



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FOZ CÔA

INSTRUMENTO PRÓPRIO

25 DE FEVEREIRO DE 2019

PROPOSTA

ÍNDICE

1 – Introdução - 4

2 - Enquadramento da ORU de foz côa - reabilitação urbana em contexto patrimonial - 11

- 2.1 - Uma leitura histórica - O valor patrimonial, entre o douro e o côa – 11
- 2.2 – Uma localização privilegiada - 13
- 2.3 - Uma preservação global e autêntica - 14
- 2.4 - O património como recurso - 14

3 - Caracterização da área de reabilitação urbana de foz côa - 19

- 3.1 - O edificado público - 19
- 3.2 - O edificado privado - 20
 - 3.2.1 - Estado de ocupação - 21
 - 3.2.2 - Estado de conservação - 22
 - 3.2.3 - População e habitação - 24

4 - Definição do tipo de operação de reabilitação urbana - 26

5 - Programa estratégico de reabilitação urbana - 27

- 5.1 – Visão estratégica da operação de reabilitação urbana - 27
- 5.2 – Linhas de estratégia - 29
 - 5.2.1 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos do património cultural - 30
 - 5.2.2 - Desenvolvimento da auto-estima - 31
 - 5.2.3 - Desenvolvimento de novos negócios - 32
 - 5.2.4 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos do património natural - 32
- 5.3 - Os objectivos estratégicos - 34
- 5.4 - Reabilitação do edificado e do espaço público - 35
- 5.5 - Beneficiação do edificado privado - 35
- 5.6 - Resolução de problemas habitacionais - 36
- 5.7 - Revitalização económica, demográfica e social - 37

5.8 – A promoção dos recursos do património cultural e natural - 41

5.9 - O valor do conjunto em foz cõa - 51

5.10 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos humanos - 52

**6 - Compatibilidade das opções da ORU com as opções de desenvolvimento
do município - 54**

7- Programa de financiamento da ORU - 57

7.1 - Investimento público necessário ao desenvolvimento da operação - 57

7.2 - Estimativa dos custos totais da operação e fontes de financiamento - 57

7.3 - Projectos estruturantes - 58

7.4 - Resumo do investimento - 63

8 - Prazo de execução da operação de reabilitação urbana - 65

9 – Entidades a envolver - 67

10 - Modelo de gestão da ORU - 69

**11 – Actualização do quadro de benefícios fiscais e de outros incentivos à
reabilitação - 72**

11.1 – Impostos municipais - 72

11.2 - Outros benefícios fiscais associados à reabilitação urbana - 75

11.3 – Outros incentivos à reabilitação urbana - 79

12 – Imagens – 82

13 – Anexos - 87

14 – Ficha técnica ORU - 91



1 – INTRODUÇÃO

Por deliberação de 30 de Junho de 2016, a Assembleia Municipal de Vila Nova de Foz Côa, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos e ao abrigo do art. 13º do regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23.10. com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012 de 14.08 e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09/09, aprovou a delimitação da “Área de Reabilitação Urbana de Foz Côa” (ARU de Foz Côa), o que foi tornado público através do **Aviso n.º 11895/2016 - DR n.º 187/2016, Série II de 2016-09-28**

Conforme consta do elenco de objetivos a prosseguir na ARU de Foz Côa, a delimitação além de visar a reabilitação dos edifícios públicos e privados que se

encontram degradados ou funcionalmente inadequados, criando condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano, atenta a desertificação do lugar, dá resposta à necessidade de afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana de forma a atrair pessoas de dentro e fora do concelho.

É, assim, importante promover a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica.

DELIMITAÇÃO DA ARU DE FOZ CÔA PUBLICADA NO PORTAL DA HABITAÇÃO



A área de reabilitação urbana proposta, com uma extensão de cerca de 43 ha, é um espaço privilegiado do ponto de vista da sua localização e relevância estratégica no contexto municipal e regional.

Ela engloba as áreas que, do ponto de vista da reabilitação e revitalização urbanas, são necessárias para atingir os objetivos pretendidos na estratégia definida pelo município no âmbito da regeneração urbana desta cidade.

Enquadramento Legal	Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro
Situação do Processo	ARU APROVADA
Consulta do Processo	www.cm-fozcoa.pt
Área de Reabilitação Urbana	
Entidade Gestora	Câmara Municipal
Processo de Constituição	
Âmbito Temporal	3 anos
Aprovação da Câmara Municipal	2016-06-21
Comunicação ao IHRU	2016-11-03
Aprovação da Assembleia Municipal	2016-06-30
Publicação DR II Série	Aviso n.º 11895/2016 - DR n.º 187/2016, Série II de 2016-09-28

A dimensão do património paisagístico e cultural de Foz Côa, inserido entre o Douro e o Côa, ambos territórios inscritos na lista do património Mundial da UNESCO, é determinante para o processo de revitalização e reabilitação do território desta ARU e do próprio município.

Nesta malha complexa, de origem remota, com manifestações medievais e resultado de exploração de um território essencialmente agrícola, gerou-se todo um processo urbano feito de construção, reconstrução, expansão, degradação e abandono, a que urge acrescentar a **recuperação e reutilização**.

Os vales do Douro e do Côa, com rio Douro como via navegável desde o século XIX, e mais tarde o comboio, até Barca d' Alva fizeram as mudanças, através dos séculos, produzindo o resultado actual, pleno de contradições, de conflitos e de desafios.

As vinhas, irrelevantes até à abertura do Cachão da Valeira, por não terem os vinhos via de escoamento, vieram a encontrar aqui no Douro Superior um especial território para a produção de vinhos de excelência, muito graduados, capazes de competir com vantagem, relativamente aos vinhos produzidos nas unidades da bacia mais a jusante.

É essa pujança das vinhas, com altos e baixos e com outros vectores, também influentes que marca o edificado de Foz Côa.

Entretanto enormes mudanças têm ocorrido sobretudo na economia e na demografia com resultados directos sobre o aglomerado urbano e sobretudo sobre o seu “casco” mais antigo e mais denso.

É neste contexto que, hoje, tem de ser resolvido **o planeamento estratégico para a regeneração urbana sustentável** do aglomerado e dos seus equipamentos.

É com esse desafio que o município está comprometido tendo determinado a delimitação de uma ARU e agora procede à elaboração do programa estratégico da respetiva Operação de Reabilitação Urbana - ORU, com o intento central de dar vida

ao território e de dar ocupação válida ao edificado disponível que urge reabilitar, no interesse da comunidade local, regional e nacional.

Só desta forma se poderá salvar os edifícios ameaçados e atrair novas actividades e populações para esta área, que vem atravessando um processo de acentuada depressão demográfica e económica.

Nas regiões a que agora chamam “de baixa densidade” o problema demográfico é o ponto crítico da salvaguarda de povoações com a “pequena escala” urbana de Foz Côa.

Se não for re-habitado, no curto ou médio prazo, Foz Côa corre o risco de ver o seu “Centro Histórico” condenado a entrar na lista das cidades “fósseis”, como as remotas e antigas Petra, ou Persépolis, entre muitos exemplos que poderiam ser referidos e as mais recentes povoações medievais de Numão ou Prazo aqui no concelho.

Com esta classificação de “território de baixa densidade”, que procura regular (ou desvalorizar) os territórios em processo de despovoamento, não se vislumbra mais do que um argumento de triste política para o desinvestimento, para o abandono e para a perda, cada vez maior, de populações e actividades, **atraídas, activamente, pelas políticas nacionais** para as grandes metrópoles.

A reabilitação urbana de Foz Côa, enquanto aglomerado consolidado do interior, abandonada a protecção cultural por parte do Estado, restou como encargo do município, sendo uma tarefa de tal modo gigantesca que este não poderá, por muito tempo, só por si, sustentar o abandono.

Quer isto dizer que o crescimento demográfico, a atractividade, a fixação de actividades e de populações **não acontece, nestes territórios, por iniciativa espontânea!**

Mesmo com o elevado valor cultural, histórico e cénico de Foz Côa (e a sua região) só entrará em recuperação social, económica e populacional através de

programas potentes de investimento na criação de actividades sustentáveis e competitivas, baseadas nos recursos do território.

Ora, esses programas públicos não têm sido especialmente dirigidos para as “regiões de baixa densidade”, e ainda não se vislumbra que tal possa acontecer no horizonte próximo com o vigor necessário.

Sem que possa ser entendido como uma panaceia ou como uma solução milagrosa, o investimento privado, nomeadamente **no turismo** terá a sua palavra nesse processo, diversificando as fontes de actividade produtiva.

Mas, aqui o turismo terá de assentar num modelo de base local e regional e não num modelo de soluções “standard” importadas de ambientes exóticos, desajustados da escala desta paisagem e deste lugar onde poderiam ser perniciosas para a própria valorização turística que terá de assentar na qualidade ambiental, patrimonial e paisagística para se desenvolver de forma duradoura e sustentável.

Num contexto de forte valor patrimonial como é Foz Côa, o Vale do Douro e o Vale do Côa, o turismo que deve ser incentivado para impulsionar a economia local e regional, não pode converter-se em actividade predadora da vida tradicional e do valor social e paisagístico do sítio.

Com esses cuidados, aproveitando o que de Foz Côa tem de excepcional para oferecer, deve ser desenvolvido no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana **um programa de valorização dos recursos**, nomeadamente do edificado patrimonial e do espaço disponível, para acolher modelos de alojamento ajustados ao carácter do local e formas de ocupação dos espaços não edificados que proporcionem o convívio entre moradores, visitantes e turistas, com a vila e o seu território rural e fluvial envolventes.

Com estas preocupações importa criar para Foz Côa uma “Marca” turística.

Aqui a marca terá necessariamente de apostar nas gravuras paleolíticas do Vale do Côa e no Alto Douro Vinhateiro.

São esses bens, classificados pela UNESCO como Património Mundial, que fazem a diferença de Foz Côa (como do Pocinho) dentro deste território da fronteira de Portugal e Espanha.

Mas a transformação de Foz Côa, numa “máquina turística”, sem se auto-destruir, é um desafio de larga escala que implicará recursos que ultrapassam a capacidade e a responsabilidade do poder local.

É nesse sentido que a luta pelo repovoamento se liga intimamente à luta pela salvaguarda e valorização do património, exigindo, em largos domínios, a construção de um processo consistente e de parcerias institucionais entre o município e os demais sectores intervenientes, entre os quais tem de ser destacada a administração central e os agentes económicos regionais.

Como conjunto importante Foz Côa necessita de um programa consistente e continuado de intervenções de conservação, valorização e revitalização e, para isso, o Município não pode ser deixado sozinho.

O sector da cultura, o sector do turismo, e as políticas regionais têm de integrar nas suas prioridades a salvaguarda e valorização **de Foz Côa como património e como recurso com valor nacional**.

Esses sectores, deveriam ser, ainda antes do município, os principais agentes de intervenção e mudança de rumo. Mas não têm sido...ou, pelo menos, não têm sido com o vigor suficiente para operar as mudanças necessárias.

O município, entretanto, vai fazendo o seu caminho como se estivesse condenado sozinho a carregar o pesado encargo de zelar pelo enorme património que tem como herança.

Gerou-se assim uma injusta situação de desproporcionalidade na assumpção de responsabilidades e na distribuição de meios.

No sentido de procurar soluções partilhadas com outros agentes locais e regionais e com as instâncias nacionais e supra nacionais que possam envolver-se, o município começou por delimitar Áreas de Reabilitação Urbana que lhe permitam recorrer a todos os instrumentos legais disponíveis aptos a resolver os problemas de degradação do edificado privado e público, combater a desertificação e promover a revitalização desta área.

Entre as medidas mais recentes empreendidas por Vila Nova de Foz Côa consta a elaboração das duas Áreas de Reabilitação Urbana no território do município: em Foz Côa e no Pocinho.

Com estas duas Operações pretende-se despoletar um ciclo virtuoso de crescimento, assente nos recursos locais e no investimento privado, em que a reabilitação do edificado possibilitará a instalação de novas actividades, e, com isso de novas populações, dando uso e sustentação ao edificado reabilitado.

No gráfico seguinte procuramos exprimir esse círculo virtuoso.



Fluxograma ilustrando a espiral crescente de resultados da ORU sobre a degradação do centro histórico de Foz Côa, até á sua transformação num novo ciclo de recuperação e revitalização. As acções da ORU têm de funcionar como detonador do processo de crescimento demográfico

2 - ENQUADRAMENTO DA ORU DE FOZ CÔA - REABILITAÇÃO URBANA EM CONTEXTO PATRIMONIAL

2.1 - Uma leitura histórica - O valor patrimonial, entre o Douro e o Côa

O valor de Foz Côa, com a sua inserção no Alto Douro Superior e nas vias fluvial, ferroviária e rodoviária que se cruzam no município, integra um grande número de parâmetros significativos.

Não só a sua arquitectura, mas também a sua paisagem e localização, o seu passado remoto, o valor do edificado que encerra, entre muitos outros aspectos intrínsecos e de relação, influem fortemente no valor deste bem patrimonial.





- | | | |
|------------------------------------|--|----------------------------------|
| A Mercado Municipal | 6 Pelourinho | 13 Torre do Relógio |
| B Casa dos Almeida | 7 Capela St ^a Quitéria | 14 DRATM |
| 1 Câmara Municipal | 8 Capela Aldeia Nova | 15 Largo do Rossio |
| 2 Tribunal/Conservatória | 9 Capela N ^a Sr ^a da Conceição | 16 Largo do Tablado |
| 3 Junta de Freguesia / Seg. Social | 10 Casa Mortuária / CPCJ | 17 Miradouro - Emilio dos Santos |
| 4 Finanças | 11 Bombeiros | |
| 5 Igreja Matriz | 12 Antiga Escola Primária / Associações | |



Limite da Área de Reabilitação Urbana de Foz Côa

Área de Estudo para incluir do Plano de Ação de Regeneração Urbana

2.2 - Uma localização privilegiada

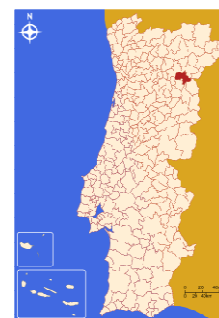


Na bacia internacional do Douro abre-se um corredor de rios e de povos entre as cordilheiras da península. Com as suas margens planas e os vales dos seus afluentes, este território geográfico coincide, quase rigorosamente, com Castilla/Léon.

Nas suas cabeceiras o Douro aproxima-se do Ebro e, assim, os dois rios criaram o continuum de espaços que liga a meseta inclinada para o Atlântico com a vertente mediterrânica.

No seu troço internacional o Douro corre quase cem quilómetros entre margens escarpadas, praticamente intransponíveis, mas quando entra nas margens nacionais, deixa a sul uma “raia seca”, marcada por alguns afluentes como o Águeda e o Côa.

Entre o Douro e o Tejo a geografia construiu um corredor de vias, de povos e exércitos, ao longo da pré-história, da história e



da actualidade.

As manifestações artísticas do Vale do Côa não estão aqui por acaso!

2.3 - Uma preservação global e autêntica.

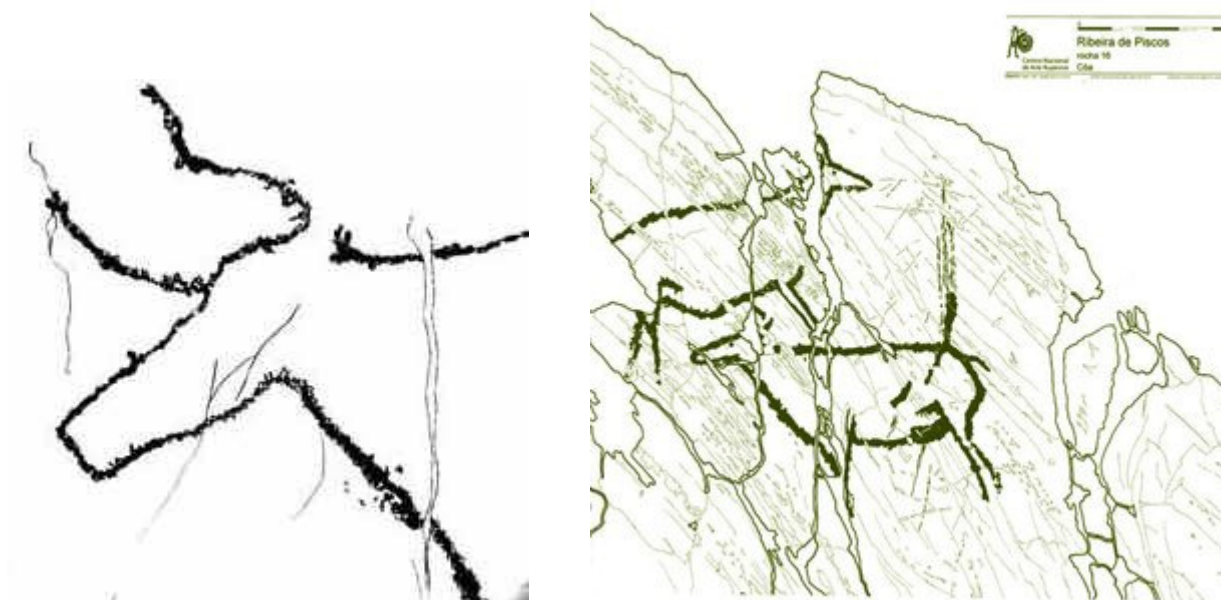
Isenta, pela interioridade, de uma pressão urbanística predadora, Foz Côa, no seu conjunto, apesar dos espaços abandonados, apresenta, felizmente, um grau de preservação invulgar em locais desta importância, geralmente objecto de intrusões ou vizinhanças arquitectónicas deploráveis.

Não só as circunstâncias, como a vontade dos seus governantes permitiram este grau de preservação que, agora, faz sentido valorizar e explorar com a responsabilidade que cada tempo exige face ao futuro.

2.4 - O património como recurso

Sem utilidade como terra de fronteira Foz Côa tem no entanto um papel a desempenhar.

Temos de percorrer os séculos passados para compreender o bem que chega até nós, e temos que adivinhar os tempos futuros para lhe dar a justificação da sua permanência.



Como conjunto urbano notável Foz Côa (e os conjuntos que envolve e que a envolvem) deve ser olhada, não, apenas, como um peso e um custo que a comunidade, local e nacional, tem a obrigação de proteger e salvar, mas, sobretudo,

como **um recurso que o país e a região têm necessidade de explorar**, com inteligência e respeito.

De maior poder destrutivo que os terremotos, as pragas e as guerras é o poder do **abandono e do esquecimento**.

Sem atribuir uma utilidade presente e futura, diferente da dos seus propósitos iniciais Foz Côa correrá, sempre, o forte risco de cair sob o silêncio ruinoso e prolongado do desprezo.

Cada geração terá, portanto, o direito e a obrigação de lhe encontrar o uso mais ajustado ao seu tempo.

Estando, como está, sobre um percurso ibérico e europeu de viagens vale a pena a aposta no seu papel de assinalar a entrada, de dar as boas-vindas, de acolher e informar quem entra e quem sai.

Com o seu valor patrimonial e arquitectónico Foz Côa pode, e deve, ser um marco obrigatório a mostrar a fronteira histórica e cultural que permanece, mesmo quando caem as fronteiras alfandegárias e políticas.

Para além dos sítios do Património Mundial, o território do município de Vila Nova de Foz Côa preserva um grande número de outros bens de elevado valor cultural, histórico, arquitectónico e paisagístico.

Situados fora da ORU que aqui se procura programar, não deixam de ser, no seu conjunto, uma importante mais-valia para Foz Côa, pelo que representam de memória colectiva e como focos de interesse para o desenvolvimento local, seja na valorização da auto-estima seja na valorização da atracção turística essencial ao processo de desenvolvimento local que se pretende desencadear com a Operação de Reabilitação Urbana.

Obviamente que outros valores significativos também residem noutros municípios, a curta distancia de Foz Côa, mas seria dimensionalmente incomportável a sua enumeração no presente documento.

Assim apresentamos aqui a listagem publicada dos bens de interesse patrimonial existentes, em diversas categorias, nas freguesias do Concelho

Almendra	- Ruínas de Calábria, Caliábria ou Calábriga; - Igreja Matriz (séc. XVI); - Solar dos Viscondes do Banho (barroco); - Casa dos Condes de Almendra; - Pelourinho; - Igreja da Misericórdia (séc. XVI).
Castelo Melhor	- Castelo (do período Lionês); - Gravuras rupestres paleolíticas da Penascosa.
Cedovim	- Casa Grande (estilo barroco); - Pelourinho; - Capela de S. Sebastião.
Chãs	- Gravuras rupestres paleolíticas da Quinta da Barca;
Custóias	- Capela de N.^a Sra. da Graça (raiz românica).
Freixo de Numão	- Igreja Matriz (de raiz românica); - Solar Da Casa Grande (barroco) com museu de Etnografia e ruínas arqueológicas; - Capela de N.^a Sra. da Conceição (1654); - Capela de Sto. António (1622); Santa Bárbara (capela roqueira); - Pelourinho (1789) ex-Domus Justitiae/1601)/; ex - Domus Municipalis (barroco, com armas de D. - Arquitectura rural; - Complexo Arqueológico (Castelo Velho, povoado do Calcolítico e Bronze); - Prazo, ruínas neolíticas, romanas e medievais; - Calçada romana, entre outros.
Horta	- Povoado pré-histórico do Castanheiro do Vento; - Pelourinho.
Mós	- Solar dos Assecas (com pedra de armas).
Murça	- Igreja Matriz; - Bairro do Casal (arquitectura rural) com a Capela de S. João (séc. XVII).
Muxagata	- Cruzeiro (cúpula piramidal); Fonte da Concelha (séc. XVI); - Solar dos Donas Boto (séc. XIX); - Igreja Matriz; - Pelourinho e antiga casa da Câmara e Tribunal; - Gravuras rupestres paleolítico da Ribeira de Piscos; - Museu e ruínas da Quinta de Santa Maria.

Numão	- Castelo (de raiz anterior à Nacionalidade); - Igreja Matriz; Capelas de Sta. Eufêmia e Sta. Teresa; - Casas judaicas; - Sepulturas antropomórficas no Castelo; - Inscrições rupestres romanas do Areal, Telheira e Conde (Ribeira Teja; lagares romanos no Arno).
Santa Comba	- Fonte da Mó (1829); - Arquitectura rural (séc. XVIII).
Santo Amaro	- Arquitectura rural.
Sebadelhe	- Solar dos Donas Boto; - Brasão da família Sampaio e Melo; - Capela de S. Sebastião; - Igreja Matriz; Fonte de cima (Cúpula piramidal, séc. XVIII); Fonte de Baixo (com brasão).
Seixas	- Igreja Matriz; - Solar dos Aguilares (barroco); - Fonte dos cântaros; - Castelo Velho (Bronze e Ferro).
Touça	- Pelourinho; - Casa dos Albuquerque; - Forno comunitário da telha; - Arquitectura rural.
Vila Nova de Foz Côa	- Igreja Matriz (fachada manuelina); - Pelourinho (manuelino); - Caza Municipal; - Capela de Sta. Quitéria (provável antiga sinagoga); - Casa dos Andrades (com pedra de armas); - Torre do Relógio, no sítio do Castelo; - Capelas de S. Pedro e Sta. Bárbara; - Capela de Sto. António (estilo barroco); - Gravuras paleolíticas da Canada do Inferno; - Gravuras paleolíticas da idade do ferro em Vale Cabrões e Vale José Esteves.

Como demonstra a lista que aqui apresentamos, o património cultural presente é muito vasto e variado, quer do ponto de vista tipológico quer cronológico, sendo por isso, a par da paisagem e dos vinhos um importante atributo para justificar a presença e o regresso de turistas e visitantes que nunca esgotarão a sua satisfação de descoberta.

Mas Foz Côa, sobre o Douro Património Mundial e sobre o Vale do Côa também Património Mundial, em cima da fronteira entre Portugal e Espanha merece e precisa de estar no mapa dos destinos notáveis.

E Portugal - país, cultura e economia - precisa também que Foz Côa entre em todos os mapas do mundo.

Não é um problema só dos habitantes locais e do município, se o seu vale de gravuras notáveis está esquecido, marginal, longe dos circuitos. É um problema do país!

Agora, Foz Côa em processo de Reabilitação Urbana poderá ajudar a defender o seu património contra o isolamento e o obscurantismo, contra o imobilismo e o esgotamento de investimentos e de ideias.

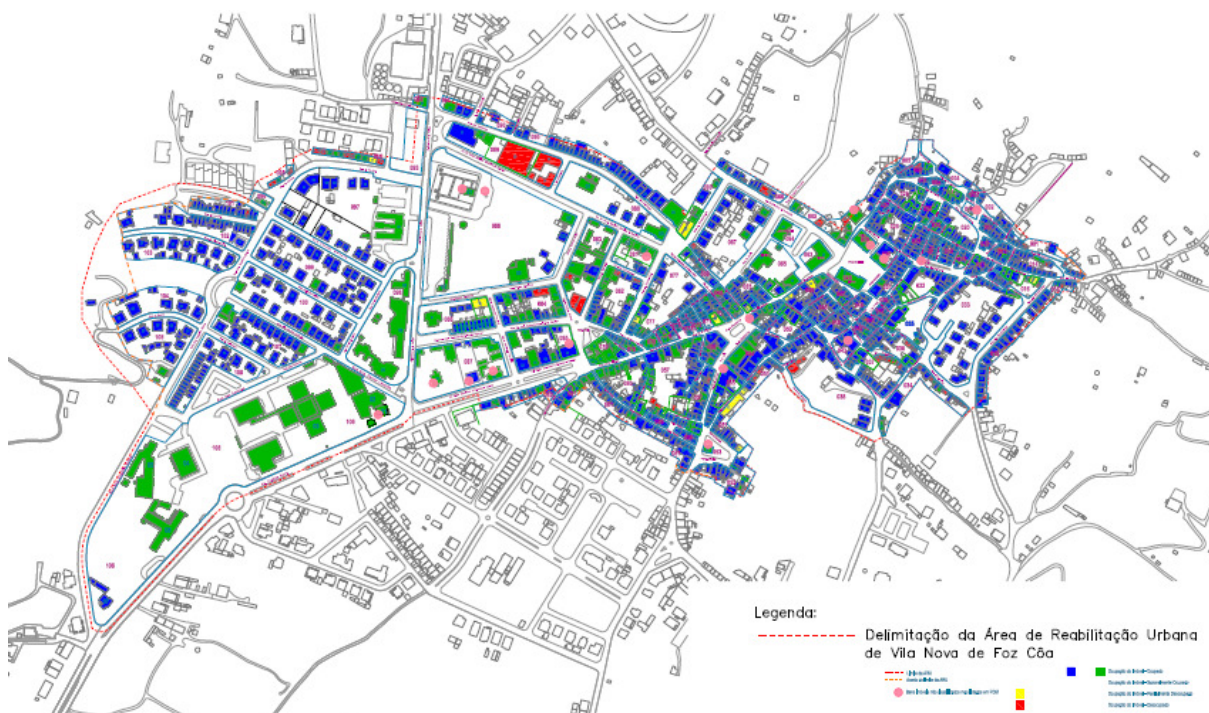
Afinal Foz Côa, por rodovia, está a duas horas do Porto ou de Salamanca e a três de Madrid ou de Lisboa. Mas está a uma hora de Vila Real e Viseu, e a pouco mais de Ávila ou de Zamora. A ferrovia, com a sua nobre estação do Pocinho ali tão próxima, tem de ser factor de valorização e não “peso morto” no concelho. O problema do isolamento de Foz Côa não está na sua localização. A Vila está no sítio certo!

Foz Côa, com o seu museu e o vale arqueológico, com a sua população e toda a vida que suporta, é um bem de valor único, de elevado significado histórico e artístico, herança cultural de relevo para a sua comunidade e para a nacionalidade onde se insere, representando um património que tem de ser activamente salvaguardado e valorizado.



3 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FOZ CÔA

3.1 - O edificado público



O problema central da ORU de Foz Côa é **encontrar novos usos e uma sustentabilidade económica de longo prazo para o seu edificado público e privado.**

Importa encontrar função para um largo número de edifícios que já não têm a utilização para que foram criados e por outro lado ganhar argumentos para a fixação de novas actividades que possam ser o sustentáculo de uma comunidade, por enquanto, rarefeita.

Não sendo problema exclusivo de Foz Côa, mas pelo contrário um problema de larga incidência territorial sobre grande parte da Raia (e do interior em geral), a perda demográfica, persistente e continuada desde há décadas, com a emigração e com a concentração, sobretudo, em áreas metropolitanas só poderá vir a ser invertida por políticas reforçadas de meios, tanto da administração Central como Regional e Local.

No âmbito da ORU apenas podemos avocar a mobilização de recursos do poder local, mas é aqui que também cabe a reflexão sobre as necessárias inversões de política que caberão ao país e à região, convergentes para o repovoamento, não artificial, do interior.

É essa perda demográfica e a redução das actividades que está na raiz da degradação do edificado público de Foz Côa. Interessa agora mobilizar o património “abandonado” como um excelente recurso na óptica de um novo ciclo ao invés de um pesado encargo sem retorno, como terá sido encarado durante as últimas décadas.

Portanto, a questão do edificado, não se resolve com a eventual injeção de investimentos em obras, se não forem mobilizadas as actividades e as pessoas que podem fixar-se no interior.

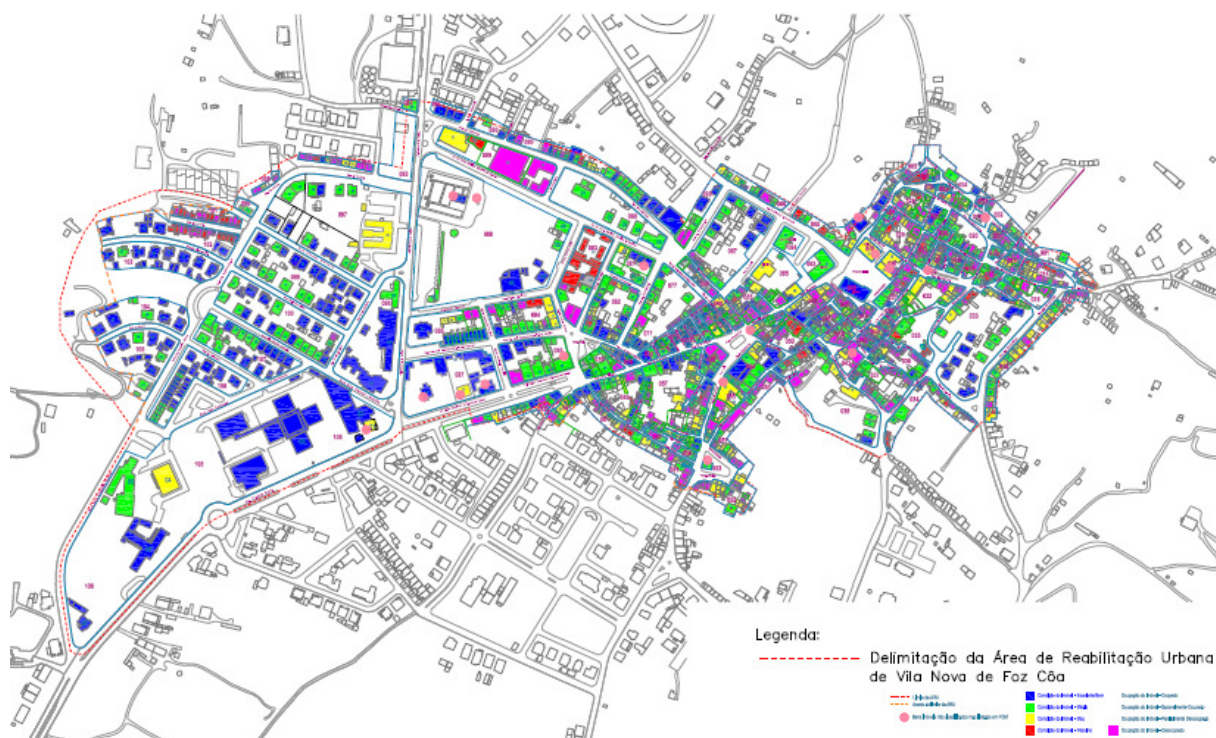
Entre sítios do Património Mundial, entre vinhas de elevado valor económico e cultural, em rede com o Pocinho e o Museu do Côa, Foz Côa, pode, e deve, ser uma importante porta de entrada num circuito cultural e produtivo, com chamada de turistas e visitantes, e a fixação de novos e velhos residentes.

3.2 - O edificado privado

O edificado privado representa a larga maioria das construções correntes sobretudo com função habitacional e algumas com comércio e habitação.

Encontram-se alguns edifícios privados degradados e outros devolutos, mas a maioria conserva um grau de ocupação e preservação razoável, distinguindo-se do padrão de abandono manifesto nos edifícios públicos.





3.2.1 - Estado de ocupação

Como resultado da perda populacional do município e da degradação do edificado privado, verifica-se um número significativo de edifícios sem ocupação permanente.

A resposta a este problema deve ser encontrada no plano económico/demográfico e também no plano da recuperação do edificado.

Os dados do INE, segundo o censo de 2011, revelam para o conjunto da freguesia de Vila Nova de Foz Côa um total de 6489 alojamentos, para um total de 3025 famílias.

Esta diferença traduz um elevado grau de alojamentos sem ocupação.

Os dados de 2011 permitem também concluir que, na freguesia, há 2210 alojamentos em 1776 edifícios, sendo de inferir que cerca de 80% dos alojamentos se constituem como edifícios unifamiliares.

Também segundo os resultados do censo de 2011 do INE teríamos, na freguesia, 1251 famílias para 2210 alojamentos o que representa uma disponibilidade de alojamentos não ocupados de 959, ou seja cerca de 43%.



3.2.2 - Estado de conservação

De acordo com o levantamento concluído em Agosto de 2017 pela CM VNFC na área de reabilitação urbana foram contadas 1282 construções, das quais 633 se encontram em péssimo e mau estado e 354 se encontram totalmente desocupados e 22 parcialmente ocupados.

Constata-se assim que quase 30% do edificado (29,3%) tem problemas de desocupação.

317 construções, cerca de 25 % (24,7%) do total são predominantemente habitacionais em estrado de conservação médio, bom e excelente, o que corresponde a 64,7% do total dos edifícios com habitação ocupada.



Podemos ainda inferir que há muitas construções ocupadas em péssimo e mau estado de conservação. Como parte do edificado não é habitacional e parte do desocupado não é habitacional foi feito outro cruzamento de dados que nos permite concluir que o total de construções **com uso habitacional, ocupadas e em péssimo ou mau estado de conservação atinge**

os 173 ou seja 35,3% do parque habitacional ocupado.



■ Ocupados ■ Desocupados ■ Parcialmente Desocupados



■ Excelente/Bom/Médio ■ Mau/Péssimo

Este número é preocupante, remetendo a estratégia do ORU para uma necessidade urgente de olhar para as soluções dos problemas habitacionais.

A elaboração da Estratégia Local de Habitação será um passo determinante na resolução do problema

No diagnóstico do PARU, elaborado com outro âmbito geográfico, mas com grande coincidência sobre o território mais degradado da ORU, encontramos o quadro seguinte que sintetiza a necessidade de intervenção no edificado, em Foz Côa e no Pocinho:

	unidade	ARU de Vila Nova de Foz Côa		ARU do Pocinho		Total
		habitação	outros usos	habitação	outros usos	
Edifícios muito degradados	número	81	2	38	0	121
Edifícios a necessitar de grandes reparações	número	70	0	6	0	76

Quadro que integra o PARU

Se, de facto se constata que cerca de 1/3 das construções habitacionais ocupadas está muito degradado, há uma séria carência habitacional na área da ORU que importa superar, nomeadamente com recurso a três fileiras de intervenção essenciais e complementares.

Primeiro a pública, com promoção de habitação social, recuperando casas degradadas, com recurso aos programas governamentais que derivam da chamada “Nova Geração de Políticas d Habitação”, fundamentalmente dirigidos às famílias mais carenciadas.

Segundo, a privada que deve ser incentivada a colocar no mercado habitação acessível resultante do investimento na reabilitação de edifícios degradados, fundamentalmente dirigidos às famílias com alguma capacidade de aquisição ou de suportar os valores das rendas do mercado.

Terceiro a consorciação de públicos e privados, em que o investimento deverá dirigir-se para a promoção de uma oferta, que está em falha, para as classes médias que se colocam entre a primeira e a segunda fileira.

Esta terceira fileira de intervenção no edificado degradado decorre das competências que a ORU confere ao município, nomeadamente quanto ao direito de preferência nas transacções onerosas de imóveis e quanto á expropriação (litigiosa ou amigável) e quanto ao acesso a incentivos abrangidos pelos programas habitacionais do Governo.

3.2.3 - População e habitação

A população da área da ARU da vila do Foz Côa não é determinada porque os dados mais desagregados a que tivemos acesso se referem à freguesia, território

mais vasto do que a ARU. Importa por isso realizar os exercícios de comparação sobre os dados existentes para o concelho e para a freguesia.

A informação mais pertinente é sobre o valor da população residente total, que foi em 2011 de 3197 na freguesia e 7312 no total do concelho.

4 - DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Face às características do espaço urbano delimitado e perante a complexidade da convivência entre este e os processos de desenvolvimento económico e social, e ainda tendo em conta a necessidade de integração do espaço de valor patrimonial que têm vindo a ser referidas, **a acção do Município de Vila Nova de Foz Côa é essencial para conduzir o processo de reabilitação e revitalização pelo que** à ARU de Foz Côa tem de corresponder, necessariamente uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**.

Deste modo o município, enquanto entidade gestora Ada ORU poderá vir a criar unidades de intervenção, ao abrigo do art.º 34ª do RJRU, e assim poderá contratualizar a reabilitação urbana com entidades privadas capazes de mobilizar meios que o município, só por si, teria dificuldades de reunir em prazo viável.

Como ficou patente nos parágrafos relativos á habitação, o município só por si não teria os meios necessários para uma operação eficaz, extensa e profunda, em tempo útil. Terá portanto de agregar os recursos que possa recolher do governo e da iniciativa privada. Para conseguir este propósito só a ORU sistemática confere ao poder autárquico as capacidades e poderes necessários.

Tanto para iniciativas destinadas á resolução de problemas habitacionais como a projectos de interesse para o desenvolvimento de actividade turística o município, no âmbito da ORU pode criar “Unidades de Intervenção”, de acordo com o Atrigo 34º do RJRU.

Essas unidades intervenção permitem ao município a contratualização de objectivos que serão realizados por entidades privadas, sendo, assim um veículo essencial para a alavancagem do investimento necessário.

Em anexo incluímos uma minuta de articulado/tipo que poderá ser apreciado pelo município, enquanto entidade gestora da ORU, com o objectivo de ilustrar como poderá ser accionado o referido artigo 34ª do RJRU.

5 - PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1 – VISÃO ESTRATÉGICA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Foz Côa, sobre dois sítios da UNESCO – o Douro e o Côa

A visão central para a reabilitação e revitalização da ARU de Foz Côa assenta no contributo que a Reabilitação Urbana pode trazer à melhoria da qualidade urbana, à melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes e à maior atractividade que a vila de Foz Côa e o município poderão vir a ter com esta Operação Sistemática de Reabilitação Urbana.

Neste sentido **o melhor activo de Foz Côa é a sua excepcional localização face ao património**, presente em toda a paisagem da área urbana e nos dois territórios culturais que aqui se confinam.

A ORU de Foz Côa será, no curto e médio prazo, um vector de intervenção estratégica capaz de projectar o concelho para um futuro de atracção de novas actividades, novos habitantes, novos eventos e novas funções dentro do quadro regional onde se insere, em articulação com os outros centros urbanos (e rurais) do município e da região.

Situado sobre a raia (apesar da abertura das fronteiras Foz Côa constitui uma marca forte da relação entre os territórios adjacentes dos dois países.

Olhamos este território como potencial de atracção, **mas falta ainda saber transformar esse potencial em realidade**. Para isso muito poderá concorrer a operação estratégica da reabilitação urbana.

É desafio para a ORU de Foz Côa impelir a transformação no edificado, no espaço público e na paisagem que torne a localidade atractiva, não só pelo necessário, e urgente, **combate à degradação física**, mas, também pelo **combate à desvitalização**.

De facto a principal causa da degradação do edificado só pode encontrar-se no **“esvaziamento” de habitantes e de actividades**. No entanto, também a contrária é verdadeira, ou seja, enquanto houver significativa degradação física, a atractividade está prejudicada pelas más condições do edificado, com prejuízo da imagem do conjunto.

Para ganhar a confiança dos proprietários, dos moradores, dos investidores e das entidades que tutelam os bens públicos é necessária a montagem de uma operação de curto, médio e longo prazo, ou seja de uma operação que **ofereça garantia de continuidade e perseverança**.

Sem isso, haverá um deficit de confiança no futuro e o risco de morar ou investir em Foz Côa continuará a ser demasiado elevado.

A operação estratégica de Reabilitação Urbana é, no presente, essencial para fazer a viragem no papel de desenvolvimento de Foz Côa, no seu conjunto, abrindo novas oportunidades para induzir uma nova fase de actividade.

Sendo de carácter instrumental, a ORU não irá operar milagres de reabilitação nem de desenvolvimento, mas precisamente como instrumento, será a solução ajustada para o município dirigir para “o terreno” com eficácia as energias que possa reunir, obtendo assim os melhores resultados possíveis com o esforço ajustado.

Quer a limitação de recursos humanos (nomeadamente técnicos) quer de recursos financeiros (no quadro visível a partir da actualidade) implicam a necessidade de uma rigorosa gestão orgânica e operativa de modo a reduzir (se possível eliminar) os desperdícios de investimento, sobretudo em custos de estrutura e em projectos de reduzida sustentabilidade.

As décadas que antecederam “a crise”, muitas vezes conduziram os investimentos para soluções em que o gasto na própria “máquina” criada para o efeito, impedia de chegar ao objectivo uma significativa parte dos recursos investidos!

Com a ORU, na nossa visão, isso não poderá passar-se.

Também se viu nos últimos anos a afectação de recursos, um pouco por todo o país, em investimentos de onde se esperava retorno duradouro, que se revelaram efémeros e insustentáveis.

Importa agora evitar a repetição de más experiências, dirigindo os escassos meios financeiros e humanos que venham a mostrar-se disponíveis para os passos essenciais de um **rumo estratégico** que permita ajudar a distinguir as acções reprodutivas das que poderiam vir a revelar-se inférteis.

Trata-se aqui de dar coerência física e funcional a uma área delimitada do município onde terá integral continuidade a intervenção e acção dos serviços e entidades, quer na autarquia, quer nas parcerias que possam vir a ser activadas.

A ORU deverá, antes de mais, promover a articulação dos diversos actores locais, institucionais e privados, de modo a evitar a multiplicação de centros de despesa, de centros de decisão (ou de indecisão!) e de centros de poder.

O que os núcleos degradados de Foz Côa necessitam não é de investimentos efémeros nem de acções marginais de limitado impacto na regeneração e revitalização da aldeia.

O que os núcleos degradados de Foz Côa necessitam é de obras!

Seja em edifícios públicos, seja em edifícios particulares, nomeadamente em edifícios correntes de habitação (e ou) comércio o que falta é fazer levantamentos e projectos, obras ajustadas ao grau de degradação de cada caso **e encontrar os tomadores finais** para habitar, para comércio, para turismo e para outras actividades produtivas, culturais ou lúdicas.

Outros casos, no plano nacional (e não só) têm mostrado como, de facto, é necessário um forte “detonador” público para provocar (depois) um movimento continuado de iniciativa privada na reabilitação do edificado.

A execução da ORU de Foz Côa será esse “detonador”.

5.2 – LINHAS DE ESTRATÉGIA

Os projectos mais relevantes para a reabilitação urbana de Foz Côa e para a salvaguarda activa do seu património, estão estruturados desde a elaboração do PARU

De forma estratégica, isto é com uma visão de longo prazo, estão desde aí, enumeradas as acções prioritárias de intervenção no território.

Pretende-se, acima de tudo, integrar um elenco de acções que permitam transformar Foz Côa, enquanto povoação com ORU num sítio **atractivo para residir, para visitar e para investir, como lugar de excelência.**

Procura-se com este programa de acções materializar o conceito, já desenvolvido, de que **o património é um recurso** que pode permitir **melhorar a qualidade de vida**, de forma duradoura, desde que convenientemente explorado.

Nesse sentido é crucial objectivar as acções que permitem dar sustentabilidade e atractividade ao património que, em Foz Côa e na sua envolvente próxima, está disponível nos diversos planos: **cultural, natural e humano.**

Em torno de cada um destes grandes objectivos há múltiplas acções a executar com vista á realização do objectivo final que é a melhoria da qualidade de vida.

Assim fazemos o exercício de desagregação de cada um.

Definimos, antes de mais algumas acções que deverão ser encaradas como de curto e médio prazo, directamente ligadas com a concretização do programa estratégico da ORU, territorialmente assinaladas e, seguidamente, um conjunto de linhas de estratégia que deverão ser adoptadas, traduzindo-se em planos de acções anuais e plurianuais, ou seja em acções transversais a todo o território da ORU.

5.2.1 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos do património cultural

A utilização **para o desenvolvimento local** dos recursos do património cultural tem, essencialmente duas vertentes, a primeira virada para a compreensão e **apropriação pelos habitantes locais** da história e valor do sítio com consequência na elevação da sua auto-estima e a outra com o aproveitamento desses recursos para o **desenvolvimento de actividade turística**, com consequências ao nível da exploração de novos negócios.

Assim, podemos, desde já, esquematizar este processo em três linhas de acções: o desenvolvimento da auto-estima, o desenvolvimento de novos negócios e as intervenções urbanísticas.

5.2.2 - Desenvolvimento da auto-estima

Este objectivo tem que ver, essencialmente, com a necessidade de confrontar os cidadãos de Foz Côa (tal como preconizamos na respectiva ORU para o Pocinho) com a sua herança, com algo que lhes pertence, e cujo futuro depende da sua atitude e disponibilidade para se apropriarem desse bem.

Esta apropriação pretende colocar os cidadãos no centro da operação, como sujeitos activos e com iniciativa.

Sendo a ORU, **um plano de mudança** é crucial que os habitantes implicados o aceitem, o assumam e o desejem.

Isto implica, antes de mais, uma acção de divulgação e mobilização interna, dirigida aos habitantes residentes dentro da ORU de Foz Côa e extensiva a todos os habitantes da povoação e do concelho.

Esta acção de divulgação **e mobilização** terá de ser exercida no terreno, em contacto directo com os habitantes, dirigida aos diversos escalões etários, socioprofissionais e culturais.

Assim, teremos as seguintes acções:

1 - Edição e divulgação de uma brochura sucinta, ilustrada e de fácil assimilação por toda a população do concelho com os principais objectivos e projectos da ORU com os **principais valores a mobilizar** para a elevação da sua qualidade de vida.

2 - Realização de acções directas de divulgação, dirigidas aos principais grupos de interesse - comerciantes, estudantes, proprietários, agentes culturais, residentes no local, deslocados ou emigrados.

3 - Criação de uma plataforma electrónica interactiva para troca de propostas, opiniões e ideias para o desenvolvimento sustentável de Foz Côa, de modo a ultrapassar as fronteiras do território de vizinhança, chegando a todos os interessados, onde quer que se encontrem.

4 - Criação de um concurso público de ideias, aberto a toda a população, para a valorização do seu património.

5.2.3 - Desenvolvimento de novos negócios

Neste domínio, fundamental para a sustentabilidade económica do sítio, importa, sobretudo, desencadear acções tendentes ao desenvolvimento da actividade turística.

É fundamental, aqui, compreender que sem o resultado das acções de valorização da auto-estima não haverá desenvolvimento turístico com resultados favoráveis á melhoria da qualidade de vida da população local.

Isto é, se o desenvolvimento do turismo for feito apenas á custa de investimento (financeiro e humano) vindo do exterior, podemos, obviamente, esperar que os rendimentos dessa actividade irão também, em grande parte, migrar para o exterior.

É por essa razão que as acções propostas neste ponto de desenvolvimento de novos negócios não se traduzem, essencialmente, na importação de modelos estranhos mas, sobretudo, na procura de um modelo próprio que permita a Foz Côa construir uma base económica estável na sua fase actual e nas suas fases futuras, não perdendo a sua vitalidade económica assente nas vinhas, noutros sectores agrícolas, nas pedreiras e noutros sectores extractivos, mas acrescentando a tudo o que vem de traz e tem viabilidade económica, novas actividades, novamente as que decorram do turismo.

Sabendo-se como se movem, e com que rapidez se movem, os investimentos externos importa criar aqui uma base de forte pendor endógeno para fixar projectos, levá-los até ao fim e reter a recuperação dos investimentos, fixando gente e atraindo novas actividades.

Assim, reveste-se da maior importância o investimento impulsionado directamente pelo município, para instalação de uma nova rede de alojamentos locais a localizar no centro urbano em edifícios, antes, degradados.

5.2.4 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos do património natural

Foz Côa, entre o Douro e o Côa sobrepõe-se em toda esta região fronteiriça pela singularidade do património natural e cultural, e são, também, de

importância relevante os valores da economia ligada ao solo, com especial notoriedade para os ambientes das vinhas e das amendoeiras.

Por se tratar de um território que não sofreu agressões significativas da industrialização e da urbanização, Foz Côa apresenta, ainda, uma paisagem de valor elevado e um ecossistema muito preservado.

Território, flora, fauna, património e humanidade fundem-se aqui, no mundo rural, de forma já rara, e isso pode, e deve, constituir um valor a preservar e explorar. Visitar as aldeias, conhecer os seus habitantes, as suas práticas agrícolas, os seus produtos e respectiva gastronomia, os seus castelos e ruínas medievais, são aspectos fundamentais do binómio que é a história e o sítio.

Com estas características preservadas e com as novas acessibilidades aos grandes centros de ambos os lados da fronteira, será possível aproveitar melhor todo este recurso.

Serão, por isso, de promover diversas acções nesse sentido:

1 – Criação de um roteiro de visita aos principais locais de interesse do concelho muito ilustrado e traduzido nas línguas mais procuradas, com relevo para a Vila de Foz Côa, como um dos locais **de estadia** para a visita às gravuras do Côa e às paisagens do Alto Douro Vinhateiro.

2 – Criação de um roteiro de visita aos principais locais de interesse da região a partir de Foz Côa, incluindo o Vale do Côa, o Vale do Douro, a “Linha dos Castelos” e as localidades castelhanas mais próximas.

3 – Inventariação de locais de interesse para “desportos radicais” e estudo da sua transformação em pólos de eventos regulares, contando com a polarização que poderá vir a ser desencadeada a partir do Centro de Alto Rendimento de Remo e de Canoagem do Pocinho.

4 – Integração de Foz Côa em redes de turismo de natureza, como complementaridade patrimonial aos espaços do Parque Natural do Douro Internacional.

5 – Explorar o tema do turismo sefardita, com base na densa história presente em toda a região, nomeadamente através das marcas existentes em inúmeras construções das aldeias do concelho.

Ainda assim é fundamental saber distinguir as acções estruturantes, aquelas que terão um impacto maior na indução de novas dinâmicas, e as que terão um carácter mais exemplar para o desencadeamento de processos mais extensos de reabilitação urbana no edificado.

Este ponto da estratégia para a Reabilitação Urbana de Foz Côa deve ser entendida na sua visão de largo prazo, ou seja nos 15 anos de vigência da ORU.

De facto, a capacidade de previsão e programação não pode elencar projectos com uma tal distância temporal, e o contexto presente, quer no timing político, quer no timing dos programas comunitários, não permite assumir compromissos de tão largo prazo. No entanto, é absolutamente necessário traçar uma rota, ainda que no seu percurso tenha de haver correcções para ajustamento à evolução das circunstâncias.

A longevidade de Foz Côa e o carácter patrimonial da região, implicam um forte empenhamento na promoção de um futuro sustentável, e isso implica uma visão de longo prazo, independentemente do nível de compromissos que possam ser assumidos hoje.

Assim, elaboramos um quadro de intervenções que, sendo necessárias, terão de ser validadas no tempo, de acordo com as disponibilidades de meios que venham a ser obtidos pelo município e pelo país.

Esta aferição pontual da exequibilidade de cada passo não retira o valor da visão estratégica. Pelo contrário esta é indispensável para evitar a dispersão dos recursos que, sempre, serão escassos.

Importa, por isso, ter, por um lado uma **ambição de futuro** e, por outro um **realismo presente** que permita inscrever cada projecto no seu lugar e momento próprio.

5.3 - OS OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

Os grandes objectivos estratégicos desta operação sistemática desenvolvem – se inseridos nos seguintes eixos fundamentais:

- **Coesão, imagem e integração na rede urbana municipal e regional**

- **Reabilitação do edificado e do espaço público**
- **Beneficiação do edificado privado,**
- **Resolução de problemas habitacionais**
- **Revitalização económica, demográfica e social.**
- **Promoção dos recursos do património cultural e natural**
- **Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos humanos**

5.4 - REABILITAÇÃO DO EDIFICADO E DO ESPAÇO PÚBLICO

As principais intervenções necessárias ao nível do espaço público e do edificado público, com impacto no desenvolvimento local incidem, sobretudo nos seguintes âmbitos.

- **património habitacional a reabilitar com investimento privado**
- **património habitacional a reabilitar com investimento público**
- **património habitacional a reabilitar com parcerias entre público e privado**

5.5 - BENEFICIAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

O edificado privado está, numa grande extensão, em mau ou muito mau estado de conservação, no entanto, quando se pretende eleger o aglomerado a um nível de excelência indispensável para a sua valorização turística torna-se imperioso intervir nos conjuntos edificados de modo a ultrapassar as deficiências, construtivas ou estéticas que, em muitos casos, ainda prejudicam a qualidade da imagem do conjunto urbano.

Nesse sentido será necessária uma campanha estendida a todos os núcleos de habitação privada de modo a expurgá-los das ruínas, da degradação e das arquitecturas populares de elementos nocivos, como certos materiais estranhos á região e cores intrusivas na paisagem.

Será de generalizar as coberturas tradicionais em telha cerâmica, as caixilharias com cor, e as cores “mediterrânicas” que se inscrevem na gramática

estética da arquitectura vernacular, sem eliminar, em alguns casos a apresentação de pedra á vista, em paredes exteriores, desde que o respectivo aparelho seja compatível com a exposição, quer do ponto de vista estético quer do ponto de vista do isolamento térmico e hidrófugo das construções.

Nesse sentido, não propomos nenhuma regulamentação imperativa, mas a aplicação de um programa de incentivos que poderá passar pela disponibilização, apoiada de materiais de construção ou mão-de-obra, conforme as capacidades presentes em cada caso.

Acima de tudo propomos, que seja oferecido, por parte do município, **apoio técnico** para os proprietários que pretendam executar beneficiação nas suas construções.

A par da beneficiação estética essas intervenções deverão contemplar a melhoria do **comportamento energético** dos edifícios, nomeadamente com caixilharias com corte térmico, vidros duplos, isolamentos térmicos das superfícies opacas de fachadas e coberturas.

Esta frente dos incentivos aos particulares pode ser canalizada através dos apoios disponíveis no quadro comunitário Portugal 2020, além da repercussão fiscal que poderá ter ao nível do IMI, por facilitar a beneficiação do estado de conservação em dois níveis, sobretudo quando o ponto de partida da reabilitação é baixo.

A introdução de tratamento paisagístico nos lotes ou conjuntos habitados também deve ser integrada nesta campanha, fornecendo plantas e indicações técnicas sobre a sua implantação e manutenção.

5.6 - RESOLUÇÃO DE PROBLEMAS HABITACIONAIS

As políticas habitacionais de nova geração, em vigor desde 2018, implicam a elaboração, por parte dos municípios de uma **Estratégia Local de Habitação**, com o intento de eliminar até 2024 as situações de habitação deficientes e os casos de carência de habitação.

O acesso ao programa “Primeiro Direito”, que tem por objectivo apoiar os municípios na resolução dos problemas habitacionais presentes nos seus territórios, implica a aprovação prévia dessa Estratégia Local de Habitação.

Ao contrário das políticas “de velha geração”, os incentivos do Primeiro Direito serão, sobretudo dirigidos para as soluções de realojamento através da reabilitação do edificado existente, em vez da construção nova.

Trata-se, por isso, de **políticas de habitação que se integram na estratégia da reabilitação urbana.**

Assim, na ORU de Foz Côa, como em outras, é imperativo equacionar as disponibilidades de fogos que, após intervenção, possam constituir a resposta ajustada em termos de tipologia e outras condições às famílias que residem no concelho em condições consideradas abaixo do padrão de qualidade pretendido pelo programa.

Sendo o Primeiro Direito um programa dirigido aos municípios, e sendo as principais soluções, previsivelmente, no âmbito das Operações de Reabilitação Urbana, poderá Foz Côa vir a beneficiar de incentivos financeiros determinantes para a exequibilidade de parte dos seus objectivos, e ao mesmo tempo, constituir-se como território de oferta de soluções habitacionais que poderão concorrer para a sua atractividade demográfica, como complemento á criação de emprego.

5.7 - REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA, DEMOGRÁFICA E SOCIAL

A dinamização económica local, num contexto regional onde não se espera, num curto prazo, um especial desenvolvimento industrial, assentará sobretudo no **aproveitamento turístico** do elevado potencial que é constituído pelos dois sítios do Património Mundial.

Sem prejuízo do desenvolvimento de outros projectos que possam vir a ter origem em iniciativa privada, a proposta que já está em projecto, promovido pelo município para a criação de um hotel que aproveite o valor patrimonial de um quarteirão degradado e desocupado, será uma importante “âncora” para a fixação de mão de obra e de actividades complementares, quer na área dos serviços, que na animação lúdica e cultural que terão de complementar a oferta de alojamento.

A conjugação de nova actividade turística terá de ser complementada com a criação de novos serviços de proximidade, nomeadamente na área da restauração, aproveitando e que poderá potenciar uma oferta de qualidade capaz de gerar novos fluxos de visitantes, mesmo nos períodos de sazonalidade menos intensa (que agora se concentra sobretudo nas épocas das amendoeiras em flor e das vindimas).

Não podemos desligar a problemática do desenvolvimento socioeconómico de Foz Côa, dos fenómenos que poderão ocorrer fora da ORU e, até, fora do concelho, dada a proximidade que existe a pontos de interesse económico e social localizados em municípios vizinhos.

A eventualidade de vir a ser retomada a exploração mineira do Ferro de Moncorvo certamente produziria impactos positivos na região.

Vemos, assim, como a escala regional tem valor significativo para a reabilitação de Foz Côa, dada a sua localização de interesse estratégico.

A vizinha ORU do Pocinho será também uma peça essencial na alavancagem do desenvolvimento de todo o concelho, e por isso a vantagem mútua será evidente em resultados futuros.

A reabilitação urbana, em si, poderia num exercício “académico” ficar contida nas acções de reabilitação física do edificado degradado.

No entanto, em nosso entender, a estratégia para a ORU terá de ir mais longe e procurar a **sustentabilidade** dessa recuperação.

Se não tivermos tomadores finais para os edifícios que venham a ser recuperados, por muito investimento, público ou privado, que viesse a ser realizado, estes entrariam novamente em degradação, por falta de uso, isto no pressuposto de que haveria alguém a investir em obras num edificado sem qualquer garantia de procura, o que não aconteceu até agora e provavelmente não acontecerá sem a dinâmica da ORU.

No caso de Foz Côa, estabilizada a sua actividade vitivinícola, ultrapassada a vitalidade temporária que decorreu com a construção da barragem do Pocinho e das expectativas de construção da Barragem do Côa, será necessário, inevitavelmente **encontrar novos tomadores** para a utilização da enorme oferta que será disponibilizada pelas intervenções decorrentes da ORU.

Sem captar novos habitantes Foz Côa não tem carência de construções, ou seja, para as actividades instaladas, não há necessidade de reabilitar o edificado existente, mais ou menos devoluto, mais ou menos degradado.

Para as actividades e populações existentes a operação de reabilitação urbana não teria de ir além de algumas reparações nas construções habitadas mais degradadas.

Mas **o objectivo da ORU é mudar a situação**, promovendo a reabilitação urbana de todo o aglomerado, dando vida aos edifícios, mesmo àqueles que estão abandonados há décadas por paragem das suas actividades.

Para conferir á operação esse patamar de sustentabilidade é necessário causar um enorme “choque” sócio-económico, tornando Foz Côa, mais uma vez, um nó na bacia do Douro, com interesse para os investidores e para novas populações que pretendam aproveitar o enorme recurso que á constituído pela sua privilegiada localização.

No presente, esse choque sócio-económico só poderá vir do turismo.

Como a exploração do ferro de Moncorvo não depende do município de Foz Côa nem das forças económicas locais e regionais, mas de um investimento que escapa e ultrapassa a capacidade de influência do município, a estratégia da ORU, que não pode esperar por notícias resultantes de forças estranhas, terá de assentar, de imediato, sobretudo na consolidação e valorização das actividades existentes e **num salto qualitativo e quantitativo do turismo**.

Sem pretender transformar a actividade turística numa solução “milagrosa” para os problemas de desenvolvimento das regiões de baixa densidade, como é o caso de Foz Côa, temos mesmo assim de apostar numa estratégia que produza a criação de postos de trabalho, para começar, na restauração, depois na hotelaria, por fim nas actividades de animação necessária, e indispensável á retenção dos turistas no local e na região.

Não falamos aqui dos visitantes dos cruzeiros que levam sobretudo boas impressões e imagens, mas não animam significativamente, de forma directa, a economia local.

Falamos de novos públicos que é necessário captar, na região, no país e fora das nossas fronteiras.

Mas a captação de novos públicos depende sobretudo da criação de uma oferta que não existe na escala necessária para um processo de criação de dezenas ou centenas de empregos que dêem razão de ser a dezenas de alojamentos que a reabilitação promovida pela ORU pode colocar no mercado.

Foz Côa conta com o excelente museu das gravuras rupestres, mas esse atractivo não pode ser considerado como suficiente para a sustentabilidade de uma hotelaria desenvolvida, com hotéis (aqui e no Pocinho), alojamentos locais e outras actividades capazes de fixar dezenas de trabalhadores, e com isso justificar o investimento que a ORU pressupõe para a reabilitação do edificado e do espaço público.

Para um salto qualitativo na estagnação sócio-económica através do investimento turístico é necessário criar uma oferta verdadeiramente original de alojamento capaz de trazer aqui pessoas que procuram a excelência e o invulgar.

Tratar-se-á de investimentos, sem dúvida, pesados, mas constituirão a necessária diferença para reter aqui o turista mais exigente, com origem em qualquer parte do mundo.

Importa provocar ao turista ocasional, ao visitante a até aos que chegam pelo rio, a curiosidade de voltar, não de barco para ver de longe a paisagem, mas por meios mais flexíveis de modo a reter as vivências do rio, das vinhas, das gravuras rupestres, dos povoados e castelos medievais, dos vinhos e iguarias da gastronomia local, e dessa vez já terá programa para dois dias, ou três, ou mais...

É esse turismo que pode criar postos de trabalho, directos e indirectos, que podem justificar a residência em Foz Côa e a ocupação do edificado que se pretende agora recuperar com a ORU.

Este sentido da mudança sócio-económica não pode ser desligado do desenvolvimento e valorização dos recursos já explorados como a amendoeira e a vinha, essenciais para oferta de produtos de excelência com marca local e para a construção da paisagem e como suporte de actividades enraizadas e com tradição já firme nos mercados.

5.8 – A PROMOÇÃO DOS RECURSOS DO PATRIMÓNIO CULTURAL E NATURAL

Sobre o valor das vinhas do Douro enquanto paisagem, tal como no documento da ORU do Pocinho, porque também aqui se aplica cabalmente, transcrevo um texto elaborado em 2012.

“Território e paisagem – DOURO”¹

Saber ler as estrelas

Desde o primeiro milénio antes de Cristo está documentada a existência de grandes observatórios astronómicos para estudo do Sol, da Lua e das outras estrelas.

Existe notícia histórica de medições feitas na Índia, na Pérsia, Palestina, Egipto e outras civilizações do oriente para conhecimento das leis do universo.

Muito antes, desde os primórdios da revolução agrária do neolítico que se procurou conhecer as estações do ano e construir calendários solares ou lunares. Os Aztecas tinham-nos e será crível a utilidade de grandes construções como Stonehenge para a previsão das épocas recomendáveis para semear ou colher.

Os registos astronómicos da antiguidade oriental terão permitido a navegação astronómica no Índico, absolutamente, indispensável para os cálculos da longitude e latitude, saberes que foram postos ao serviço do nosso Vasco da Gama.

O que todos queriam, o que todos queremos é saber o caminho!

Mas saber o caminho é ver o futuro.

Ora o futuro não se vê nem se ouve, não se apalpa nem se cheira. Os nossos sentidos apenas contactam com o presente.

Do passado podemos ter a memória, mais ou menos rica, mais ou menos fresca, mais ou menos individual ou colectiva. Temos a história e as recordações. Podemos até ter lições e experiência. Teremos, no máximo, “estatística” de certos ciclos e fenómenos regulares.

Para além dos astros os marinheiros do Índico conheciam o regular regime das monções – tempo para ir - tempo para vir!

Do futuro sabemos que, inexoravelmente, ele vem e sabemos, cada vez mais, que ele vai ser diferente do passado.

Tudo isto a propósito da paisagem evolutiva e viva do Alto Douro Vinhateiro.

¹ Loza, Rui - 2012

Evolutiva e viva, quer dizer que nasce, vive e morre, como tudo o que é vida! Como paisagem cultural, de combinações em que a vinha é suporte central, é uma paisagem que depende do homem.

O duriense aprendeu a mobilizar o solo pedregoso e íngreme e a plantar e colher videiras e uvas. Aprendeu a fazer vinhos e a vendê-los em todo o mundo.

Aprendeu depois que, como resultado dessa vida continuada durante séculos, tinha construído uma paisagem única na humanidade e que, por isso, merecia estar na lista da UNESCO!

O que o duriense não sabe é o futuro.

Não vou eu, agora, deitar-me a adivinhar! Os deuses castigar-me-iam por tal atrevimento.

Mas ao planeador o que é pedido é o “desenho do futuro”.

Sem bola de cristal, sem pactos com “o oculto”, sem projeções credíveis, sem radar neste nevoeiro denso que não nos deixa ver, sequer, o presente, apenas podemos usar a imaginação, afinal a “arma” de todos os artistas.

O futuro da tela branca de Da Vinci foi a Mona Lisa. Antes ela estava apenas na sua imaginação. O presente desse acto criativo foi o tempo da sua concepção na cabeça e execução na tela. O futuro foi o Louvre e todo o percurso feito para deleite da humanidade.

Então poderemos imaginar o Douro? A evolução da sua paisagem viva?

Vale a pena tentar, mesmo sabendo que “cada cabeça sua sentença”.

Como obra criativa, a imaginação (a arte!) não pode ser desligada do seu autor e do seu contexto. Até o mesmo artista, em dias diferentes, imaginará futuros diferentes. Mais difícil, ainda, quando a obra é colectiva como no Douro onde pintam trinta mil viticultores, mais uns milhares de vindimadores, de podadores e outros milhares de engarrafadores e exportadores e milhões de consumidores.

Cada videira do Douro, tão essencial á paisagem como cada nota de uma sinfonia de Mozart, depende de um copo de vinho do porto que é saboreado por alguém no planeta.

Cada duriense sabe que não planta videiras para compor a paisagem. Cada videira é feita, com muito suor e angústia, para dar uvas e vinhos, para dar de comer á família e para irrigar uma economia estreita que envolve a produção e o comércio.

Sem essa economia não há paisagem e, sem paisagem, não há património, nem turismo, nem visitantes, nem durienses. Esse é o futuro do deserto!... de estevas, e de giestas, de lobos e ursos como existia “no dia da criação do mundo”!

Mas o duriense também já sabe, porque a vida lho ensinou, e, até, porque os seus pais já sabiam, que o Douro se faz á sua custa, sozinho, com a condenação perpétua a trabalhos forçados, sem que se saiba qualquer crime a não ser o de acreditar que alguém no mundo haverá de apreciar o prazer de um cálice de sol que passou da cepa, da folha e da raiz até ao açúcar do bago aconchegado no seu leito de xisto e daí, em lombo de homem, até á adega e á cave.

Tem, portanto o duriense (“espécie” especial de português) de ser o artista do Douro do futuro.

Mas o Douro do futuro, sendo economia e, não apenas, arte, não é criação lúdica, pacífica, contemplativa. É antes de mais uma luta.

Com as encostas pedregosas, com as cavas duras, com as vindimas e as adegas, pode bem o duriense, habituado á luta dura com a natureza, contra as intempéries, o míldio, as pragas. Até a filoxera assassina foi vencida pelo duriense e a sua tenacidade.

Mas contra o futuro do Douro, do duriense e da paisagem não estão só os desígnios dos deuses antigos do vento e do trovão, da seca e das pestes.

Piores são os inimigos, ainda desconhecidos, muito escondidos, de certeza acoitados para lá do Marão, muito para lá do Marão..., que mandam e manipulam a economia financeira, sem rosto, sem nome e sem pátria.

Onde quer que se escondam, invisíveis como os peixes transparentes das profundezas, não mostram a sua mão mas mostram a sua ação venenosa pelos efeitos.

De onde veem os golpes o duriense não sabe, mas que os sente, sente!

E é nessa luta que se desenha a paisagem da vinha, essa arte, que as gerações aprenderam, de criar riqueza num sítio do mundo onde só a videira pode dar qualquer coisa, naquele calor e frio, naquela seca com enxurradas, naqueles despenhadeiros. Nada mais lá cresce com valor!

O desenho do futuro do Douro depende, obviamente, de muitos, pequenos, pormenores, de muito cuidado e carinho posto em cada bardo, em cada muro, em cada casa, nos caminhos, nas linhas de água nas árvores que bordam as estradas e as fronteiras das vinhas.

O desenho do futuro da paisagem humanizada do Douro depende dos cuidados de quem faz e dos cuidados de quem gere o território, nos municípios e no governo da república. Depende da qualidade dos executantes e dos projectistas, depende do saber ou da ignorância dos arquitectos que mexem nos sítios com entendimento ou com arrogância. Mas todo esse cuidado se perde se o vinho entupir em Gaia ou se o preço da colheita for tão baixo que não compense o trabalho de plantar, de manter, de proteger as vinhas e colher as uvas.

O duriense está, assim, cercado, com a sua obra de arte, afundado no seu vale magnífico, atacado por uma “OPA” hostil que desvaloriza a excelência para causar a ruína do Douro e, depois, alguém, num saldo, arrematar a paisagem, o vinho, as caves, os clientes e os escravos.

Antes de desenhar o futuro o duriense terá de ser dono desse futuro.

Então vale a pena sonhar a paisagem vigorosa, extensa, produtiva, evolutiva e viva.

Com séculos para trás, o Douro Património da Humanidade terá, certamente séculos para a frente.

Diferentes serão de certeza os tempos a vir, mas sendo o duriense dono do seu Douro, do seu projecto e do seu futuro, vale a pena sonhar com as cores das estações como se fossem eternas, ano após ano, colheita após colheita, vintage após vintage, aprimorando sempre, na vinha, no vinho, no turismo, na qualidade de vida da escravatura liberta.

Ao duriense, que sabe ler a temperatura das pedras, a humidade do ar, a resistência do mÍldio, o açúcar dos bagos, para desenhar o seu futuro, só falta, agora, para poder descortinar, através do obscurantismo vigente, onde estão as forças que condenam todo o seu trabalho e sacrifício à ruína, ... saber ler as estrelas.

2012-09-26

A utilização **para o desenvolvimento local** dos recursos do património cultural tem, essencialmente duas vertentes, a primeira virada para a compreensão e **apropriação pelos habitantes locais** da história e valor do sítio e dos seus monumentos, com consequência na elevação da sua auto-estima e a outra com o aproveitamento desses recursos para o **desenvolvimento de actividade turística**, com consequências ao nível da exploração de novos negócios.

Assim, para além das operações físicas de recuperação urbanística podemos, desde já, esquematizar duas linhas de acções: **o desenvolvimento da auto-estima e o desenvolvimento de novos negócios** baseados nos recursos do Património natural e cultural.

Estes serão os dois pilares onde pode assentar o arranque de um processo vigoroso de transformação sócio-económica.

A transformação, legítima, do património em negócio tem de ser encarada com todo o realismo do negócio. Ninguém investe de forma reprodutiva, sem risco, mas, também será verdade que ninguém investe sem um cálculo cuidadoso do risco que pode correr.

A aposta do investimento no património, e a sua avaliação de riscos implica a montagem de uma operação integrada, em que a falha de qualquer das “peças” da engrenagem pode por em causa o sucesso de todo o empreendimento, e não faltarão exemplos de investimentos falhados por erro de cálculo na concepção do sistema capaz de trazer retorno com a escala do investimento realizado.

Aqui, em Foz Côa, como no Pocinho, não podemos apostar no turismo sem pôr a funcionar todas as engrenagens do Vale do Côa, do Vale do Douro e da oferta que procuramos criar em torno desses destinos.

Sem hotel não há turistas e, do mesmo modo, sem turistas não há hotel.

Estamos, portanto, perante um círculo vicioso que temos de romper e não podemos avançar pelo lado da procura.

Teremos, por isso, de assumir o risco de investir no hotel antes de ter garantido a procura e a única forma de ultrapassar esse risco será compondo toda a panóplia de ingredientes que irão atrair os turistas ao hotel e à região.

Quer isto dizer que não basta implementar uma ou duas das acções programadas para a ORU. Temos de realizar, de forma programada todo o conjunto de acções e, ainda, paralelamente, fazer o mesmo no Pocinho.

Sobre a valorização económica dos bens do património cultural e natural e a sua transformação em negócio, transcrevo aqui uma comunicação apresentada no Museu do Côa em 2012.²

² Loza, Rui



JORNADAS DO PATRIMÓNIO CULTURAL

Património Mundial – 10 Anos, 10 Paisagens, 10 Bens
MUSEU DO CÔA | VILA NOVA DE FOZ CÔA



“Herdamos o sítio. Herdamos os bens que nossos antepassados acumularam no seu sítio, hoje nosso sítio.

Seja o sítio o vale do Côa, sejam as vinhas do Alto Douro ou do Pico, seja o Centro Histórico do Porto.

Mas se o sítio for Portugal, ou o património português no Mundo, a nossa herança, material e imaterial, vinda do passado, é valor que nos pertence agora.

Pertence-nos hoje, mesmo que de forma transitória.

De facto, só é verdadeiramente meu, aquilo que conquistei com o meu esforço.

A parte do que tenho e que herdei de meu pai, da minha mãe e dos seus antepassados, sendo hoje minha, devo deixá-la, tão engrandecida quanto possível, aos meus filhos e netos.

Quando os nossos avós ou bisavós construíram a casa que agora é nossa ou plantaram as árvores do nosso quintal, dia a dia, ano a ano foram acumulando o valor que hoje temos. Assim se constrói uma casa e uma família.

Assim se tem, ou não tem, um património.

Os nossos netos e bisnetos irão, de igual modo, receber a herança que soubermos guardar, criar, preservar e valorizar.

Num país, numa civilização e, até, no mundo, tudo isto se passa mas de um modo infinitamente ampliado.

O valor das heranças é tal que se enchem os tribunais de conflitos que as famílias não resolvem, envolvendo-se, quantas vezes, em litígios e até em partilhas violentas.

Este raciocínio pretende apenas sublinhar o valor material dos patrimónios.

Património Mundial: 10 Anos, 10 Paisagens, 10 Bens

Museu do Côa 11.julho.2012

Na generalidade, os bens patrimoniais são relevados, sobretudo, pelo seu óbvio valor artístico, histórico, afectivo ou simbólico, mas, em muitos casos, já não será tão óbvio o seu valor material.

Mais ainda, na generalidade dos casos, o valor material dos bens culturais carece mesmo de fortes investimentos para que se transforme de potencial em real, ou seja, para que cada sítio consiga extrair da sua herança o produto que ela pode ter encerrado, e, assim engrandece-la.

Esta preocupação não pode ser “lateral” no nosso olhar sobre o património cultural e natural.

Se não dermos ao nosso património a indispensável e ajustada sustentabilidade económica ele vai degradar-se e perder-se, sujeito às vontades e disponibilidades conjunturais de cada tempo, de cada governo ou de cada desgoverno.

Podemos facilmente concordar com a valorização positiva dos monumentos, quando entendidos no sentido restrito, quase oitocentista, do palácio, da catedral ou do castelo.

Fomos habituados a apreciar os monumentos como valores de uma herança inquestionável que a sociedade deve suportar para preservação da memória dos seus promotores, mas não fomos habituados a respeitar a presença, nos nossos sítios, de objectos que perderam a sua utilidade.

Esses, quando muito, habituamo-nos a vê-los arrecadados nos museus.

Ora o conceito de monumento, ou de bem patrimonial, foi crescendo e muito se alargou nas últimas décadas.

Bens culturais ou naturais, património material e intangível, conjuntos e sítios, entram agora nas listas das classificações nacionais, internacionais e mundiais das heranças que as gerações anteriores deixam á nossa guarda, valorização e exploração para transmitirmos às gerações dos nossos descendentes.

Mas, se algum consenso podemos encontrar quanto ao valor, passado e futuro, de todo este acervo, já, quanto ao presente, podemos ver envolvidas muitas interrogações e disputas sobre o que melhor fazer.

De facto não basta, por decreto, instituir que determinada igreja, ou ponte ou paisagem são património e devem ser preservadas. Importante é encontrar o seu papel no presente, mesmo se o culto se transferiu, se o percurso se desviou ou se as culturas que moldaram essa paisagem já não têm razão de existir.

O património, isto é a herança, não pode ser entendido como um castigo que temos de carregar com “todos os prejuízos” que os nossos antepassados nos legaram, porque se os nossos bisavós fizeram o antigo templo, os nossos pais ou nós fizemos um

maior e se a velha ponte não servia e uma diferente a substituiu e se a paisagem muda porque num mosaico cultural novas práticas substituem as antigas, então temos que lidar com patrimónios em mudança.

Isto são bens que não se fecham nos museus. Também são bens que não podem ser transformados em museus.

Os monumentos, as paisagens, os centros históricos, os sítios, em geral, estão vivos e a geração presente vive-os, deve usá-los e dar-lhes uma utilidade, que até pode ser diferente daquela que historicamente esteve na sua nascença.

Uma fábrica de máquinas de costura pode transformar-se em “atelier” de teatros, músicas e danças, uma igreja pode acumular atividades musicais e plásticas, um banco pode ser hotel e um jornal pode ser banco!

Felizmente que o âmbar, o gelo e os fósseis nos guardaram vestígios importantes de mundos perdidos dos passados remotos, mas, felizmente, na generalidade dos nossos sítios patrimoniais a vida é livre e sujeita a todas as boas e más transições dos climas e das sociedades.

Por isso, hoje, vivemos muito envolvidos em patrimónios que enquadram as nossas vidas e que, por sua vez, sofrem a interferência, melhor ou pior, da geração presente.

É neste quadro, em que estamos mergulhados sob espessas camadas de heranças diversas, que devemos encontrar o nosso entendimento de convivência com os bens patrimoniais.

Antes de mais devemos abordá-los como um facto.

São um legado, e, por isso, não podemos optar a favor ou contra a sua existência. Existem.

Depois não podemos deixar de os olhar como uma responsabilidade nossa. Transitoriamente estão na posse da nossa geração e somos obrigados a tomar decisões que afectam também o passado e o futuro.

Mas, sobretudo, devemos olhar os bens patrimoniais como um recurso.

Mais ainda, como um recurso escasso!

De facto, nem todas as cidades, nem todas as paisagens, nem todas as tradições são património, por isso é muito desigual a riqueza em património de cada país ou região, ou seja, o património, enquanto recurso, tem uma distribuição assimétrica, como o têm a água, os solos férteis, o petróleo, o ouro e os diamantes.

Há muitas cidades e centros históricos em Portugal, mas só quatro são património mundial. Há muitas vinhas em Portugal mas só duas são paisagem da UNESCO. Há muitos sítios com vestígios paleolíticos, mas o vale do Côa é o único da lista da humanidade.

É esta escassez dos bens de maior relevância que lhes confere um valor excecional e, a nós como seus guardiões uma responsabilidade acrescida.

O ouro, residente nas entranhas da crosta terrestre, para ser valorizado tem de ser extraído na profundidade das minas em toneladas de rocha de onde saem uns kilos de filão e uns gramas do metal precioso.

São necessárias dezenas de toneladas de minério elevadas até á superfície trituradas, moídas e lavadas, até ao isolamento do ouro e á sua transformação num lingote e, daí, num anel ou nuns brincos.

O minério tem de ser depurado e fundido até á produção dos lingotes. O ouro tem de ser convertido em ligas que a ourivesaria trabalha. As jóias implicam pensamento, design e trabalho, arte, indústria, comércio e marketing.

Muito se engana quem pensa que o património é algo que se oferece em bruto, desenterrado da paisagem, misturado com as gangas e impurezas de qualquer matéria-prima.

Se não usarmos a comparação do ouro, mas a do petróleo, de um computador, de um vinho ou de uma especiaria podemos chegar á mesma conclusão.

Temos, portanto de desenvolver a nossa capacidade para transformar em activo económico o valor dos nossos recursos patrimoniais.

É certo que eles existem, caso contrário escusado seria procurar montar essa indústria. Mas não basta que eles existam, é necessário entrar com eles na competição mundial pela riqueza, para que permaneçam vivos e activos e assim se salvem.

Os safaris fotográficos nas savanas de África ou a observação das baleias nos mares dos Açores são exemplos do aproveitamento, com valor económico, de ambientes que, numa fase anterior, sobreviviam á custa da predação, pondo em risco a continuidade da existência dos próprios bens.

Também na exploração do património a favor da vida dos homens e mulheres actuais, temos de cuidar da existência prolongada dos bens, isto é, evitar a todo o custo que a lógica da pilhagem os esgote e, em pouco tempo, se percam irremediavelmente.

Mais difícil de entender esta atitude é quando se fala do concreto, do que é real e do que nos é próximo: o... Douro,... o Porto,... o Côa.

O Côa é um vale “no fim do mundo” para quem se senta em Estocolmo, em São Francisco ou no Rio de Janeiro. O Côa é um vale difícil para uma importante exploração agrícola. Quente e seco, dá, a muito custo, umas amêndoas e boas uvas para vinhos.

Não é um vale fértil, abundante em água e em solos espessos e húmidos. Não é um vale rico em colheitas repetidas em cada ano. Não é um vale largo e extenso próximo a uma grande metrópole.

O Côa é, há muitos séculos, a pátria de pequenas comunidades pobres. Não terá também ouro ou prata, que se saiba, nem diamantes.

Mas a arte das pedras gravadas, o desenho sublime das presas que significavam para o caçador a escolha do risco – morrer nos cornos da besta ou morrer de fome! - Esse desenho, de poderes mágicos, de homenagem e de registo, essa “acta da caçada” que hoje podemos consultar e nos informa da dieta que praticavam para escapar á morte pela fome.

Mas a dádiva não foi feita só com crença e confiança na caçada.

Foi feita com arte.

Foi feita por gente que sabia fazer como também sabia fazer o escultor da Vitória de Samotrácia ou os autores anónimos dos colossos da Ilha da Páscoa ou o Mozart da Flauta Mágica.

As gravuras do vale do Côa não são, só, registo histórico fundamental são também e inegavelmente arte.

Aí o património vale mais que ouro.

Mas para traduzir em euros ou libras o valor da “Canada do Inferno” não basta pregar no deserto a conversão dos incrédulos. É necessário bem mais do que isso. É necessária arte como na pré-história também foi.

A arte de transformar um sítio em negócio, sem estragar o sítio e sem matar o negócio.

Esse é o desafio que temos de agarrar agora.

...Á PROCURA DE UM “NESSIE”

Nos confins da Escócia, longe das cidades principais do Império, num clima áspero, mesmo agreste, num lago profundo onde não frutifica nenhum peixe, os artistas locais criaram o negócio do “Monstro do Loch Ness”.

Sem gravuras paleolíticas, sem património além de umas curtas ruínas dum velho castelito, sem uma paisagem deslumbrante, os escoceses dedicaram ao monstro um museu, cruzeiros que alimentam vários ferries, um comércio que enche todas as lojas da cidade mais próxima (Inverness), um destino turístico, literatura, artesanato, lendas mitos e “merchandising”.

Do nada nasceu um negócio.

Um grande negócio que enche autocarros de gente que vai de propósito ver o “monstro” que se sabe que não existe e que eles também, honestamente, não dizem que existe!

É o verdadeiro caldo de pedra á escala da indústria turística.

Mais, é um caldo de pedra sem sequer haver a pedra! Ao contrário do Côa onde dezenas (centenas?) de pedras transportam de há vinte e cinco mil anos uma mensagem de elevado valor histórico e estético.

Agora temos de fechar o círculo! Os artistas do paleolítico gravaram as pedras, os arqueólogos descobriram-nas e estudaram-nas, a barragem parou, o museu está feito, a UNESCO inscreveu o vale na lista do património mais exigente do mundo!

Parece que temos muito mais trunfos do que um monstro inexistente.

“Só” nos falta investir, e investir bem, no negócio.

Essa não é tarefa de arqueólogos, nem de gravadores de auroques.

Essa terá de ser a tarefa de artistas capazes de vender nas quatro partidas do mundo, tudo o que Côa implica: Aviões, barcos, hotéis, museu, livros, “recuerdos”, almoços, jantares, lendas, sonhos e mitos...

Se para isso for necessário inventar um “monstro” inventem-no, mas, se não transformarmos o nosso ouro em euros as ervas vão crescer sobre as gravuras e os actuais homens e mulheres do Côa vão esquecer o valor em ouro que o seu vale esconde, mostrando apenas as suas vinhas e amendoeiras! Com a sua pobreza ancestral, como nos séculos passados.

Mas atenção, ao dizer que a tarefa de fazer negócio com as gravuras terá de ser obra de artistas desse negócio, afirmo mesmo que este não pode ser desafio para aprendizes!

Os que gravaram as pedras sabiam ler os animais, sabiam ver os seus gestos e formas, sabiam representar os seus atributos e movimentos. Eram realmente sábios que conheciam a caça que tinham de caçar para sobreviver.

Hoje, os “caçadores” de turistas, para alimentarem a sobrevivência das gentes do Côa terão também de conhecer, de saber ver, de saber ler e de saber, muito bem, representar o Vale do Côa com as suas gravuras e a sua história e pré-história, com a sua arte e a sua magia.

5.9 - O VALOR DO CONJUNTO EM FOZ CÔA

Olhadas de forma isolada as construções que constituem a generalidade do edificado patrimonial de Foz Côa terão um valor arquitectónico limitado.

As construções que preenchem o tecido urbano são, no geral, construções populares, de reduzida preocupação estética, não podendo mesmo ser qualificados como exemplares de uma arquitectura vernacular. De facto trata-se de casas

construídas, na sua maioria com a necessidade de albergar os habitantes, sem grandes preocupações construtivas, decorativas ou de estilo arquitectónico.

Obviamente que há algumas importantes excepções.

Portanto, o valor patrimonial de Foz Côa não reside na importância arquitectónica dos seus edifícios, quando apreciados como peças isoladas.

Por outro lado, olhando o conjunto constituído por essas construções, de forma imediata, nos apercebemos que o resultado do sítio enquanto aglomerado é de limitado valor estético e urbano, cabendo á ORU o papel de lhe conferir uma coesão urbana que lhe tem escapado pelo processo de urbanização que deriva sobretudo da adição de várias fases, em certa medida estanques – a fase medieval com a Igreja e pelourinho e alguns vestígios de uma velha cerca, a fase do vinho com o seu desenvolvimento oitocentista e a fase actual com as novas realizações já numa periferia exterior à ORU.

A par das paisagens com o seu valor excepcional o grande valor patrimonial de Foz Côa depende da construção de uma **unidade e equilíbrio** do seu conjunto edificado, a consolidar e compactar, apesar das suas demonstrações de desvitalização, degradação e alguma ruína a exigir um vigoroso programa de mudança.

5.10 - SALVAGUARDA E DESENVOLVIMENTO DOS RECURSOS HUMANOS

A afectação dos recursos humanos locais ao desenvolvimento das restantes acções é um objectivo fundamental para evitar a marginalização dos habitantes face a qualquer novo processo de transformação.

Mas os recursos humanos disponíveis, no presente, não correspondem às necessidades do mercado que se pretende desenvolver com a valorização turística.

Isso implica um programa de acções de formação, preparação, qualificação e treino em novas áreas.

1 – Acção dirigida a gestores e empresários. É necessário fazer surgir e requalificar o tecido existente, quer para revitalização das empresas que já operam, quer para a promoção do surgimento de novas empresas.

2 - A instalação de um hotel, que poderá ser uma âncora fulcral na fixação de habitantes e na atracção de novos visitantes e turistas, por exemplo, exige uma equipa preparada para o captar, lançar, gerir e promover, no curto, médio e longo prazo.

3 - A acção proposta no ponto anterior em complementaridade com as acções propostas para o Pocinho, poderá, e deverá, contar com a colaboração de especialistas das universidades e politécnicos mais próximos, de Portugal e Espanha (Vila Real, Aveiro, Coimbra, Covilhã, Salamanca e Valladolid...).

4 – Além da formação de gestores e empresários importa formar muitas outras áreas profissionais, nomeadamente as ligadas á hotelaria:

Recepcionistas, empregados de quarto, técnicos de conservação e manutenção de edifícios e instalações, cozinheiros, empregados de restaurante e bar, entre outros.

Esta acção, complementar de uma semelhante para outras ORUs do concelho, nomeadamente a do Pocinho, deverá implicar o envolvimento de escolas de hotelaria existentes na região.

5 – É indispensável a formação de guias turísticos locais, com conhecimento da história da região e do país, com conhecimento detalhado do património de Foz Côa, do Douro, do Vale do Côa e da fronteira e da sua construção, com conhecimento dos factos mais relevantes da história.

Esta formação terá de ser, acima de tudo, dirigida a agentes interessados e com perfil adequado ao contacto com públicos muito variados, e implica uma preparação local dos formadores, por ser muito específica.

6 – É importante uma acção dirigida a toda a população interessada em melhorar a sua comunicação em outras línguas para além do português: espanhol, inglês e francês parecem ser as mais usadas pelos turistas que podem constituir o grosso da procura no horizonte temporal previsível.

Olhando o processo de reabilitação urbana como transversal, como gerador de uma operação integrada territorial, não o podemos reduzir a uma simples listagem de projectos importantes.

6 - COMPATIBILIDADE DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

De acordo com o nº 2 do Artigo 2º do Título 1 do Regulamento do Plano Director Municipal de Vila Nova de Foz Côa, que se transcreve, pode aferir-se a convergência de objectivos estratégicos enunciados, de forma abrangente nesse documento, com a estratégia agora proposta para a ORU de Foz Côa, nomeadamente quanto a:

1 - Consolidação do papel do concelho de Vila Nova de Foz Côa **no contexto regional**.

Com a sua povoação reabilitada, atractiva e dinamizada por novas dinâmicas, a vila de Foz Côa com o nó viário do Pocinho, terá um papel crucial na afirmação deste desígnio

2 - Reestruturação e **requalificação dos perímetros urbanos** ... dos pólos secundários.

É determinante para a imagem e para a qualidade de vida dos habitantes a beneficiação do edificado urbano de Foz Côa, através de Dinâmicas públicas e privadas que gerem a mudança de uma espiral negativa de esvaziamento para uma espiral positiva de atracção demográfica e de novas oportunidades de emprego local.

3 – Criação de condições para **a instalação de equipamentos de âmbito regional/nacional**;

Para além do Museu do Côa e do já instalado Centro de Alto Rendimento do Remo do Pocinho, também a criação de uma centralidade turística contribuirá para afirmar a importância regional e nacional do Município de Foz Côa e da sua sede de concelho.

4 – **Estruturação de áreas desarticuladas** e identificação de áreas/problema, criando condições para a promoção e dinamização das actividades económicas.

Foz Côa detém um potencial de desenvolvimento (por explorar) cujo aproveitamento depende da reestruturação e da articulação das diversas unidades presentes, com origem nas anteriores actividades associadas às novas vocações que se podem abrir com o desenvolvimento da actividade turística.

5 – A criação de condições para a **promoção e dinamização da vitivinicultura e do turismo...**

Aproveitando a paisagem e o património, nesta localização charneira, Foz Côa será uma peça/chave para o cumprimento deste objectivo estratégico explicitado no PDM.

2 — O Plano tem como objectivo principal a consolidação do papel do concelho de Vila Nova de Foz Côa no contexto regional, a que correspondem os seguintes objectivos estratégicos:

a) Redefinição do regime de uso do solo do PDM, adequando -o a novas realidades do sistema socioeconómico, reestruturando e requalificando os perímetros urbanos da sede do concelho e dos pólos secundários, contendo e disciplinando a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos e compatibilizando os diferentes usos do solo rural;

b) Criar condições para a instalação de equipamentos de âmbito regional/nacional;

c) Completar e articular as redes de equipamentos e infra-estruturas, reforçando o papel e as funções da sede do concelho e dos pólos urbanos secundários, reordenando e requalificando as redes de infra-estruturas básicas, de equipamentos colectivos e a rede viária concelhia;

d) Definir mecanismos de equilíbrio e salvaguarda ambiental, com a finalidade de preservar e valorizar o património natural e cultural, a biodiversidade, utilizar de modo sustentável os recursos e prevenir os riscos naturais;

e) Estruturar áreas desarticuladas e identificar áreas—problema, criando condições para a promoção e dinamização das actividades económicas de base territorial, nomeadamente a vitivinicultura e o turismo, bem como as actividades transformadoras suportadas nos recursos locais;



7- PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DA ORU

7.1 - Investimento público necessário ao desenvolvimento da operação

O investimento público em iniciativas necessárias ao desenvolvimento da operação parte, antes de mais da iniciativa e da capacidade orçamental do município, mas depende igualmente dos programas nacionais ou comunitários que possam reunir, localmente, condições para integração nos objectivos desses programas.

Para além da política nacional dirigida às regiões de baixa densidade e de outras políticas sectoriais que podem ter objecto no município de Foz Côa, há no actual Quadro Comunitário enquadramento para integração de objectivos municipais de reabilitação urbana em sistemas de incentivos de base territorial ou sectorial.

Será de contar, no período de vigor da ORU que os sectores da cultura e do turismo venham a dispor de mecanismos de co-financiamento para algumas das vertentes estratégicas da reabilitação urbana. Também a eficiência energética terá a sua oportunidade de incremento em paralelo com a recuperação do edificado degradado.

Assim, poderemos estimar que os recursos próprios da autarquia poderão ser multiplicados com apelo a programas externos.

A par da utilização de incentivos públicos ao investimento é crucial induzir o investimento privado.

7.2 - Estimativa dos custos totais da operação e fontes de financiamento

A forma de financiamento da Operação de Reabilitação Urbana de Foz Côa, com toda a sua abrangência territorial e temporal e com toda a complexidade do sítio e do contexto macro económico nacional e internacional é, obviamente, um exercício de previsão, dentro de um quadro de grande imprevisibilidade.

Para além das disponibilidades orçamentais do município, em recursos próprios, não é possível ver asseguradas quais as fontes de financiamento, sendo

espectáveis os contributos que decorrerão do actual quadro comunitário Portugal 2020 e do futuro quadro 2030.

Também iniciativas que virão a ser concretizadas com recurso a investimentos privados, quer na reabilitação do edificado, quer em projectos turísticos, comerciais ou de outra natureza económica, dependem do resultado de processos negociais que não permitem, desde já previsões quantitativas de rigor.

Neste contexto, podemos apenas elencar os projectos mais relevantes e prioritários, a ser realizados no primeiro ciclo quinquenal dos 15 anos de vigor da ORU.

Para os períodos seguintes podemos estimar que o mesmo ritmo se manterá.

Os projectos estruturantes elencados para o período 2019 a 2024, primeiro quinquénio da ORU, estão estruturados em 3 níveis de prioridade (A,B e C) de modo a poder distribuir os respectivos investimentos ao longo do período.

Nos períodos quinquenais seguintes, estes projectos terão continuidade.

7.3 - PROJECTOS ESTRUTURANTES

No quadro seguinte apresentamos os projectos estruturantes do primeiro período de 5 anos da ORU, com a indicação de prioridades, sendo os mais urgentes assinalados com a letra A, os de média prioridade com a letra B e os de mais longo prazo de letra C.

Alguns dos projectos referem-se a acções pontuais e outros a acções continuadas que exigirão investimentos ao longo de todo o período de 15 anos da ORU.

A - DESENVOLVIMENTO DA AUTO ESTIMA				
		Prioridade	Investimento (€)	
			Município	Outros
A-1	Edição e divulgação de brochura com os principais objectivos e projectos da ORU	A	2 000	
A-2	Realização de acções directas de divulgação, a comerciantes, estudantes, proprietários, agentes culturais.	B	2 000	
A-3	Criação de uma plataforma electrónica interactiva	A	4 000	
A-4	Criação de um concurso de ideias, para a valorização de Foz Côa.	B	2 000	
TOTAL			10 000	

B - SALVAGUARDA E DESENVOLVIMENTO DO PATRIMÓNIO NATURAL				
		Prioridade	Investimento	
			Município	Outros
B-1	Criação de um roteiro de visita aos principais locais de interesse do concelho	B	2 000	
B-2	Criação de um roteiro de visita aos principais locais de interesse histórico da região	C	2 000	
B-3	Integração de Foz Côa em redes de turismo de natureza, das paisagens floridas, das grandes vinhas, do paleolítico e dos castelos medievais.	B	2 000	

TOTAL	6 000	
--------------	--------------	--

C - SALVAGUARDA E DESENVOLVIMENTO DOS RECURSOS HUMANOS				
		Prioridade	Investimento	
			Município	Outros
C-1	Acção dirigida à sensibilização e formação de gestores e empresários.	B	10 000	
C-2	Protocolos de colaboração com especialistas das universidades	B	20 000	
C-3	Programa de formação em áreas profissionais, nomeadamente as ligadas à hotelaria	C	10 000	
C-4	Programa de certificação de guias turísticos locais	B	5 000	
C-5	Programa de formação na melhoria da comunicação em línguas dirigido às comunidades de acolhimento de turistas	C	10 000	
TOTAL			55 000	

D – VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO				
		Prioridade	Investimento	
			Município	Outros
D-1	Instalação do hotel “Foz Côa Story House” em quarteirão degradado	A	1 545 000	400 000
D-2	Instalação de um pólo do Museu do Douro nas instalações da Casa do Douro	B	200 000	200 000

D-3	Reabilitação do Mercado Municipal	A	1 325 000 *	950 000
D-4	Participação municipal em projectos de desenvolvimento turístico com investimento privado	A	200 000	2 000 000
TOTAL			3 270 000	3 550 000

* inscrito no PARU

E – VALORIZAÇÃO DO EDIFICADO CORRENTE				
		Prioridade	Investimento	
			Município	Outros
E-1	Indução da reabilitação de edifícios privados degradados ou com intrusões estéticas	A	200 000	200 000
E-2	Tratamento paisagístico da entrada na vila para quem vem do Museu	B	50 000	50 000
E-3	Intervenção pública em espaços de coesão urbana nas áreas habitadas com maior concentração de habitações degradadas, para habitação social	A	1 000 000	1 000 000
TOTAL			1 250 000	1 250 000

F - REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL				
		Prioridade	Investimento	
			Município	Outros

F-1	Elaboração da Estratégia Local de Habitação	A		16 000
F-2	Apoio a iniciativas privadas para a colocação no mercado de habitações recuperadas para a classe média	A	200 000	2 000 000
F-3	Realojamento social de famílias abrangidas pelo 1º direito	A	50 000	250 000
TOTAL			250 000	2 266 000

7.4 - RESUMO DO INVESTIMENTO

	Município	Outros
A -DESENVOLVIMENTO DA AUTO ESTIMA		
	10 000	

B -SALVAGUARDA E DESENVOLVIMENTO DO PATRIMÓNIO NATURAL		
	6 000	

C -SALVAGUARDA E DESENVOLVIMENTO DOS RECURSOS HUMANOS		
	55 000	

D – VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO		
	3 270 000	3 550 000

E – VALORIZAÇÃO DO EDIFICADO CORRENTE		
	1 250 000	1 250 000

F - REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL		
	250 000	2 256 000

TOTAL DO INVESTIMENTO	Município	Outros
	4 841 000	7 056 000
TOTAL	11 897 000	

Com o presente quadro de projectos, e uma estimativa de captação de financiamentos privados e dos quadros de incentivos nacionais e comunitários, prevê-se um valor global de investimento para os primeiros 5 anos da ORU de quase 12

milhões de euros, ou seja de aproximadamente 2,4 M€ por ano, sendo 1/4 deste valor a suportar pelo município.

Com este padrão podemos prever para o período completo da ORU um investimento global de cerca de 36 M€.

Cabe referir que o investimento total, incluindo o investimento privado que se espera, somado a participações comunitárias e outros financiamentos estatais será superior ao dobro do investimento municipal. Esse efeito multiplicador implica por parte do município, como entidade gestora da ORU um grande esforço de mobilização de entidades e programas que possam criar a massa crítica necessária ao retorno dos investimentos.

8 - PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A extensão e complexidade do território da ARU de Foz Côa e as dinâmicas necessárias à sua revitalização social e à sustentabilidade económica exigem uma operação com largo prazo.

Assim, independentemente das acções que serão lançadas no curto prazo são necessários os 15 anos (prazo máximo previsto na lei) para concretizar os objectivos estratégicos desta ORU

A concretização dos objetivos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, representa um elevado encargo para a autarquia de Vila Nova de Foz Côa. Não é sequer legítimo nem viável imaginar que o município, com os seus escassos recursos, possa enfrentar sozinho, nos próximos quinze anos os desafios que se colocam ao desenvolvimento, à salvaguarda e à reabilitação de Foz Côa.

Além das parcerias locais e regionais que importa constituir, também o recurso a outras fontes de financiamento é necessário e indispensável. Nesse sentido será de equacionar, sobretudo, os programas nacionais que possam existir, ou surgir neste período, e também os programas comunitários que possam entretanto conter medidas aplicáveis ao prosseguimento da execução das ORUs.

Sendo a comparticipação financeira de cada programa dependente dos respectivos regulamentos, é ainda insuficiente a informação sobre os meios a que o município poderá vir a ter acesso.

Importa, ainda assim, procurar quantificar o investimento total necessário, para depois se poder calcular a comparticipação municipal, a partir dos regulamentos dos fundos que venham a ser usados.

Para um período de vigência da ORU de 15 anos, fazendo coincidir o primeiro período com o actual quadro comunitário, repartimos em 3 quinquénios o programa de execução das operações estruturantes desta Operação.

Assim será possível ao município procurar os recursos que, em cada programa comunitário possam vir a ser dirigidos para este tipo de territórios ou para

projectos temáticos que venham a ficar enquadrados pelos regulamentos de acesso aos financiamentos.

9 – ENTIDADES A ENVOVER

A mobilização de entidades, para além do município, no sentido da execução da estratégia de reabilitação urbana da ORU é essencial.

O município, como cabeça de uma rede alargada é, e será sempre, a força fulcral da elaboração e aplicação do processo de desenvolvimento e reabilitação de Foz Côa, mas para obter o desejado sucesso sobre o território da ORU terá de contar com a adesão, com a mobilização e com a participação activa das principais entidades motoras da actividade local e regional.

Nesta agregação de forças importa encontrar o papel de cada entidade. De facto, trata-se de procurar a convergência na acção de instituições locais, de serviços da administração “regional” e até de parceiros mais remotos, mas já envolvidos com o desenvolvimento e salvaguarda de Foz Côa.

Destacamos as seguintes entidades:

8.1 – Junta de Freguesia

8.2 – Associações de moradores (a criar se necessário)

8.3 – Direcção Regional de Cultura do Norte

8.4 – CCDRN

8.5 – Museu do Douro (na casa do Douro?)

8.6 – Museu do Côa

8.7– ICOMOS

8.8 – Associação Comercial de V. Nde Foz Côa (?)

8.9 – Universidade de Trás os Montes e Alto Douro

8.10 – Universidade do Minho

8.11 – IHRU

8.12 – Instituições representativas de operadores turísticos.

Esta listagem, meramente indicativa no presente momento, poderá vir a ser alargada de acordo com a evolução das necessidades de construção de consensos

aos longo do processo, e deverá abrir-se nomeadamente a entidades espanholas que possam vir a ser interessadas em parcerias de investimento nos projectos de Foz Côa.

Também muitas outras entidades e serviços da Administração Central serão certamente chamadas a abraçar os objectivos estratégicos da ORU.

Esta complexidade dos centros de influencia (e de decisão) obriga, obviamente a uma liderança forte na gestão da ORU, a qual, por isso terá de ser dotada de meios qualificados, disponibilidade e poder de decisão.

10 - MODELO DE GESTÃO DA ORU

A gestão da Área de Reabilitação Urbana de Foz Côa é efectuada pelo Município de Vila Nova de Foz Côa que assume a qualidade de entidade gestora da mesma ARU.

A execução da operação de reabilitação urbana será realizada pelos particulares, nos termos da lei, no que concerne à reabilitação dos edifícios de que sejam proprietários, podendo contar com a colaboração do Município enquanto entidade gestora, no que concerne ao estabelecimento de prazos, forma de execução e procura de soluções de financiamento, além da informação no que concerne a apoios e incentivos.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora.

As intervenções no espaço público na execução das operações de reabilitação urbana competem ao município.

Sempre que necessário, podem ser estabelecidos acordos de colaboração com outras entidades públicas e privadas de forma a mobilizar a comunidade no esforço de reabilitação e revitalização de Foz Côa.

Modelo de Gestão

- 1 - Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana deve ser criado dentro do município, em directa dependência do Presidente do Executivo, um “Gabinete Local” com a missão da Gestão Integrada das acções aprovadas.
- 2 – A missão deste Gabinete de Gestão é conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU, exercendo o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços e entidades envolvidos.

- 3 – Um Gabinete de Gestão para a ORU deverá ser dirigido por um “Técnico Local” com perfil de “Agente de Desenvolvimento”, independentemente da sua formação de base, com capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que ocorrem 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...visto que esses tipos de conflitos são, geralmente, os que impedem a acção consensual dos diversos actores.
- 4 – O Gabinete de Gestão da ORU deve ser obrigatoriamente localizado dentro da área de intervenção, em instalações próprias que o identifiquem, dotadas de autonomia, com um funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.
- 5 – O Gabinete de Gestão da ORU deverá ser dimensionado de acordo com a extensão e complexidade das operações de reabilitação urbana que terá de gerir, dentro da necessária economia e proporcionalidade de meios disponível no município.
- 6 – O Gabinete de Gestão da ORU terá de “prestar contas” regularmente, através de relatórios de actividade, (anuais e semestrais), dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das acções e da estratégia da ORU.
- 7 – O gabinete de Gestão da ORU deve divulgar publicamente a sua actividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção.
- 8 – De acordo com o programa de acções aprovadas em ORU, o Gabinete de Gestão deverá evoluir na sua constituição e capacidade técnicas de modo a assumir cabal capacidade de resposta em função do progresso da Operação, sendo apriori previsível a necessidade de, no mínimo, uma cobertura urbanística, social e jurídica.
- 9 – A existência e operação do GG da ORU 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 actividades e condições de vida dos habitantes e demais agentes da ORU.

- 10 – O GG ORU deve ser entendido como o iniciador do processo de Reabilitação Urbana, com a função de despoletar mecanismos de intervenção e projectos públicos e privados e de os colocar numa dinâmica que possa depois vir a ser replicada pelos mecanismos gerais de gestão urbana, considerando que não existe, nas Operações de Reabilitação Urbana no nosso país, tradição de iniciativa espontânea que permita imaginar a concretização dos programas propostos sem mecanismos de iniciativa pública.
- 11 – Ao GG ORU compete a identificação dos limites cadastrais das parcelas envolvidas na operação e a identificação dos respectivos proprietários, como ferramentas/base para a Gestão do processo de Reabilitação Urbana.
- 12 – Cabe ao GG ORU a iniciativa de incentivar os proprietários e promotores privados a desenvolver os seus projectos de reabilitação do edificado e de dinamização da vida local.
- 13 – Os técnicos que integram o GG ORU deverão ser objecto de formação específica dedicada á operacionalização dos processos de reabilitação e desenvolvimento de áreas urbanas, nomeadamente de áreas urbanas degradadas ou deprimidas e com dificuldades de sustentabilidade.
- 14 – O GG ORU deverá articular-se, em rede, com órgãos similares de outras ORUs para ganho comum de “capacidades” e “intercâmbio”.
- 15 – O município, para a criação do seu GG da ORU, para além dos apoios previstos para a elaboração da Estratégia Local de Habitação, deverá mobilizar o apoio e, suporte financeiro supra-municipal ou governamental de modo a viabilizar o esforço municipal, que, só por si, poderá ser insuficiente.

11 – ACTUALIZAÇÃO DO QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Nos termos que constam da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, na delimitação de área de reabilitação urbana, o município está obrigado a definir “os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”, procedimento que o Município da Vila Nova de Foz Côa adoptou na delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Foz Côa, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de Junho de 2016 que foi tornada pública através do Aviso n.º 11895/2016 – Diário da República n.º 187/2016, Série II de 2016-09-28.

No que concerne à legislação aplicável, em matéria de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património há que atender, sobretudo, às disposições constantes dos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) que, com entrada em vigor da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro (aprovou o Orçamento de Estado para 2018) foram profundamente alterados, não só no que concerne ao conteúdo dos benefícios, mas também no que concerne aos requisitos de procedimentos para a atribuição.

Face à referida alteração legislativa, é de toda a conveniência actualizar o quadro aprovado para delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Foz Côa. Os incentivos/benefícios fiscais que a seguir se enumeram são os que estão em vigor aquando da aprovação desta ORU e não dispensam a consulta da legislação em vigor.

11.1 - IMPOSTOS MUNICIPAIS

Os impostos municipais são aplicáveis a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana;

11.1.1. **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)** (Artigo 45.º, n.º 1 e 2 a) do EBF, alterado pela Lei do Orçamento de Estado para 2018)

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objecto de reabilitação urbana, **pelo período de 3 anos** a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, desde que, **cumulativamente** se verifiquem as seguintes condições:

- sejam objecto de intervenções de **reabilitação de edifícios** promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23/10, ou do regime excepcional do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8/04;
- em consequência da intervenção o respectivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de Dezembro;
- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de Setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril.

Esta isenção de IMI pode ser renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afectos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia/pedido de licença da operação urbanística.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças da área de situação do prédio cabe à câmara municipal, no prazo máximo de 20 dias a contar da data de determinação de estado de conservação resultante das obras ou da emissão da certificação energética, se esta foi posterior.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da acção de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificado de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto - Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de Setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das acções de reabilitação.

11.1.2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) (Artigo 45.º, n.º 1 e 2 b) e c) do EBF, alterado pela Lei do Orçamento de Estado para 2018)

Ficam isentos de IMT:

- as **aquisições de imóveis** destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respectivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- a **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;

Desde que, **cumulativamente** se verifiquem as seguintes condições:

- sejam objecto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23/10, ou do regime excepcional do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8/04;
- em consequência da intervenção o respectivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de Dezembro;
- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de

Setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia/pedido de licença da operação urbanística.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças da área de situação do prédio cabe à câmara municipal, no prazo máximo de 20 dias a contar da data de determinação de estado de conservação resultante das obras ou da emissão da certificação energética, se esta foi posterior.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da acção de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;

- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das acções de reabilitação.

- Certificado de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de Setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril.

11.1.3 Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de Dezembro;

11.2 - OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO URBANA

- IVA (imposto sobre valor acrescentado)

Nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 18º do CIVA, estão sujeitas a IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

11.2 1. - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Nota: A definição de reabilitação urbana consta da alínea j) do artigo 2º do RJRU.

“j) «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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.

11.2.2 - Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA).

11.2.3 - Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro (Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA).

Podem ainda beneficiar do IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

11.2.4 - Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade colectiva, qualquer que seja a respectiva modalidade (Verba 2.26 da Lista I anexa ao CIVA).

11.2.5 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com excepção:

- dos trabalhos de limpeza;
- trabalhos de manutenção dos espaços verdes;
- empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

Neste caso, a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços (Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA).

11.2.6 - **IRS (imposto sobre o rendimento de pessoas singulares)** - aplicáveis aos imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Dedução à colecta

a) Os proprietários de imóveis localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação podem deduzir à colecta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respectiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado

pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação podem deduzir à colecta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respectiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

Tributação à taxa de 5%

a) 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 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º5 EBF).

b) 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, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º7 EBF).

c) 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 arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação (Artigo 71.º n.º7 EBF).

Para efeitos do benefício fiscal relativo a IRS interessa considerar que:

a) 'Acções de reabilitação' são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro;

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro.

A comprovação do início e da conclusão das acções de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na acção de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.

11.3 - OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

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

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

Programa 1º Direito

O 1.º DIREITO -Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais 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

Programa Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial - Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018 DR Série I de 2018-05-08

O programa Chave na Mão é dirigido a pessoas e agregados habitacionais que residem de forma permanente em habitação própria num município de forte pressão urbana e que pretendem mudar a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

Programa Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente - Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de Maio

PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

“REABILITAR PARA ARRENDAR”

•*Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de 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 redacção dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto;*

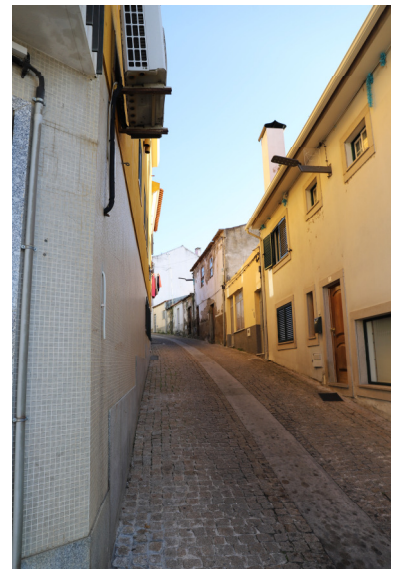
•*Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;*

•*Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos 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.

12 – IMAGENS

São aqui apresentadas imagens ao nível do solo que retratam a ORU de Foz Côa e o seu edificado.







13 - ANEXOS

ANEXO 1

Artigo 34.º

Unidades de ... intervenção

1 -

2 - No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática aprovadas através de instrumento próprio, podem ser delimitadas **unidades de intervenção**, que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

3 - A delimitação de unidades de intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da operação de reabilitação urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no presente decreto-lei, um pressuposto do recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemática em parceria com entidades privadas.

4 - As unidades de intervenção devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

5 - O ato de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente:

- a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;
- b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;
- c) Identificar os respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;
- d) Definir e calendarizar as várias acções de reabilitação urbana a adoptar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e as actividades económicas;

e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;

f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.

6 - A delimitação de unidades de intervenção é da competência:

a) Da entidade gestora, no caso de se pretender efectuar a delimitação de unidades de intervenção nos termos previstos no programa estratégico de reabilitação urbana;

b) Da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos.

Artigo 43.º

Contrato de reabilitação urbana

1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar contratos de reabilitação urbana com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução.

Com base nestes pressupostos legais e operacionais, a ORU prevê a contratualização, pelo município, de unidades de intervenção onde a iniciativa privada e pública deverão articular-se no sentido da realização dos objectivos estratégicos inerentes a sustentabilidade da recuperação do edificado degradado e devoluto.

Nesse sentido apontamos, desde já, alguns dos parâmetros mais pertinentes numa futura parceria, aproveitando os desígnios subjacentes ao articulado do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que prevê para as operações sistemáticas (e só para estas) o papel da iniciativa pública.

Proposta de Parceria Estratégica para a Reabilitação Urbana em Foz Côa

1 - O município elabora um programa de concurso para a celebração de um contrato de parceria estratégica com um investidor ou grupo privado para elaboração, coordenação e execução de projectos de reabilitação, numa ou em várias unidades de intervenção.

2 – A selecção do parceiro privado estabelece os critérios de preferência, os encargos e os direitos de cada parte.

3 - Depois de seleccionado o concorrente melhor colocado é celebrado um contrato de reabilitação urbana entre o parceiro e o município.

4 – O parceiro estratégico poderá comprometer-se a adquirir os prédios degradados e suportar os custos associados á reabilitação dos mesmos, incluindo aquisição, ónus que impendam sobre o edificado, indemnizações a eventuais ocupantes, realojamentos, projectos, obras, conservação/manutenção e exploração.

5 – Nos casos em que se verifique necessária a expropriação de prédios, terrenos, ruínas ou fracções identificadas, o município pode comprometer-se a expropriá-lo sendo os respectivos custos imputados ao parceiro estratégico, nas condições estabelecidas no contrato.

6 – O Parceiro estratégico terá o prazo de três anos para reabilitar e colocar em exploração um lote de 50% dos imóveis inventariados para o efeito e terá mais um ano para terminar a reabilitação da totalidade do lote de edifícios.

7 – O município compromete-se a diligenciar a rápida aprovação dos projectos, criando os dispositivos operacionais mais eficazes.

8 – O parceiro estratégico pode, em qualquer momento, alienar fracções recuperadas, até 50% do total da área intervencionada, desde que assegure a continuidade de funcionamento regular dos espaços com actividade permanente ou habitação temporária.

9 – O parceiro estratégico terá de manter na sua exploração, directa ou indirecta, os restantes 50% da área recuperada, para garantir a eficácia da exploração activa do património recuperado.

10 – O município compromete-se ao estabelecimento de normas urbanísticas, que assegurem a excelência da reabilitação arquitectónica do edificado e que permitam

ao parceiro estratégico optar pelas funções que venha a entender mais convenientes, de acordo com as disponibilidades de procura do mercado, entre habitação, alojamento local, hotelaria, comércio, escritórios, serviços ou outros.

11 – O parceiro estratégico fica desde o início condicionado á disponibilização de um espaço destinado ao gabinete de gestão da ORU, até á conclusão da operação.

12 – O parceiro estratégico, além de capitais próprios poderá recorrer a vias de financiamento que estejam, em tempo útil, disponíveis para a reabilitação urbana, nomeadamente no âmbito dos programas comunitários.

13 – O município assume com o parceiro privado o compromisso da reabilitação do edificado de propriedade municipal no mesmo prazo da intervenção privada.

14 – O município assume ainda o compromisso de induzir a reabilitação, para o conjunto do edificado habitacional da ORU, recorrendo aos programas activos, de iniciativa governamental, nomeadamente aos que decorrem da “Nova Geração de Políticas de Habitação”

14 - FICHA TÉCNICA ORU

Coordenação – José Manuel Sousa, engenheiro e Rui Ramos Loza, arquitecto

Colaboração - Pedro Loza - engenheiro

Consultoria jurídica – Fátima Cabral, jurista

Apoio da - CM de Vila Nova de Foz Côa

