



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO POCINHO

INSTRUMENTO PRÓPRIO

25 DE FEVEREIRO DE 2019

PROPOSTA

ÍNDICE

1 – Introdução - 5

2 – Enquadramento da ORU do Pocinho - reabilitação urbana em contexto patrimonial - 15

2.1 - Uma leitura histórica - o valor patrimonial, entre o dourado e o cômico - 15

2.2 - Uma localização privilegiada - 16

2.3 - Uma preservação global e autêntica - 17

2.4 - O património como recurso - 17

2.5 - Uma estação portuguesa para o mundo - 21

3 - Caracterização da área de reabilitação urbana do Pocinho - 23

3.1 - O edificado público - 23

3.2 - O edificado privado - 24

3.2.1 - Estado de conservação - 25

3.2.2 - Estado de ocupação - 26

3.2.3 - População e habitação - 26

4 - Definição do tipo de operação de reabilitação urbana - 28

5 - Programa estratégico de reabilitação urbana - 29

5.1 – Visão estratégica da operação de reabilitação urbana - 29

5.2 – Linhas de estratégia - 32

5.2.1 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos do património cultural - 32

5.2.2 - Desenvolvimento da auto-estima - 33

5.2.3 - Desenvolvimento de novos negócios - 34

5.2.4 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos do património natural - 34

5.3 - Os objectivos estratégicos - 36

5.4 - Reabilitação do edificado e do espaço público - 37

5.4.1 – Património ferroviário	- 37
5.4.2 - Criação de um “centro cívico” polarizador	- 37
5.4.3 - Recuperação de áreas sem funcionalidade activa	- 38
5.4.4 - Deslocalização de actividades nocivas à condição de excelência	- 38
5.4.5 - Dinamização de actividades com potencial de desenvolvimento	- 38
5.5 - Beneficiação do edificado privado	- 38
5.6 - Resolução de problemas habitacionais	- 39
5.7 - Revitalização económica, demográfica e social	- 40
5.8 – A promoção dos recursos do património cultural e natural	- 44
5.9 - O valor do conjunto no Pocinho	- 57
5.10 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos humanos	- 58

6 - Compatibilidade das opções estratégicas da ORU

com as opções de desenvolvimento do município - 60

7- Programa de financiamento da ORU - 63

7.1 - Investimento público necessário ao desenvolvimento da operação	- 63
7.2 - Estimativa dos custos totais da operação e fontes de financiamento	- 63
7.3 - Projectos estruturantes	- 64
7.4 - Resumo do investimento	- 69

8 - Prazo de execução da operação de reabilitação urbana – 71

9 – Entidades a envolver - 73

10 - Modelo de gestão da ORU - 75

11 - Actualização do quadro de benefícios fiscais e de outros incentivos à reabilitação – 78

11.1 - Impostos municipais	- 78
11.2 - Outros benefícios fiscais associados à reabilitação urbana	- 82

12 – Outros incentivos à reabilitação urbana - 87

13 – Imagens – 89

14 – Anexos - 94

15 - Ficha técnica da ORU - 98

1 – INTRODUÇÃO



 Limite da Área de Reabilitação Urbana do Pocinho

Por deliberação 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

do Pocinho e área envolvente” (ARU do Pocinho), o que foi tornado público através do Aviso n.º 11895/2016 – Diário da República n.º 197/2016, Série II de 2016-09-28.

Conforme consta do elenco de objetivos a prosseguir na ARU do Pocinho, 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.

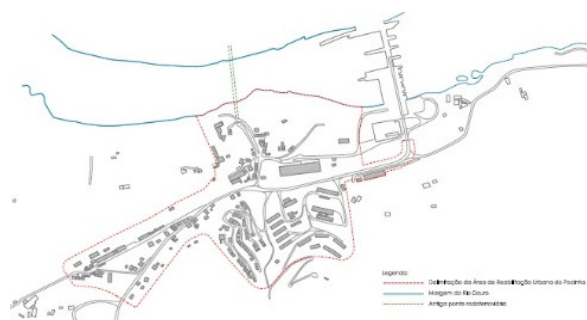


DELIMITAÇÃO DA ARU DO POCINHO APROVADA E PUBLICADA NO PORTAL DA HABITAÇÃO



O espaço delimitado nesta ARU tem vindo a ser descaracterizado, face ao abandono que sofreu, com o que a paisagem urbana e natural encontram-se em processo de desqualificação. A esta degradação do edificado acresce um foco activo de poluição atmosférica e visual causada pela presença de uma fábrica de extracção de óleos, localizada junto à margem do rio Douro.

Face ao exposto, esta área necessita urgentemente de uma estratégia de requalificação ambiental e de reabilitação do edificado que invertam a situação agora existente de degradação ambiental e perda de população.



Enquadramento Legal [de agosto, que altera e republica o](#)

[3 de outubro](#)

Situação do Processo

Consulta do Processo

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

Ultima atualização: 2016-12-28

A dimensão do património paisagístico e cultural do Pocinho, 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.

Pocinho é mais que uma aldeia com uma barragem e uma estação semi-abandonada!

À barragem, à ponte ferroviária desactivada, às construções da CP e da EDP, ao Centro de Alto Rendimento de Remo e Canoagem, há que somar todo o assentamento urbano, a paisagem envolvente e o significado histórico de todo o conjunto.

Nesta malha complexa gerou-se todo um processo urbano feito de construção, reconstrução, expansão, degradação e abandono, a que urge acrescentar a **recuperação e reutilização**.

O rio e o comboio fizeram e desfizeram o Pocinho e, as mudanças, através dos séculos, produziram o resultado actual, pleno de contradições e de conflitos.

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 e que determinou a delimitação de uma ARU e procede agora 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, **em 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 do Pocinho.



Se não for re-habitado, no curto ou médio prazo, o Pocinho, a estação, a ponte e a aldeia estarão condenadas 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 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.

No Pocinho, reduzida ao mínimo a sua função ferroviária, abandonada uma protecção cultural por parte do Estado, a tarefa do município é de tal modo gigantesca que 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 do Pocinho (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 não têm sido especialmente dirigidos para as “regiões de baixa densidade”, e ainda não se vislumbra que tal possa acontecer no horizonte próximo.

Sem que possa ser entendido como uma panaceia ou como uma solução milagrosa, **o turismo terá a sua palavra nesse processo**, diversificando as fontes de actividade produtiva.

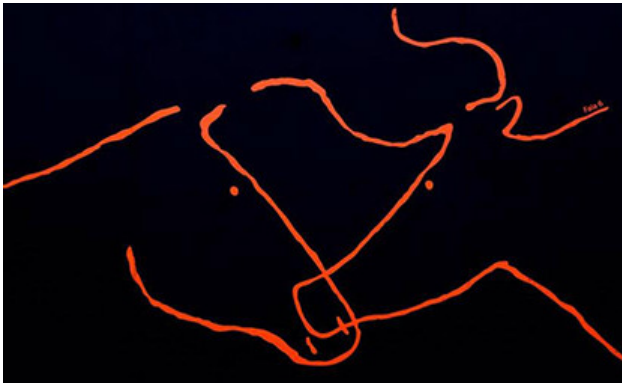
Mas, aqui o turismo terá de assentar num modelo de base local e regional e não num modelo de soluções “standard” importadas de ambientes exóticos, desajustados da escala desta paisagem e deste lugar onde poderiam ser perniciosas para a própria valorização turística que terá de assentar na qualidade ambiental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

Num contexto de forte valor patrimonial como é o Pocinho, 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 o Pocinho 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 aldeia e o seu território rural e fluvial envolventes.

Com estas preocupações importa criar para o Pocinho 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 do Pocinho (como de Foz Côa), dentro deste território da fronteira de Portugal e Espanha.

Mas a transformação da “máquina ferroviária” quase desvitalizada, numa “máquina turística”, sem destruir a primeira, 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 o Pocinho necessita de um programa consistente e continuado de intervenções de conservação e valorização 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 **do Pocinho 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.

De facto, a ORU deve funcionar como o detonador de um processo, porventura longo e certamente complexo, de inversão da espiral regressiva e transformação numa espiral progressiva. O recurso existe, mas é ainda necessário saber transformá-lo em actividade económica.

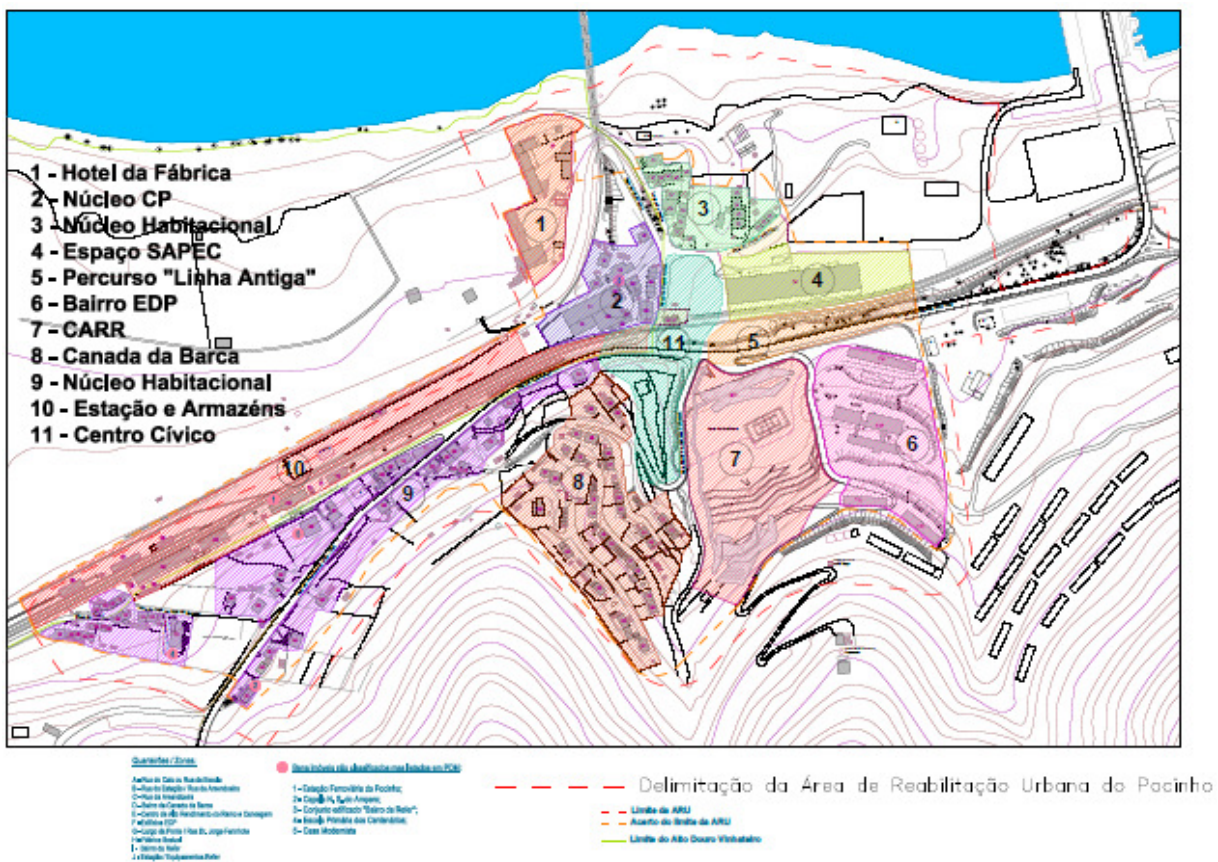
RECURSO (património cultural e natural) + ORU+ INVESTIMENTO = TURISMO

A ORU, para alcançar este objectivo tem de ir além a reabilitação física do edificado e terá de entrar em matérias cruciais do desenvolvimento como a formação profissional e a captação de investimento.



Fluxograma ilustrando a espiral crescente de resultados da ORU sobre a degradação do Pocinho, 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

REABILITAÇÃO URBANA EM CONTEXTO PATRIMONIAL



Cartograma das acções propostas para a ORU do Pocinho

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

O valor do Pocinho, com a sua inserção nas vias fluvial, ferroviária e rodoviária integra um grande número de parâmetros significativos.

Não só a sua infra-estrutura ferroviária e 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 que é o aglomerado do Pocinho.

2.2 - Uma localização privilegiada

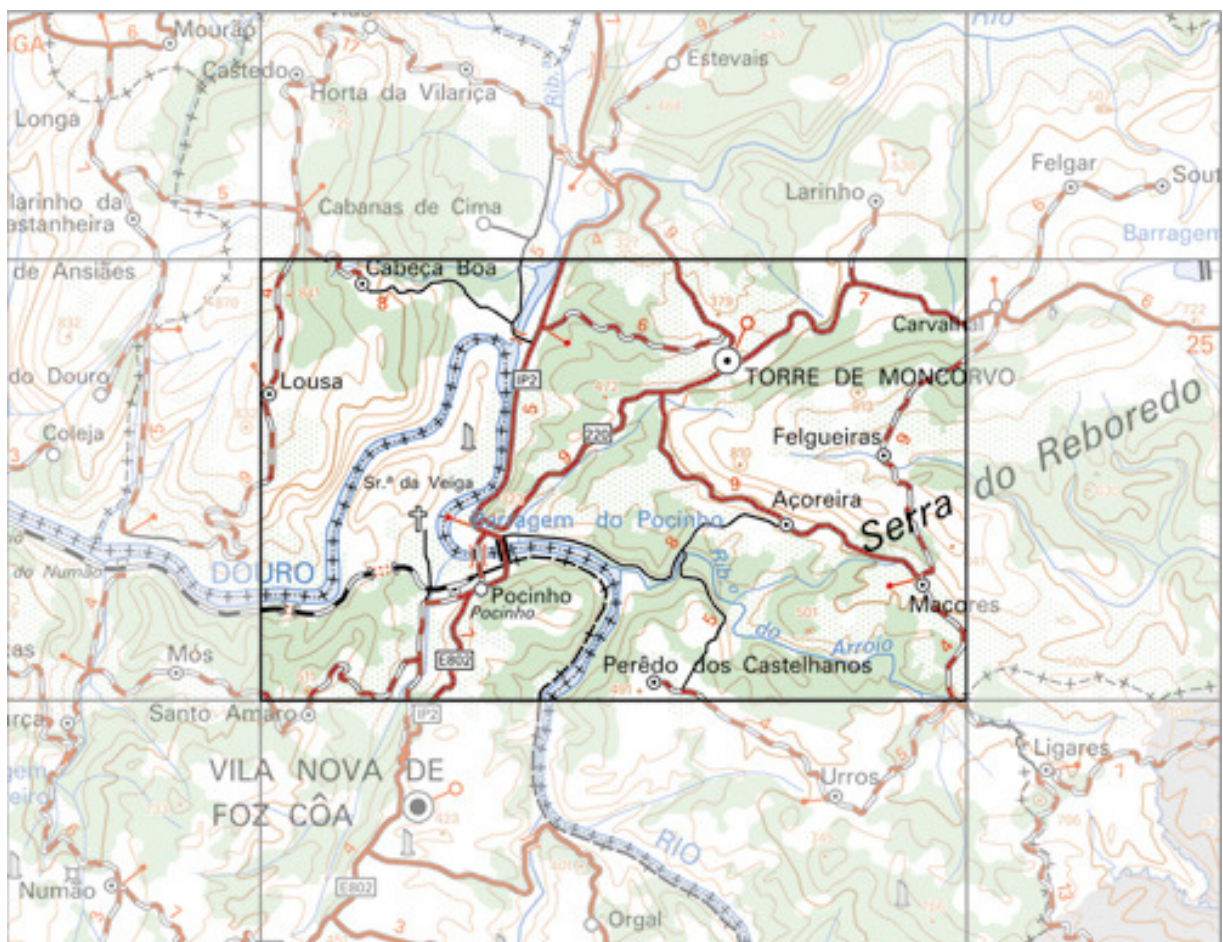
Na bacia internacional do Douro abre-se um corredor de rios e de povos entre as cordilheiras da península. Com as suas margens planas e os vales dos seus afluentes, este território geográfico coincide, quase rigorosamente, com Castilla/Léon.

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.

Este é 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!

O Pocinho, está aqui, também, porque aqui é um nó intermodal de vias e uma porta de Portugal.



O Pocinho no contexto territorial do Douro Superior

2.3 - Uma preservação global e autêntica.

A importância do Pocinho viria a perder-se, exactamente pela mesma razão que a fizera nascer - a mudança dos modos de transporte.

Mas, se a sua importância ferroviária caiu até à perda quase total da sua função de transporte, salvou-se e permanece a sua importância como sítio estratégico, como herança carregada de engenharia e arquitectura exemplares.

Isento, pela interioridade, de uma pressão urbanística predadora, o Pocinho, 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 locais 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 estritamente ferroviária o Pocinho tem um papel a desempenhar.

Cem anos depois do seu desempenho mais relevante, para que pode servir a estação do Pocinho? - Esta será a questão central da sua sustentabilidade e da sua vida futura.

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 peça rara o Pocinho (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 de nó ferroviário o Pocinho, 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.

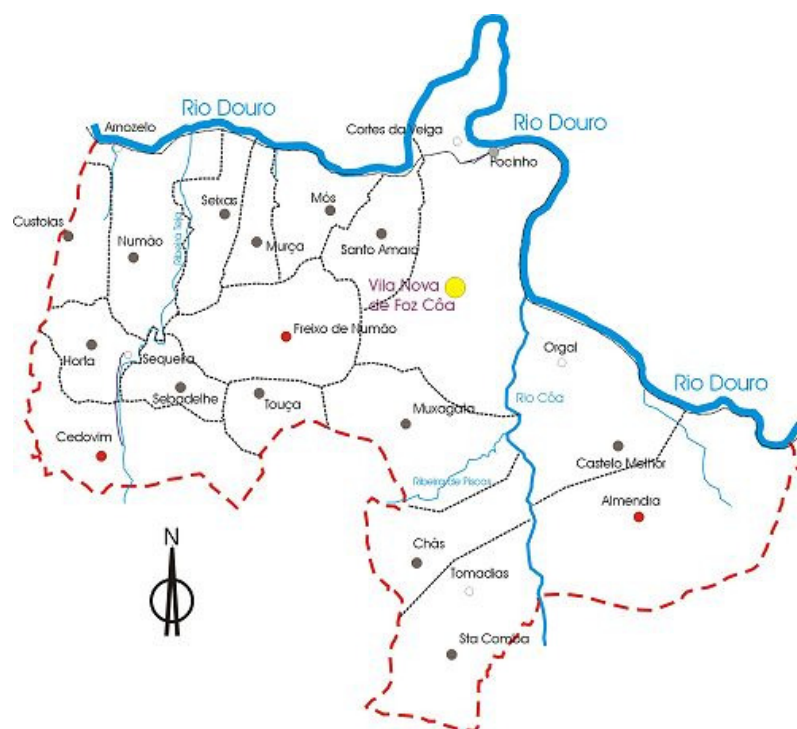
Estando, como está, sobre um percurso ibérico e europeu de viagens vale a pena a aposta desta estação no seu papel de assinalar a entrada, de dar as boas-vindas, de acolher e informar quem entra e quem sai.

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

Património Arquitectónico e Arqueológico

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 o Pocinho, 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 distância do Pocinho, mas seria dimensionalmente inoportável 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, Calíabria 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. Maria I); - 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 Arnozelo.
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.

2.5 - Uma estação portuguesa para o mundo.

O Pocinho é uma estação perdida nos mapas grandes onde o mundo não encontra as terras pequenas, porque são pequenas, ou então porque se apagam no seu próprio esquecimento do papel que podem ter no mundo.

No mapa das estações estarão o Rossio, Atocha ou São Bento. O Pocinho não está nesse mapa por esquecimento, por omissão, por ter o seu brilho apagado pelas luzes do mundo aceso, denso, urbano e vibrante, afastado da tranquilidade serena dos vagões adormecidos e das ruínas de locomotivas enferrujadas. Mas o Pocinho, 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 das estações notáveis.

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

Não é um problema só dos habitantes locais e do município, se a sua estação está esquecida, marginal, longe dos circuitos. É um problema do país!

Agora, o Pocinho em processo de Reabilitação Urbana poderá ajudar a defender a sua estação contra o isolamento e o obscurantismo, contra o imobilismo e o esgotamento de investimentos e de ideias. Afinal o Pocinho, 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 tem de ser factor de valorização e não “peso morto” no Pocinho. O problema do isolamento do Pocinho não está na sua localização. Ele está no sítio certo!

O Pocinho, com a sua estação, com a sua ponte, 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 DO POCINHO

3.1 - O edificado público

O edificado de propriedade pública do Pocinho é significativo pela sua extensão e pelo seu valor patrimonial. Trata-se, por um lado, de peças notáveis de arquitectura inseridas no conjunto ferroviário com edifícios relevantes e existências significativas resultantes do período da construção da barragem hidroeléctrica.

Na generalidade os edifícios de propriedade pública, dependentes das empresas resultantes da evolução da CP e hoje sob a tutela do IP estão em estado de conservação degradado ou muito degradado.

A Estação, ainda em uso, mas com actividade muito reduzida, mantém o seu carácter formal e funcional, mas necessita de um uso muito mais intensivo para justificar os seus custos de manutenção e conservação.

Este é o problema central da ORU do Pocinho - **encontrar novos usos e uma sustentabilidade económica de longo prazo.**

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 do Pocinho, mas pelo contrário um problema de larga incidência territorial sobre grande parte da Raia, a perda demográfica, persistente e continuada desde há décadas, 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 raiano.

É essa perda demográfica e a redução das actividades que está na raiz da degradação do edificado público do Pocinho. 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, usando o Pocinho como estação, como escala ou como destino.

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

Entre as construções mais representativas do complexo da estação temos o conjunto de edifícios armazenagem e logística desactivados.

A ponte metálica sobre o Douro, com um tabuleiro de dois níveis, que foi ferroviária e rodoviária apesar de se localizar fora da delimitação da ARU constitui um potencial de transformação de tal modo relevante que não pode deixar de ser incluído na estratégia do ORU como um recurso essencial a mobilizar.

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 conservação

O estado de conservação do edificado reflecte o grau de desvitalização da aldeia, fruto da perda demográfica da região e da mudança de usos dos meios de transporte, seja de mercadorias ou de passageiros.

Sem que a dinâmica da estação ferroviária tenha sido, por enquanto substituída pela dinâmica da via navegável, o resultado é a falta de actividade, leia-se de emprego, e com isso a redução do número de habitantes com o correspondente esvaziamento das habitações e a desvitalização de outras actividades.

Com este diagnóstico será manifestamente insuficiente recuperar o edificado, se isso não for acompanhado de políticas activas de dinamização das antigas e das novas actividades.



Planta do estado de conservação do edificado

-  - Azul - Bom/Excelente
-  - Verde - Médio
-  - Amarelo - Mau
-  - Vermelho - Péssimo

3.2.2 - 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%.

Na área de reabilitação urbana foram contadas 127 construções, das quais 73 se encontram em péssimo e mau estado e 49 se encontram sem ocupação.

Do edificado desocupado, apenas seis edifícios se encontram no estado de conservação bom ou médio, o que permite confirmar a noção impressionante de que há uma relação directa entre a degradação e a desvitalização económica, social e demográfica.

3.2.4 - População e habitação

A população da área da ARU do Pocinho não é determinada porque os dados mais desagregados existentes 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 de Vila Nova de Foz Côa 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 monumental e 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 do Pocinho tem de corresponder necessariamente uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**.

Deste modo o município, enquanto entidade gestora da 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.

5 - PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1 – VISÃO ESTRATÉGICA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O Pocinho, sobre dois sítios da UNESCO – o Douro e o Côa

A visão central para a reabilitação e revitalização da ARU do Pocinho 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 O Pocinho e o município poderão vir a ter com esta Operação Sistemática de Reabilitação Urbana.

Neste sentido **o melhor activo do Pocinho 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.

De facto, a povoação, que foi edificada com o intuito meramente ferroviário, tem hoje, mesmo sem a função para a qual foi erguida, uma importância que ultrapassa a sua utilidade imediata.

A ORU do Pocinho será, no curto e médio prazo, um vector de intervenção estratégica capaz de projectar Foz Côa 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) o nó intermodal do Pocinho 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 do Pocinho 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 no Pocinho continuará a ser demasiado elevado.

Para implementar a ORU, a âncora mais consistente é **a sua marca ferroviária e fluvial**, reduzida que foi a sua função inicial de transporte de passageiros e mercadorias.

Claro que temos em mãos instalações de proporções que agora são exageradas para o número de passageiros e para as toneladas de mercadorias que se movimentam, que, sendo um recurso para o presente e para o futuro são também uma enorme fonte de preocupação exigente em atenção e meios materiais e humanos.

A operação estratégica de Reabilitação Urbana é, no presente, essencial para fazer a viragem no papel de desenvolvimento do Pocinho, 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 do Pocinho necessitam não é de investimentos efémeros nem de acções marginais de limitado impacto na regeneração e revitalização da aldeia.

O que os núcleos degradados do Pocinho necessitam é de obras!

Seja em edifícios públicos, seja no edificado da IP, 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 do Pocinho será esse “detonador”.

5.2 – LINHAS DE ESTRATÉGIA

Os projectos mais relevantes para a reabilitação urbana do Pocinho 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 principais vertentes da gestão deste território.

Pretende-se, acima de tudo, integrar um elenco de acções que permitam transformar o Pocinho, 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, no Pocinho 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 do 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 do Pocinho 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 do Pocinho, 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 ao Pocinho construir uma base económica estável na sua fase “pós ferroviária” e “pós barragem”.

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.

5.2.4 - Salvaguarda e desenvolvimento dos recursos do património natural

O Pocinho, entre o Douro e o Côa sobrepõe-se em toda esta região fronteira 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, o Pocinho 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, desde que a aldeia, a estação e o cais cumpram o seu papel de visibilidade exterior, 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 o Pocinho, como uma das portas de entrada para as gravuras do Côa e para as paisagens do Alto Douro Vinhateiro.

2 – Criação de um roteiro de visita aos principais locais de interesse da região a partir do Pocinho, 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 do Remo.

4 – Integração do Pocinho 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 do Pocinho 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 á evolução das circunstâncias.

A longevidade do Pocinho e o carácter patrimonial da estação, da ponte e da barragem, 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.

Por isso, Importa, 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:

- **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.

5.4.1 – Património ferroviário

A – Construções da CP - Criar habitações na recuperação de edificado

B – Plataforma da linha CP até ao cais - Criar percurso pedonal arborizado

C – Estação CP – Requalificar espaço e edifícios



5.4.2 - Criação de um “Centro Cívico” polarizador

D - Núcleo habitacional da ponte - beneficiação de edifícios+vias

E – Bairro Canada da Barca – beneficiar edifícios+vias

F – Rua da Amendoeira, EN 102 – dar coesão urbana

G – Centro Cívico – Criar espaço de raiz como pólo de centralidade

5.4.3 - Recuperação de áreas sem funcionalidade activa

H – Demolir edifícios EDP - reserva para futura expansão urbana

5.4.4 - Deslocalização de actividades nocivas à condição de excelência.

I –Fábrica+ponete – criar hotel com cais

J – Deslocalizar armazém da SAPEC – requalificar espaço reultante

5.4.5 - Dinamização de actividades com potencial de desenvolvimento

K – Centro de Alto Rendimento de Remo e Canoagem - manter, valorizar abrir ao público

5.5 - BENEFICIAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

O edificado privado, não está, na generalidade 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, não delimitada, mas sim estendida a todos os núcleos de habitação privada de modo a expurgar as 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.

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.

Estas medidas são particularmente dirigidas às acções D, E e F.

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 do Pocinho, 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 o Pocinho 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 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 nossa proposta para a criação de um hotel que aproveite o valor patrimonial da ponte ferroviária desactivada (localizada fora da ORU), e a excepcional localização dos terrenos da fábrica de óleos de bagaço (que propomos relocalizar para área de perfil ajustado á sua actividade industrial) 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 a estação da CP e o território que a envolve e que poderá potenciar uma oferta de qualidade capaz de gerar novos fluxos de visitantes, mesmo nos períodos de sazonalidade menos intensa (amendoeiras em flor, vindimas).

Não podemos desligar a problemática do desenvolvimento socioeconómico do Pocinho, dos fenómenos que poderão ocorrer fora da ORU e, até, fora do concelho, dada a proximidade que existe a Foz Côa e a Moncorvo.

A eventualidade de vir a ser retomada a exploração mineira do Ferro de Moncorvo certamente produziria impactos positivos na região, e o Pocinho estará na linha da frente das localidades mais envolvidas dada a sua posição de interface fluvial, ferroviário e rodoviário.

Vemos, assim, como a escala regional tem valor significativo para a reabilitação do Pocinho, dada a sua localização de interesse estratégico como nó de articulação entre os eixos Norte/Sul (rodoviário) e Leste/Oeste (ferroviário e fluvial).

A ORU de Foz Côa 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 aconteceria sem a dinâmica da ORU.

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

Sem captar novos habitantes o Pocinho 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 ferroviárias ou outras.

Para conferir á operação esse patamar de sustentabilidade é necessário causar um enorme “choque” sócio-económico, tornando o Pocinho, 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 de dois factores potenciais: a exploração do minério de ferro em Moncorvo e o 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 do Pocinho, 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 do Pocinho, mas não animam significativamente, d 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.

Para isso é necessário investir na Estação, dando-lhe dinâmica e funcionalidades que perdeu ou nunca teve. Uma estação como destino turístico tem de ser completamente diferente de uma estação de mercadorias.

Importa, por exemplo trazer para aos armazéns desactivados, em processo de degradação, um núcleo do Museu do Côa e um núcleo do Museu do Douro, como em Vilar Formoso, de forma exemplar se construiu o museu judaico dedicado á figura de Aristides Sousa Mendes e aos refugiados que passaram por essa fronteira da Paz.

O aproveitamento desses armazéns, com carácter arquitectónico e boa área, excelentemente localizados no complexo ferroviário da estação, com os temas dos dois Patrimónios Mundiais que aqui se juntam, seria um substancial ingrediente para a justificar a permanência dos turistas ao ponto de valer a pena ficar no Pocinho para as refeições e até para a dormida.

Mas esse atractivo não poderia ser considerado como suficiente para a sustentabilidade de um hotel, de alojamentos locais e de 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 do Pocinho, 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.

Essa diferença poderá vir da oferta **única** de um hotel que aproveite a ponte ferroviária para fazer os quartos sobre o rio.

Tratar-se-á de um investimento, sem dúvida, pesado, mas constituirá a necessária diferença para reter aqui o turista mais exigente, com origem em qualquer parte do mundo, que **procura a excelência e a experiencia rara**.

Mas ainda será pouco se o Pocinho tiver dois núcleos de museus, uma estação qualificada e um hotel único no mundo pela sua paisagem e construção histórica.

Ainda continua a faltar a activação e uma forte dinâmica e afirmação do Centro de Alto Rendimento do Remo, com abertura para a povoação, e um interface fluvial que proporcione aos turistas dos cruzeiros 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 no Pocinho 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, transcrevo aqui um texto elaborado em 2012.

“Território e paisagem – DOURO”¹

Saber ler as estrelas

¹ Loza, Rui - 2012

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.

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 leite 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 mildio, 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.

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, no Pocinho, como em Foz Côa, não podemos apostar no turismo sem por 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 do Pocinho. Temos de realizar, de forma programada todo o conjunto de acções e, ainda, paralelamente, fazer o mesmo em Foz Côa.

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



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.

² Loza, Rui

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.

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 à superfície trituradas, moídas e lavadas, até ao isolamento do ouro e à sua transformação num lingote e, daí, num anel ou nuns brincos.

O minério tem de ser depurado e fundido até à 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 à 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 à 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 mágica.

5.9 - O valor do conjunto no Pocinho

Olhadas de forma isolada as construções que constituem a generalidade do edificado patrimonial do Pocinho 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 trabalhadores ferroviários e da construção da barragem, sem grandes preocupações construtivas, decorativas ou de estilo arquitectónico.

Obviamente que há algumas importantes excepções, como a casa modernista existente em frente á estação, que merece ser assinalada, precisamente por não constituir regra.

Portanto, o valor patrimonial do Pocinho 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 da vinha, a fase ferroviária, a fase da construção da barragem e a fase (nascente) do turismo fluvial e cultural.

A par das paisagens com o seu valor excepcional o grande valor patrimonial do Pocinho 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 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 à 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 de Foz Côa, 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 do Pocinho, nomeadamente quanto a:

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

O nó viário do Pocinho, com a sua povoação reabilitada, atractiva e dinamizada por novas dinâmicas 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 do Pocinho, 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 já instalado Centro de Alto Rendimento do Remo, também a criação de uma centralidade turística contribuirá para afirmar a importância regional e nacional do Pocinho e do Município de Foz Côa.

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

O Pocinho detém um potencial de desenvolvimento (por explorar) cujo aproveitamento depende da reestruturação e da articulação das diversas unidades

presentes, com origem nas anteriores actividades ferroviárias e da construção da barragem, 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, o Pocinho 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.

Importará aí, encontrar as “fórmulas” necessárias para alavancagem desse investimento.

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 do Pocinho, 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 do Pocinho.	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 do Pocinho 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 á 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 de um hotel na ponte e terrenos da fábrica de óleos	A	1 000 000	5 000 000
D-2	Recuperação das casas da CP	B	200 000	2 000 000
D-3	Circuito pedonal da estação ao cais, pelo caminho da ferrovia	A	189 000 *	
D-4	Restauro e re-uso dos armazéns da CP com pólos do museu do Douro e do Museu do Côa,	A	200 000	200 000
D-5	Restauro da casa modernista para alojamento local	B	120 000	60 000
TOTAL			1 570 000	7 310 000

* Valor do PARU

E – VALORIZAÇÃO DO EDIFICADO CORRENTE				
		Prioridade	Investimento	
			Município	Outros
E-1	Indução da reabilitação de edifícios privados degradados ou com intrusões estéticas no núcleo habitacional localizado entre a linha e o rio	A	200 000	200 000
E-2	Demolição e tratamento paisagístico do bairro da EDP	B	50 000	100 000

E-3	Intervenção em espaços de coesão urbana nas áreas habitadas dos bairros da Canada da Barca e Rua da Amendoeira	A	150 000	300 000
TOTAL			400 000	600 000

F - VALORIZAÇÃO DE ÁREAS DISPONIBILIZADAS

		Prioridade	Investimento	
			Município	Outros
F-1	Requalificação dos terrenos do armazém da SAPEC	B	40 000	10 000
F-2	Projectos de salvaguarda e valorização do espaço não edificado da estação da CP	A	10 000	100 000
TOTAL			50 000	110 000

G - EVITALIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL

		Prioridade	Investimento	
			Município	Outros
G-1	Execução de um projecto de espaço urbano com Praça Central enquanto centro cívico polarizador	A	200 000	100 000
G-2	Realojamento social de famílias abrangidas pelo 1º direito	A	50 000	250 000
TOTAL			250 000	350 000

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		
	1 570 000	7 310 000

E – VALORIZAÇÃO DO EDIFICADO CORRENTE		
	400 000	600 000

F - VALORIZAÇÃO DE ÀREAS DISPONIBILIZADAS		
	50 000	110 000

G - EVITALIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL		
	250 000	350 000

TOTAL DO INVESTIMENTO	Município	Outros
	2 341 000	8 370 000
TOTAL	10 711 000	

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 11 milhões de euros, ou seja de aproximadamente 2,2 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 33 M€.

Cabe referir que, o investimento total, incluindo o investimento privado que se espera, é de cerca de quatro vezes superior ao 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.

Importa ainda sublinhar que o investimento mais pesado do município consiste na deslocalização da fábrica de óleos e o projecto mais significativo do investimento privado será no hotel da ponte rodo/ferroviária, os quais, em conjunto, constituem o empreendimento/âncora do processo de revitalização do Pocinho.

8 - PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A extensão e complexidade do território da ARU do Pocinho 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 do Pocinho.

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 da ORU do Pocinho.

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 ENVOLVER

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 do Pocinho, 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 do Pocinho.

Destacamos as seguintes entidades:

8.1 – Junta de Freguesia

8.2 – Associações de moradores (a criar se necessário)

8.3 – IP – Infraestruturas de Portugal

8.4 – EDP

8.5 – Direção Regional de Cultura do Norte

8.6 – CCDRN

8.7 – SAPEC

8.8 – SECIL

8.9 – Museu do Douro

8.10 – Museu do Côa

8.11– ICOMOS

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

8.13 – Universidade de Trás os Montes e Alto Douro

8.14 – Universidade do Minho

8.15 – IHRU

8.16 – 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 do Pocinho.

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

Esta complexidade dos centros de influência (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 do Pocinho 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 do Pocinho.

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 do Pocinho 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 do Pocinho, 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 adotou na delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Pocinho, 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 atualizar o quadro aprovado para delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Pocinho. 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 – 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 objeto 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 objeto 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 excecional do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8/04;

- em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/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 afetos 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 ação 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 ações 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 respetivas 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 objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23/10, ou do regime excecional do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8/04;

- em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/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 ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;

- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações 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 infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.

11.2.2 - Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente 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 objeto 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 diretamente 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 coletiva, qualquer que seja a respetiva 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 exceção:

- 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 respetivo 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 coleta

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

b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização 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 objeto de ações de reabilitação

podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva 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 respetivas 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 respetivas 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 atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (Artigo 71.º n.º7 EBF).

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

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

12 – 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 frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

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 redação 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.*

13 – IMAGENS

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









14 – 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 respetivos 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 ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades 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 efetuar 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 do Pocinho 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 sópara estas) o papel da iniciativa pública.

Proposta de Parceria Estratégica para a Reabilitação Urbana no Pocinho

1 - O município elabora um programa de concurso para a celebração de um contrato de parceria estratégica com um investidor ou grupo privado para a elaboração, coordenação e execução de projectos de reabilitação urbana numa ou mais 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-los 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 e 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”

15 - FICHA TÉCNICA DA ORU

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

Colaboração - Pedro Loza - engenheiro

Consultoria jurídica – Fátima Cabral, jurista

Apoio - CM de Vila Nova de Foz Côa