

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

## ATALAIA



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| 1   INTRODUÇÃO.....                          | 2  |
| . Localização e Enquadramento Histórico..... | 10 |
| 2   CARATERIZAÇÃO DA ARU.....                | 35 |
| 3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....        | 61 |
| 4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....              | 64 |
| 5   BENEFÍCIOS FISCAIS.....                  | 67 |
| 6   QUADRO DE BENEFICIOS FISCAIS.....        | 73 |
| 7   PLANTAS ANEXAS .....                     | 74 |

## 1 | INTRODUÇÃO

A **reabilitação urbana** é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma área urbana, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

A reabilitação urbana assume-se, cada vez mais, como uma opção estruturante e decisiva para um modelo sustentável de desenvolvimento socioeconómico em comunidades com frágil capacidade produtiva, demograficamente pouco expressivas e com baixo poder de compra. A correlação desta premissa com o turismo e a fixação de população é tão evidente quanto desejável, na medida em que, um espaço urbano qualificado e vivenciado potencia a permanência ou retorno dos seus usufrutuários.

A reflexão sobre a questão da regeneração urbana não é de agora nem está limitada à esfera municipal ou nacional, como provam os programas conjuntos de diversas entidades europeias que, atualmente, patrocinam ações desenvolvidas neste âmbito.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização dos espaços de circulação pedonal vs. motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de programas que coordena.

Em termos internacionais, o programa Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, mais conhecido por **JESSICA** é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e Council of Europe Development Bank (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, o Município de Vila Nova da Barquinha, tem feito um esforço para manter os seus núcleos urbanos cuidados, nomeadamente ao nível do espaço público.

No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento com possíveis parcerias em obras a realizar.

Dos principais cinco núcleos urbanos existentes no Concelho, o Município de Vila Nova da Barquinha tem já aprovadas **três** áreas de reabilitação urbana, **Vila Nova da Barquinha, Tancos e Moita do Norte**, que correspondem às áreas dos Planos de Salvaguarda já aprovados anteriormente, e pretende continuar a dinâmica deste processo para as áreas de **Atalaia e Praia do Ribatejo**.

A recente alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, veio trazer novas possibilidades neste sector.

A lei refere que “ a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em **momento anterior** à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas. ”

É neste sentido que este Município se posiciona pretendendo aprovar a **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de **ATALAIA**, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município de Vila Nova da Barquinha dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana.

Por **área de reabilitação urbana**, designa-se a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A **operação de reabilitação urbana**, por sua vez correspondente ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

Por **Unidade de intervenção** entende-se a área geograficamente delimitada, a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, 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.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. A aprovação de uma ARU atribuí à área um conjunto significativo de efeitos, entre estes, destaca-se, a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana foi precedido pela Lei do Orçamento do Estado para 2009 que introduziu novos benefícios para a reabilitação urbana e estabeleceu a possibilidade de delimitação das áreas de reabilitação para efeitos do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Em 2012, a Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto procedeu à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a

delimitação da área de reabilitação Urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana possam ocorrer em momentos distintos.

Numa época em que muito se tem discutido as novas políticas de reabilitação urbana, associada à constatação da degradação das condições de habitabilidade e salubridade, da estética e de segurança dos edifícios no interior dos nossos espaços urbanos, a entrada em vigor da primeira alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana conjugado com o novo Regime de Arrendamento Urbano, introduz a motivação necessária a ultrapassar os obstáculos já identificados e que passa por implementar medidas com vista à celeridade das iniciativas de reabilitação, promovendo finalmente o investimento dos particulares.

A implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas deverá estar, sem dúvida, contida nas orientações de planeamento municipal, materializadas na próxima revisão do Plano Diretor Municipal.

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos já existentes é premente, sendo a regeneração urbana dos centros históricos do Concelho de Vila Nova da Barquinha uma exigência incontornável, que depende da recuperação do parque edificado e na diversificação de usos, da revitalização do comércio tradicional e da capacidade de captação de novas atividades económicas, na instalação de equipamentos sociais e culturais e na melhoria das condições de acessibilidade.

Neste Município, destaca-se o fortíssimo investimento público realizado nos últimos anos, no centro histórico de Vila Nova da Barquinha e na sua frente ribeirinha, tendo em vista o efeito estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos particulares.

Refira-se que no âmbito do Programa Parque Almourol e Mercado das Artes, foi reabilitada toda a área do Parque Ribeirinho de Vila Nova da Barquinha, tendo ocorrido a criação de equipamentos públicos, no âmbito do Parque de Escultura Contemporânea de Almourol, surgiram o Centro Náutico e o Centro de Estudos de Arte Contemporânea, o Posto de Turismo, a Galeria do Parque, foi recuperado o Castelo do Almourol, estando em curso a sua musealização, foi reconvertida a Escola Primária de Vila Nova da Barquinha para Galeria de Arte St. António, e desenvolveu-se a reabilitação de zonas públicas de estacionamento e acessos e foi criado o novo Campus Escolar (Escola Ciência Viva, Escola D. Maria II e Pavilhão Desportivo Escolar/Municipal).

Com a criação deste Centro Escolar e a desativação de equipamentos escolares nas freguesias, tem vindo a desenvolver-se uma ação de recuperação e reabilitação desses edifícios para Albergue de Juventude em Tancos, já inaugurado este mês, e na Atalaia igualmente para um Centro Comunitário, a inaugurar em breve.

Os programas de regeneração urbana dos centros históricos e da frente ribeirinha e a reabilitação de vastos troços de infraestruturas urbanas pretende-se que sejam as âncoras da nossa estratégia de regeneração e de atração turística de todo o Concelho.

Antevê-se assim, um novo ciclo, continuando este projeto de delimitação de áreas de reabilitação urbana.

**. A Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana :**

a) Obriga à definição, pelo município, dos 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;

b) Confere também aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações neles compreendidas, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

**. O Procedimento de Delimitação /Enquadramento Jurídico :**

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), assume particular importância na requalificação e revitalização urbana. A 14 de agosto de 2012, foi publicada a Lei n.º 32/2012, que republicou aquele diploma, e cujo objeto, tal como referido no seu artigo primeiro visou aprovar “ medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.”

No intuito de responder e se adaptar às novas realidades, o diploma simplifica os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, consagrando agora a possibilidade de fasear esse procedimento. Permite aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana sem ser em simultâneo com a aprovação da operação (de reabilitação urbana), impondo no entanto, um prazo de **caducidade de 3 anos** se não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

Propõe-se a delimitação de uma área de reabilitação urbana em consonância com a diversidade urbanística, económica, social cultural e ambiental com vista à posterior aprovação das concretas operações de reabilitação a efetuar na área delimitada para a ARU de Atalaia.

**De acordo com as indicações do Manual de Apoio do IHRU, de Abril de 2013, foi decidido que a delimitação desta ARU fosse elaborada pela Divisão Municipal de Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.**

**A aprovação da delimitação da ARU de Atalaia tem lugar em momento anterior à aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.**

**A planta com a delimitação da ARU, tem correspondência cadastral e abrange uma área que pelas suas características se apresenta com homogeneidade na malha urbana.**

**É apresentado também o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património ( IMI, IMT ), nos termos da alínea a) do Art. 14.º.**

## . LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O Concelho de Vila Nova da Barquinha pertence á NUTS II, ao distrito de Santarém e confina com os municípios de Tomar a norte, Chamusca e Golegã a sul, Entroncamento e Torres Novas a oeste, e Constância a leste. Confina também com o Rio Zêzere e o Rio Nabão a norte e nascente, e o Rio Tejo a sul.

Tem uma área aproximada de 49 Km<sup>2</sup> e tem cerca de 7322 habitantes residentes. ( Dados do INE – 2011 )



O Concelho de Vila Nova da Barquinha é composto por quatro freguesias:

**Atalaia, Praia do Ribatejo, Tancos e Vila Nova da Barquinha.**

Existe desde épocas remotas, do período Paleolítico e Neolítico. Igualmente representada no Concelho está a presença romana e árabe, designadamente no Castelo de Almourol.

Pensa-se que esta fortificação terá sido edificada, num ilhéu a meio do Rio Tejo, no século III ou no IV d. C., tendo sido reconstruído no século XII (1171), por Gualdim Pais, Mestre da Ordem dos Templários. Romanizado e, mais tarde, conquistado pelos mouros, este território transformou-se num local de grande relevância estratégica. No período da Reconquista Cristã, foram sendo erguidas fortificações nesta região, de forma a assegurarem a defesa das investidas muçulmanas. Assim, para além do Castelo de Almourol, a cintura defensiva desta zona era composta pelos já desaparecidos Castelos de Pinheiro, Paio de Pelle e da Cardiga.

A partir da Idade Média, as povoações que atualmente compõem o Concelho de Vila Nova da Barquinha, foram perdendo importância militar e foi o Rio Tejo que passou a ter um papel fundamental no desenvolvimento local. Desta forma, a navegabilidade e o tráfego fluvial intenso originaram portos fluviais em Tancos (século XVI) e em Barquinha (século XVIII).

A chegada do caminho-de-ferro provocou uma diminuição do comércio fluvial e as povoações ribeirinhas começaram a entrar em decadência.

No dia 6 de Novembro de 1836, a rainha D. Maria II assinou um decreto que criou o Concelho de Vila Nova da Barquinha, que seria composto pelos extintos concelhos de Atalaia, Paio de Pele e Tancos. Só três anos mais tarde (26 de Junho de 1839), é que a Barquinha foi elevada a Vila. O novo Concelho foi, entretanto, suprimido (21 de Novembro de 1895) e anexado ao da Golegã, para voltar a ser restaurado, em 13 de Janeiro de 1898.

Em 1849, o Concelho de Vila Nova da Barquinha possuía, de acordo com estudos estatísticos realizados na época, 848 fogos e 3 034 habitantes, dos quais 1 625 eram mulheres. Nesse ano, o Município apresentava uma densidade populacional de 62.28 habitantes por quilómetro quadrado, uma taxa bruta de mortalidade de 37.9%, uma taxa bruta de natalidade de 34.61% e uma taxa bruta de nupcialidade de 6.59%.

Assim, pela sua localização geográfica e pela sua história, o Concelho de Vila Nova da Barquinha é detentor de um vasto, variado e rico património natural, arqueológico e arquitetónico.

De forma particular, vamos enquadrar historicamente a área em estudo de Atalaia.

**Atalaia** é uma freguesia do Concelho de Vila Nova da Barquinha, com 14,39 km<sup>2</sup> de área e 1 697 habitantes (2011). Densidade: 117,9 hab/km<sup>2</sup>.

Foi vila e sede de concelho entre 1213 e 1839. O concelho era constituído apenas pela vila.

As suas origens remontam ao Paleolítico Inferior, conforme descobertas arqueológicas feitas recentemente, ao longo da ribeira da Atalaia.

**VILA NOVA DE BARQUINHA** REMONTAM AO PALEOLÍTICO INFERIOR

## Vestígios arqueológicos

Arqueólogos de vários países identificaram no sítio arqueológico da Ribeira da Atalaia, Vila Nova da Barquinha, o que podem ser os mais antigos vestígios de ocupações do Paleolítico Inferior datados até hoje em Portugal.

Na escavação, realizada este ano pela equipa internacional envolvida, desde 1999, no projecto Tempoar, Território, Mobilidade e Povoamento do Alto Ribatejo, foram pela primeira vez confirmados sinais de presença humana de há 300 mil anos, disse Sara Cura, do Museu de Arte Pré-Histórica de Mação.

O sítio da Ribeira da Atalaia, ainda pouco conhecido em Portugal, tem vindo a ser escavado no âmbito do Tempoar, projecto que visa estudar o comportamento dos seres humanos que

ocuparam o vale do Tejo na Pré-História e compreender como ocuparam o território, bem como a sua capacidade em gerir os seus recursos e a tecnologia utilizada, afirmou. Sara Cura disse à Lusa que se pode afirmar com segurança que este é o sítio arqueológico em Portugal com uma datação absoluta mais antiga. Para a arqueóloga, constitui caso raro o facto de, num local ao ar livre, se encontrarem vestígios que vão do homem de Neandertal (300 mil anos) ao homem Moderno (24 mil anos), numa continuidade de presença

difícil de encontrar. Além da datação segura da presença humana no local, conseguida graças ao estudo dos depósitos do rio Tejo, que permitiu saber a idade das indústrias, e a equipamentos sofisticados do Instituto Nuclear, os investigadores conseguiram identificar uma estrutura de combustão, uma fogueira, o que, disse, "é extremamente raro". O projecto tem dado uma atenção especial à transição de uma economia base-

### Pode ser o mais antigo achado do género em Portugal

ada na caça e recollecção para a agricultura e pastorícia, processo iniciado há cerca de 7.500 anos, adiantou. Este projecto de investigação interdisci-

plinar tem juntado dezenas de investigadores de diversas nacionalidades, bem como estudantes do Mestrado de Arqueologia que o Instituto Politécnico de Tomar (IPT) desenvolve em parceria com a Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (UTAD) e de outras instituições. Para Sara Cura, o potencial arqueológico deste sítio está longe de estar esgotado, uma vez que os testemunhos associados ao homem de Neandertal só começaram a ser estudados em 2006. Por outro lado, o local tem servido como "escavação-escola", acolhendo todos os anos estudantes de toda a Europa, em particular da Universidade de Trento (Itália), com a qual está estabelecido um protocolo de estágio, bem como dos investigadores de vários países que frequentam o Mestrado do IPT/UTAD em Mação.

Localiza-se este sítio a alguns quilómetros para norte do local onde a ribeira desagua no Tejo, perto da vila. Pela pesquisa científica destes arqueólogos podemos concluir que o homem de Neandertal viveu na Atalaia há 300 mil anos.

Posteriormente foram estas terras romanizadas e conquistadas aos mouros. Numa terra fértil e abundante seria fácil a fixação de população.

Na viação romana, é provável que a Via XVI que passava junto de Tomar continuasse pela estrada real que seguia por Atalaia, Ponte da Pedra (antiga Ponte da Cardiga em Vila Nova da Barquinha), Entroncamento e Golegã; daqui a via poderia rumar a Chões de Alpompé (Moron?), junto do qual atravessava o rio Alviela, servindo as várias *villae* na margem do rio, como a *villa* de S. Miguel, na Qta. dos Álamos, a *villa* de Portas de Água em Azinhaga e a *villa* ou *vicus* em Pombalinho e continuasse até Santarém. Muitas dessas estradas e pontes ainda hoje existem. Recorda-se que o Itinerário de Antonino ligava Braga (BRACARA), ao Porto (CALE) e a Lisboa (OLISIPO), tinha CCXLVIII milhas, o equivalente a 361.5 km e passaria por Atalaia, calçada na Rua Luís Picciochi, onde foi possível ver um miliário e fonte centenária e daqui derivava a via Tomar-Évora, atravessando o rio Tejo em Tancos. No itinerário de Antonino são referenciados 6 miliários na cidade de Tomar e mais 2 na periferia, o miliário de Sta. Catarina em Delongo e o miliário de Santos Mártires em Curvaceiras, o que atesta a continuação da via rumo à Ponte da Pedra (antiga Ponte da Cardiga que atravessa a ribeira da Ponte da Pedra), ao Entroncamento e à Golegã (na Qta. dos Álamos fica a villa de S. Miguel). Interesse é ainda poder ver restos do itinerário romano de Antonino na Rua Luis Picciochi e dentro da Quinta da Ponte da Pedra onde se poderá contemplar estrada toda feita a pedra junto ao portão do lado norte.



Rua Luis Picciochi

Lenda ou não, a única referência templária nesta vila, é uma mina que se encontra entre a Igreja Matriz da Atalaia e a Capela do Senhor Jesus da Ajuda, mais propriamente no alto do Picoto onde se julga ter existido a torre templária da Atalaia e que se diz estar ligada a Tomar (ao convento) e ao Castelo de Almourol. Existem vestígios, na encosta do Alto do Picoto, nesta povoação da Atalaia, de entradas para subterrâneos (possivelmente ligados ao Castelo do Almourol) que são designados vulgarmente por “ covas dos mouros “.

A toponímia da designação de Atalaia, dever-se-á pois, á existência de um ponto de vigia, que localizar-se-ia possivelmente no mesmo Alto do Picoto. Este local apresenta uma cota topográfica, bastante superior á da atual povoação, sendo um ponto de visualização de todo o vale do Tejo, que teria a sua função de comunicação entre toda a frente de defesa dos castelos templários e a sede da organização em Tomar. Poder-se-á questionar se no atual Picoto, local onde de avista o Castelo de Ourém, Cardiga e Santarém, existia uma torre, fortificação ou

um castelo. Não existem vestígios de tal infraestrutura, embora haja quem suponha que no sítio denominado as Barrosas existem restos de paredes de um antigo castelo.

Sabe-se que durante o cerco do castelo de Tomar, as forças muçulmanas realizaram um forte contra-ataque e fizeram recuar os portugueses, desde o Algarve até ao rio Tejo. Conquistaram e saquearam castelos e povoações por todo o Alentejo e Ribatejo. Os defensores de Tomar foram avisados da aproximação do exército árabe, através do alerta enviado pelas sentinelas da torre de vigia ou **atalaia** que existia entre os castelos de Tomar e Almourol.

A Atalaia foi conquistada aos Mouros por D. Afonso Henriques em 1159, o castelo e o território de Ceras foram doados pelo rei à Ordem do Templo com vista à defesa e povoamento do reino. Em 1169, juntava-se o dos castelos de Cardiga e Zêzere, e o de Almourol, reconstruído em 1171.

A ordem do Templo passava a deter importantes posições estratégicas na margem direita do Tejo, com o controlo de acessos vitais a Coimbra, a Santarém e controlo das incursões dos povos vindos do sul do rio Tejo.

Ao longo da era medieval, ficaram registos desta povoação que chegaram aos nossos dias principalmente entre outros, o registo das **CARTAS DE 1302, 1303 e 1307 de D. DINIS, de 1325 e 1328 de D. AFONSO IV.**



#### Vestígios medievais na Ribeira da Atalaia

Em 1514, foi concedido foral por D. Manuel I á vila da Atalaia, cujos 500 anos da sua existência, foram recentemente comemorados.

Nos tempos da idade média a fé cristã emanava no nosso território e construía-se, nesta zona, magníficos templos, que ainda hoje podemos apreciar, como é exemplo a Igreja da Golegã, a Igreja da Atalaia e o Convento de Cristo em Tomar.

Nas urbes e vilas circulavam pessoas e acolhiam-se viajantes, cruzados ou mercenários, homens de paz, artesãos e salteadores que calcorreavam a nação à procura do sustento material e espiritual.

Também na nossa região se cruzavam numerosos peregrinos recordando que a vida religiosa, o misticismo e a fé em Cristo eram valores de elevada grandeza no quotidiano do homem medieval. Desde meados do século XIII que todos os caminhos tinham um denominador comum, a atração ao túmulo do Apóstolo S. Tiago, em Compostela, Espanha.

O fim, era o cumprimento de promessas, remissão dos pecados, conhecimento de outras terras ou simplesmente a singela curiosidade. Conta a história que depois da morte de Jesus o apóstolo São Tiago foi pregar para a Galiza, à data província do império romano. No seu regresso a Jerusalém veio a ser preso e depois decapitado. Todavia, dois de seus discípulos conseguiram recolher o corpo e, numa barca, trouxeram-no de volta para Compostela onde o sepultaram, secretamente, num denso bosque. Um ermitão, de nome Pelágio, presenciou uma queda de chuva de estrelas sobre esse preciso local. Então, o bispo Teodomiro ordenou que escavassem nesse lugar. Aí se descobriram os restos mortais do apóstolo Tiago. A novidade espalhou-se por toda a Europa e os cristãos iniciaram jornadas de fé que deram origem aos designados “caminhos de Santiago”. Compostela passou a ser o segundo oráculo mais importante para o cristianismo, a seguir à cidade santa de Jerusalém.

O designado caminho do sul de Santiago, que muitas vezes percorre as antigas vias romanas, com origem no Algarve, passa por Santarém, Golegã, Cardiga, Atalaia e segue para Tomar e Coimbra onde se cruza com outros caminhos. No nosso território, na era medieval, o caminho ou estrada era utilizado por gente simples, incógnita, santos, e reis como por exemplo o grande rei Filipe II que em 1580, vindo das Cortes de Tomar a caminho de Lisboa, descansou na Quinta da Cardiga. Aliás, tal caminho é referenciado muito antes, em 1302, por D. Dinis que na sua carta declara: *“Dom Dinis per graça de Deus, Rey de Purtugal, e do Alguarve. A quamtos esta carta virem faço saber, ...façam hy duas povoras ... Ceiceira, e a outro lugar onde chamam Atallaya **no caminho...**”*.

Tal caminho, de importância estratégica territorial, pois ligava a Cardiga à sede da Ordem de Cristo, tinha uma ponte na Quinta da Ponte da Pedra. A mesma é referenciada nos Tombos de 1504 da Quinta da Cardiga.

Também, Frère Claude de Bronseval, escrivão de Dom Edme de Saulieu, abade de Claraval, visitador das comunidades monásticas cistercienses, em meados do séc. XVI (1532-1533), conta-nos: “ ... *chegamos finalmente a uma grande vila chamada Atalaia. Tomamos uma refeição leve e saímos para pastar os cavalos que entraram num vale largo e longo, caminhámos para dois lugares por estrada plana, mas numa região com terrenos pouco cultivados...*”. O caminho de peregrinação/estrada real era engrandecido com construções de apoio aos peregrinos como albergarias ou hospedarias e hospitais.

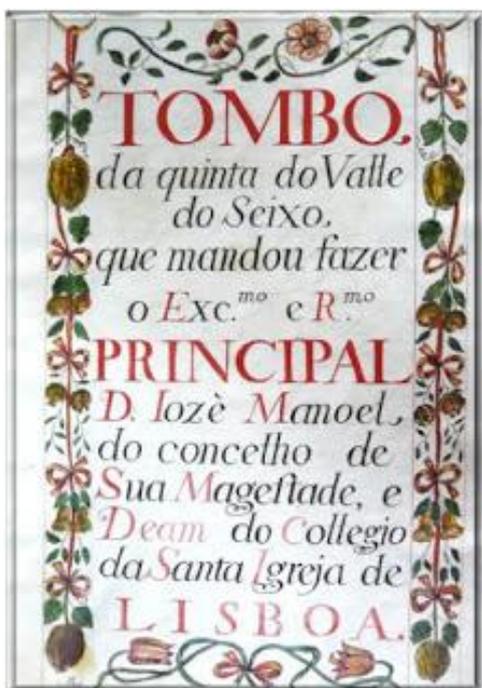
Na Atalaia, pelos inquéritos paroquiais de 1758 sabemos que tinha “... *casa de Misericórdia e anexo com Hospital* (albergaria, local de abrigo e hospedagem), *para os passageiros e Casa para todo o religioso que vai de passagem para poder pernoitar* “. Também, a ermida da Nossa Senhora do Rocamador, na Barquinha, era um pequeno espaço de liturgia e de meditação e albergue de peregrinos que se dirigiam a Santiago de Compostela.

A existência destas instituições “ ... *como expressão de caridade cristã, no exercício das obras de misericórdia, respondiam, de certo modo, aos ensinamentos do capítulo XI do livro V do Codex Calixtinus quanto à obrigação de acolher os peregrinos de S. Tiago, fossem eles ricos ou pobres*”.

Apesar de já não ser possível percorrer o antigo caminho na sua totalidade - porque a construção de estradas e de habitações apagou alguns percursos - hoje ainda podemos ver caminheiros de Santiago que fazem basicamente o mesmo percurso medieval. Estas pequenas alterações não são impeditivas para que os crentes procurem, junto do túmulo de Santiago, lenitivo para a salvação das suas almas. O caminho, neste troço, foi recentemente marcado e sinalizado, e constitui já uma presença permanente, pelos seus utilizadores.

No Numeramento ou Cadastro Geral do Reino, de D. João III, feito entre 1527-1532, encontramos o número do corpo da vila da Atalaia, ou seja, no núcleo que originaria um povoado. E encontramos os denominados casais, unidades rurais de exploração de terra desagregadas da vila para efeitos fiscais. Na área da vila da Atalaya havia, então, vinte e três e na área de Paio de Pele, atual Praia do Ribatejo, existiam 15 casais agrícolas dispersos. Segundo o Prof. José Alves Dias, cada casal tinha, em regra, uma casa e um celeiro. Alguns possuíam também palheiros e, mais raramente, adegas. As casas eram feitas de pedra e barro, madeiradas de castanho, sendo uma parte coberta de cortiça e outras de telhas. Os palheiros eram quase sempre cobertos de palha.

Pelo Tombo dos bens e produção da comenda da Cardiga, ficamos a compreender a organização económica de uma vila no nosso território.



Brasão dos Condes da Atalaia

No ano de 1600 a sede da freguesia já tinha a categoria de vila. A freguesia é de 2.<sup>a</sup> ordem, supondo-se que a sua criação remonta ao século XI.

A Igreja de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Assunção, na Atalaia, Vila Nova da Barquinha, é monumento nacional por Decreto n.º 11453, de 19 de Fevereiro de 1926. A data, gravada numa pilastra do lado esquerdo do arco da capela-mor, remete-nos para o acerto da data da sua construção, ano de 1528. Este belo edifício reflete a orientação da escola de João de Castilho e de João de Ruão que enriqueceu entre nós “a arte da pedraria” com visibilidade acentuada no pórtico principal, verdadeira obra-prima da arte Renascentista. Para além do seu pórtico, dos painéis de azulejo do Séc. XVII, de duas cores combinadas, azul e amarelo, e do honorífico túmulo de D. José Manuel da Câmara, 2.<sup>o</sup> cardeal patriarca de Lisboa, a Igreja tem outros segredos que importa desvendar.



Podemos conjecturar que a nova igreja fora construída sobre a antiga o que era frequente à época. No Boletim da Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais é levantada a hipótese de ter existido no chão da Igreja ou nas suas imediações outro templo de mais modesta construção a onde deve ter pertencido a imagem da virgem, escultura gótica do século XIV, que sempre se venerou na Atalaia.

Hoje temos por designação, que o orago é Nossa Senhora da Assunção. Porém, a imagem de pedra, de boa escultura, atribuível a Diogo Pires, o Velho, que assenta numa mísula renasçença, figura proeminente na sua capela-mor da Igreja da Atalaia, é Nossa Senhora com o menino ao colo e, seguramente, não é a padroeira. Conforme escreveu Frei Agostinho da Santa Maria no Santuário Mariano, *“a sua forma não diz com o mistério, porque tem sobre o braço esquerdo o Menino-Deus”*. Assim, apesar da sua beleza, é descabido denominar-se de padroeira a imagem da escultura de pedra do altar-mor. Esta é, seguramente,

Nossa Senhora da Atalaia. Singular é referir que nos painéis de azulejos inferiores há duas imagens da Virgem que caracterizam o novo oráculo e o antigo, Nossa Sr.<sup>a</sup> do Rosário, o antigo, e Nossa Sr.<sup>a</sup> da Assunção, o novo.



Porque será que a Padroeira foi relegada para 2.º plano? Desconhece-se a razão. Certo é que a fundação e o povoamento de Portugal coincidiram com um grande devoção mariana motivada pelo ideal da idade média de exaltação da mulher, cujo exemplo perfeito era a Virgem Maria.

A igreja foi mandada edificar por D. Jorge de Meneses, filho de D. Pedro, Conde de Cantanhede, em 1528.



Insígnia cardinalícia onde se encontra as armas dos Condes da Atalaia

Interessa esclarecer que Conde da Atalaia, foi título criado por D. Afonso V, rei de Portugal, por carta de 21-12-1466, a favor de D. Pedro Vaz de Melo, 1º conde da Atalaia. Por morte do 1º conde sem sucessão, extinguiu-se o título e regressaram à Coroa as vilas de que era senhor (Atalaia e Asseiceira). Cerca de 120 anos mais tarde, foi concedido um novo título de Conde de Atalaia aos senhores das mesmas terras.

O monumento foi engrandecido, durante os anos de 1630-1660, com azulejos de diversos tipos o que fazem deste templo um precioso tesouro de arte azulejar.

Interiormente, a igreja divide-se em três naves de cinco tramos, com cobertura de madeira em três panos, e púlpito do lado do Evangelho, datado de 1674. As colunas jónicas que suportam os arcos da nave central não possuem qualquer decoração, à exceção das adossadas ao arco da capela-mor. No topo das paredes da nave central, intercalando com as janelas que iluminam o templo, foram colocados painéis de azulejo seiscentistas, figurando cenas do Antigo Testamento. As naves laterais são cobertas por silhares de azulejos enxadrezados ao nível do rodapé, sobre os quais foram colocados painéis semelhantes aos da nave central, com cenas do Novo Testamento.

O elemento que merece maior destaque é efetivamente o portal, elaborado por João de Ruão, cuja composição apresenta duas pilastras, com nichos que albergam as figuras de São Pedro e São Paulo, enquadrando arco de volta perfeita encimado por entablamento repleto de motivos grotescos que ladeiam a pedra de armas de D. Pedro de Meneses. Quatro medalhões foram esculpidos com bustos, dois ladeando o arco, com as figuras de um jovem e um guerreiro, outros inseridos na base das pilastras, mostrando um homem e uma mulher.





Na nave lateral do lado do Evangelho foi colocado o túmulo de D. José Manuel, segundo cardeal patriarca de Lisboa. A capela-mor, coberta por abóbada de nervuras enquadrando o brasão do instituidor, típica das obras dos Castilho, possui arco formeiro decorado por motivos grotescos, com florões e candelabros.

Na Atalaia, como atrás referido, existiu a Santa Casa da Misericórdia. Situava-se na Rua Patriarca D. José, em frente ao Palácio dos Condes da Atalaia, atual Casa do Patriarca. O primeiro documento que se conhece é o alvará de D. Filipe I, de 15 de Fevereiro de 1588, confirmando o Compromisso da Misericórdia da Atalaia. Uma carta régia, de 4 de Junho de 1588, ordenou ao provedor da Comarca de Tomar que procedesse à anexação do hospital e albergaria da vila à Confraria.



Túmulo de D. José Manuel

Foram o Cardeal Patriarca e o Marquês de Tancos Provedores alternativos da Casa de Misericórdia (1588), que tinha o hospital anexo para os caminheiros e uma Casa para todos os religiosos que iam de passagem e que ali quisessem pernoitar.

Pode-se também acrescentar que a Irmandade desta vila, apesar das várias dificuldades que poderiam eventualmente colocar em causa a sua existência, conseguiu impor-se no socorro aos necessitados uma vez que, em 1712, a Misericórdia é relatada por Carvalho da Costa na sua Corografia. Outrossim, em 1739 na obra “Descripçam corografica do Reyno de Portugal” é referido que a Atalaia tem Misericórdia e 455 fogos e 1478 almas.

No final do ano de 1869 a Misericórdia estava em estado de completa ruína, a que não será alheio o afastamento da população pela instituição e a

ascensão da Barquinha com o seu comércio fluvial, Em consequência decretou-se a sua extinção. Ainda hoje existe o local da sua Igreja, embora profanada, mas com vestígios de pintura mural, que tem todo o interesse salvaguardar.

Também Cosme de Médicis, o terceiro Grão-Duque da Toscana, visitou Portugal no tempo em que ainda era príncipe herdeiro, em 1668-1669. A esta viagem se refere D. António Caetano de Sousa, na História Genealógica, tomo II, nos seguintes termos:

*...” De Santarém à Golegã são quatro léguas e outras tantas, da Golegã a Tomar... As povoações que se encontram de Lisboa a Tomar são: Vila Longa, Alhandra, Vilafranca, Povos, Vila Nova da Rainha, Azambuja e a mencionada tapada de D. Fernando Manuel, dum légua de circunferência, mas ainda não totalmente fechada nem povoada de caça, Cartaxo, Santarém, Golegã e **Atalaia**, fora da qual se vê por acabar um **grande palácio** quadrado de boa e nobre arquitetura, e que é do Conde que tem por título o nome da dita povoação”...* Em 1668-69 era senhor da Casa da Atalaia D. Álvaro Manoel de Noronha.





Casa do Patriarca

Este palácio sofreu muitas alterações, desde a sua construção que se calcula ser dos finais do século XVI, início do século XVII, até à presente data, no entanto a sua traça exterior, manteve-se inalterável. Hoje funciona nesta casa uma unidade de Turismo de Habitação.

O Cardeal Patriarca D. José Manuel da Câmara nasceu nesta casa no início do ano de 1686, tendo sido batizado no dia seis do mês de Janeiro do mesmo ano. Era filho do quarto Conde da Atalaia D. Luiz Manoel de Távora e de D. Francisca Leonor de Mendonça. Foi eleito Patriarca de Lisboa em 1754. e só voltou para a Atalaia para passar a última parte da sua vida com sua sobrinha, D. Constança Manuel, marquesa de Tancos, que na data do seu falecimento (1758) já herdara a Casa da Atalaia. Ficou a dever-se a sua sobrinha, a sua sumptuosa sepultura no lugar mais nobre da Igreja Matriz do seu senhorio.

Esta casa foi comprada aos Condes da Atalaia em 1892 por Dr. António Zagallo Gomes Coelho que era médico de Vila Nova da Barquinha, quando veio morar para a Atalaia com sua mulher e alguns dos seus filhos, após a família ter habitado a Quinta da Cardiga.



Quinta da Ponte da Pedra na Freguesia da Atalaia

Como património construído de realce, importa referir ainda a casa Dr. Eustáquio Picciochi, que se encontra fronteira á Igreja, cuja construção remonta possivelmente ao século XVII, a Capela do Senhor Jesus da Ajuda cuja origem se desconhece, a Quinta da Ponte da Pedra com casa senhorial dos Morgados do Juncal (Falcão Trigoso) e algumas habitações com sinais setecentistas embora bastante adulteradas.



Capela do Senhor Jesus da Ajuda

A freguesia de Atalaia foi uma das maiores vítimas das invasões francesas. Em 1810 e 1811, épocas dolorosas e amargas, foram assassinadas mais de 400 pessoas, segundo se verifica nos assentos paroquiais.

Os soldados franceses cometeram imensos assassinatos na vila de Atalaia e no lugar da Moita. Todavia as guerrilhas não ficaram inativas. Ainda hoje a zona conhecida por Encosta da Capela, também é designada por Murtais, face aos restos mortais aí depositados nessa época. Muitos soldados inimigos jazem nas charnecas e olivais assassinados por todas as formas.

As lutas do Constitucionalismo tiveram também a sua repercussão e pela Atalaia, na tarde de 16 de Maio de 1834, passaram fugidos da Asseiceira, onde se havia travado a batalha entre miguelistas e liberais, soldados derrotados nesse prélio. Vinham esfomeados, cansados e temendo as represálias. A alguns deram os habitantes de comer e beber mas tanto medo traziam que recebiam as virtualhas e iam comendo e sempre a fugir.

Também a freguesia não ficou insensível aos movimentos políticos do tempo de D. Maria II (1846-1848). Daí para o futuro não mais se interessou nas lutas partidárias. Só em 1908 e 1909 é que acompanhou o movimento republicano com muito entusiasmo.

Em 1822 a vila da Atalaia, segundo recenseamento nacional, detinha 626 fogos, 2196 habitantes, sendo 13 desses habitantes comerciantes. A população era estável *“nem se tem vindo estabelecer nesta gente de fora, nem dela tem emigrado seus habitantes para outras partes”*. Muita da população

dedicava-se à agricultura pois neste território havia bons terrenos, como em outros lugares do reino.

A principal cultura era o milho, semeado nos nateiros e nas terras de boa qualidade do interior da vila com acesso fácil à água da ribeira, das fontes e das nascentes com peculiar realce para baldios do Vale das Éguas, Braçal, Vale do Junco, Vale da Sardinha e Vale das Sete Fontes. Depois o trigo semeado nas terras altas. Abundam as oliveiras pelo que, nesta vila da Atalaia, existiam vários lagares de azeite. Havia um de especial relevo, o lagar da Ponte da Pedra, célebre pelo seu engenho com a roda principal movida por água, com 3 galgas, 4 varas e com movimento rápido que permitia fazer uma moedura numa hora. Igualmente, havia muita gente que se empregava na navegação, 446 pessoas designadas por gentes do rio Tejo “ marítimos “, que se deslocavam na sua faina para a capital. Deste fluxo marítimo resultavam trocas e atos de comércio que davam força e pujança às gentes da Atalaia.



A maior parte da atividade agrícola e pecuária tinha como referência o rio Tejo. Daí que não surpreenda os números de gentes do mar, pescadores e singeleiros. Uma breve referência para estes últimos, os singeleiros. O transporte de mercadorias era feito, essencialmente, pelo rio Tejo e por terra mas para transportar os produtos entre os lugares do termo da Vila da Atalaia e a via fluvial tal tarefa estava entregue a estes homens, que eram recenseados em número a considerar.

O comércio está intimamente relacionado com a agricultura pela troca de produtos, bem como à indústria / manufatura e a pecuária.

Também, a Atalaia era rica em louça, devido à abundância de greda / barro na região. Existiam 15 oleiros que comercializavam os seus produtos nas feiras circunvizinhas em concorrência com as das da Flor da Rosa e das Caldas da Rainha.

A abundância deste produto refletia-se no tipo de edificação das casas, “ as casas da Atalaia eram de um só piso, constituídas em adobe, porque o solo era rico em greda. Esta era amassada e deitada dentro dos moldes retangulares de 35 por 30 cm que, depois de secos ao sol, formavam blocos de argamassa. Com eles se formavam as paredes e as casas ficavam à prova de humidade e bastante confortáveis ... provavelmente também o chão era de adobe”. São ainda hoje visíveis algumas construções deste tipo junto à Rua Patriarca D. José. O primeiro oleiro que aqui se estabeleceu foi no século XVIII, no Rossio da vila onde teve uma olaria muito grande, a qual foi passando dos filhos para os netos, até que acabaram com o negócio em 1954.

Neste momento o negócio já não gera rendimento para uma economia de estrutura familiar, consequência da concorrência e da introdução de novas tecnologias pelo que as últimas olarias que laboravam, encontram-se já praticamente extintas.

Na Ponta da Pedra havia um engenho de serrar madeira e a população da Atalaia apresentava 37 carpinteiros de obras, número significativo para a comarca de Tomar que permitia criar riqueza para a aquisição de produtos nas feiras.

A Atalaia tinha excelente água de variadas fontes, assim como muitas azenhas de água que localizadas junto às represas e cascatas da sua ribeira, laboravam na moagem dos cereais. Ainda hoje, a existência de furos artesianos mostra a riqueza de água do vale da Ribeira da Atalaia.

Nos finais dos anos quarenta do século XX, esta freguesia viu ser retirada a área que constituiu o Concelho do Entroncamento, e mais recentemente, foi também diminuída a sua área para durante trinta anos dar lugar á freguesia de Moita do Norte. Na extinção recente da freguesia de Moita do Norte, a sua área foi englobada na atual freguesia de Vila Nova da Barquinha.

Um dos principais entraves ao desenvolvimento desta freguesia, é a falta de postos de trabalho e a degradação cada vez maior do parque habitacional e das atividades económicas.

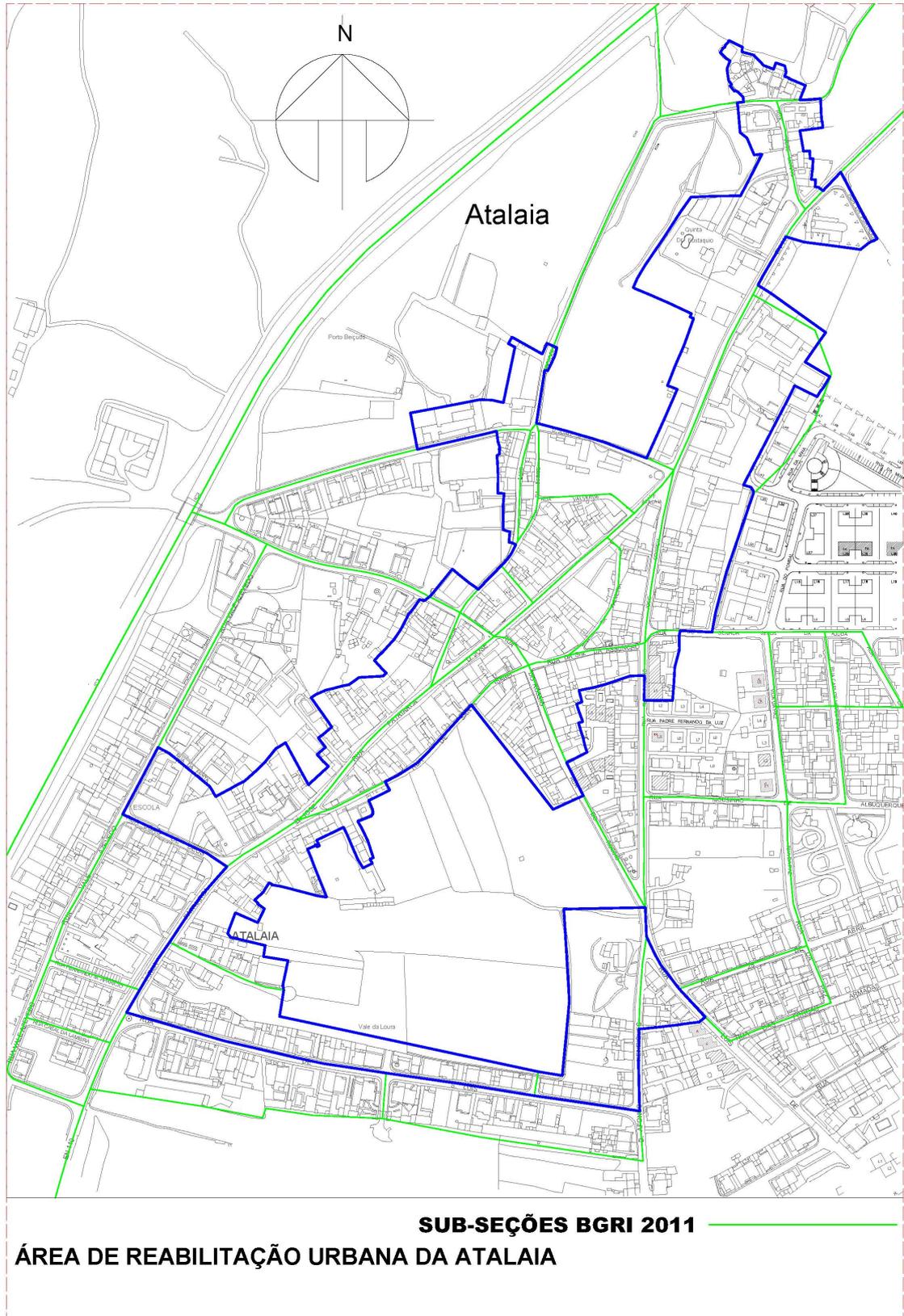
## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana de Atalaia, com 12,44 hectares, integra o aglomerado urbano de Atalaia. A Atalaia é ainda a sede de Freguesia, com o mesmo nome, pertencente ao Concelho de Vila Nova da Barquinha.



É limitada a sul pela Rua de S. Luís, a nascente pelo bairro da Encosta da Capela, a norte pela Rua da Fortaleza e Rua José Morais e a poente pela Rua Vale e Azevedo. Esta área que insere o núcleo mais antigo da povoação, tem com eixo principal no sentido Norte-Sul, a Rua Patriarca D. José designada anteriormente por Estrada Nacional n.º 110, na sua ligação entre Tomar e Entroncamento.

**Foi objetivo essencial a marcação coincidente com limites cadastrais e físicos mas também com as secções e subsecções da BGRI dos Censos de 2011. Assim na maioria das unidades morfológicas definidas, a sua coincidência com as subsecções permite a sua demarcação por quarteirões e a obtenção imediata de dados gerais de população e habitação, caracterizadores do tecido urbano em estudo.**



A área de intervenção apresenta uma pendente suave, com sentido norte/sul, com maravilhosas vistas, bom arejamento e exposição solar, que foram propícias á fixação humana neste local.

A malha urbana apresenta-se completamente construída e desenvolve-se em quarteirões pouco uniformes, que a partir do eixo principal norte/sul – Rua Patriarca D. José, se estendem como uma espinha até às Ruas Paulino José Correia, Rua Luís Picciochi, Rua do Rossio, Rua D. João II e Rua S. João de Deus.



Rua Patriarca D. José

Na generalidade verifica-se uma certa homogeneidade na tipologia de ocupação de cada parcela. As habitações regra geral possuem um pequeno logradouro. Os quarteirões são perfeitamente definidos. Trata-se de uma zona que embora não tenha edifícios de grande qualidade arquitetónica, no seu conjunto funciona como uma unidade homogénea, quer pela tipologia de ocupação do solo, quer pela escala das construções.

Como já se referiu, não há elementos muito marcantes quanto à qualidade arquitetónica. A salvaguarda do centro histórico justifica-se tendo em conta o conjunto. No entanto, há alguns edifícios de porte mais nobre que ainda apresentam elementos de cantarias que interessa preservar.



Verifica-se também que há edifícios que têm sofrido alterações ao longo do tempo que foram destruindo a tipologia original e que são hoje completamente descaracterizados e desenquadrados da envolvente.

As cérceas dos edifícios variam entre um e dois pisos, mas é dominante a existência essencialmente de um piso. É uma área essencialmente residencial,

existindo no entanto algum comércio e serviços sobretudo na Rua Patriarca D. José e no Largo do Rossio.



O estado de conservação do edificado, de acordo com um levantamento das construções degradadas, verifica-se ser maioritariamente dentro dos níveis de mau e péssimo, apresentando forte degradação das construções. A maior parte das construções apresenta deficiências ao nível das coberturas e das paredes e materiais exteriores desajustados. Existe um elevado número de construções para venda. Alguns dos edifícios degradados continuam habitados, sobretudo por população idosa. As condições de salubridade destas construções são bastante deficientes, já que devido ao seu estado de conservação, apresentam humidades resultantes de infiltrações.

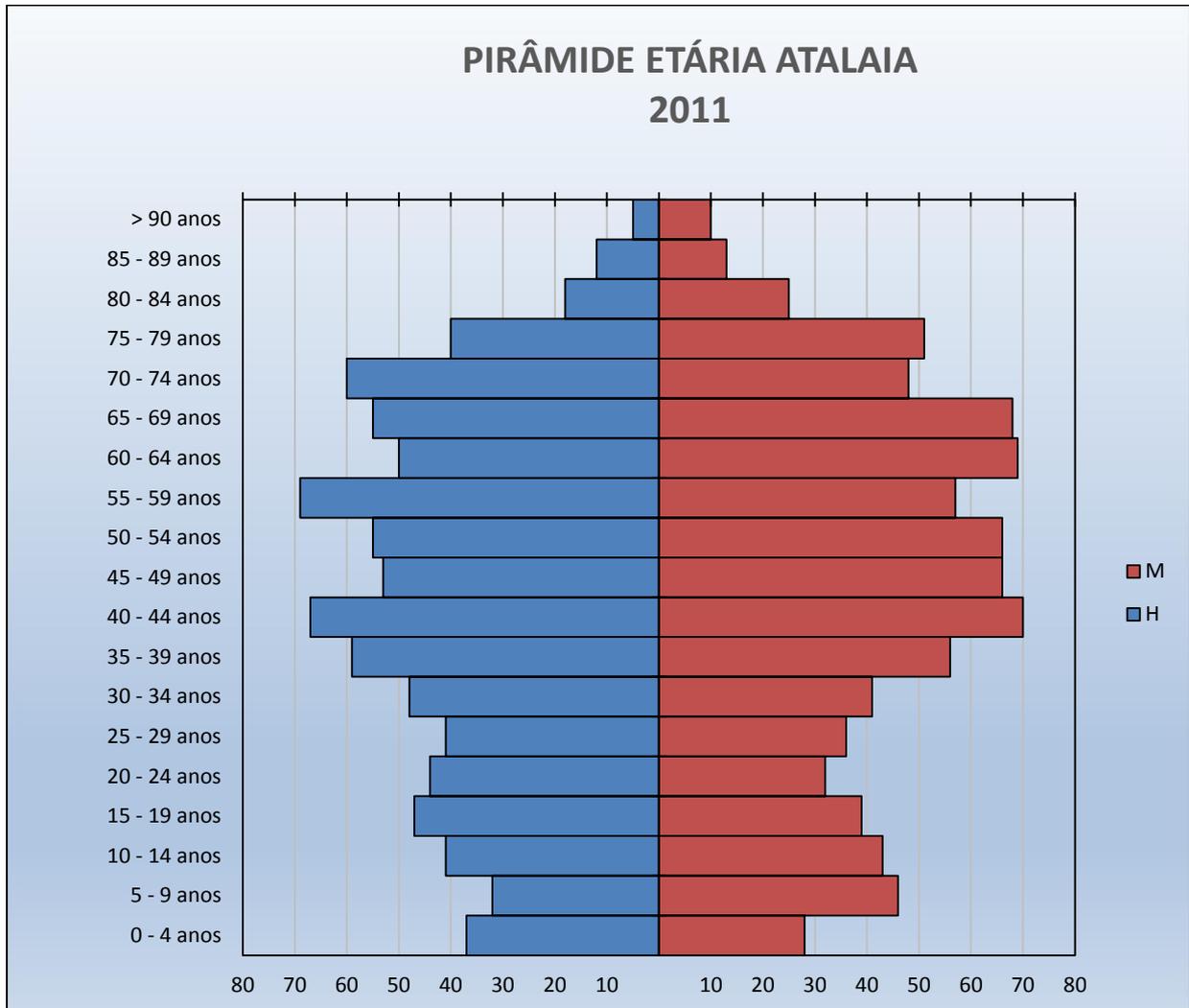




É também muito elevado o número de construções abarracadas no interior dos logradouros, o que dificulta também a boa salubridade das construções principais e apresenta aspetos muito negativos quanto à boa aparência de todo o conjunto urbano.

As condições de habitabilidade apresentam deficiências, sobretudo no que respeita a cozinhas e instalações sanitárias, por degradação das redes de águas e esgotos e deficientes condições de exaustão de fumos.

A população residente nesta zona, de acordo com os últimos censos é de cerca de 212 habitantes, verificando-se uma tendência ao envelhecimento, com a população na faixa etária abaixo dos 25 anos bastante reduzida. Isto é particularmente significativo no modo como se reflete na qualificação urbana desta zona, verificando-se que na maioria, os habitantes são idosos e reformados. Sendo proprietários, não têm disponibilidade financeira para realizar obras de conservação nos seus imóveis, ou se por outro lado, são locatários, as rendas são tão baixas que demovem os proprietários, geralmente morando fora do município, de fazer quaisquer obras de conservação.



**NA ARU de ATALAIA :**

**Existem cerca de 137 Alojamentos, distribuídos por 132 Edifícios, num total de 84 Famílias e 212 Residentes.**



Casas típicas da "velha Atalaia", que teimam em sobreviver, embora com alguns elementos a corrigir!



Toda a área é dotada de infraestruturas de água, esgotos, eletricidade e telecomunicações; verifica-se no entanto a necessidade de substituir parte da rede de águas por forma a respeitar a nova legislação. Os arruamentos são estreitos, bem como os passeios, que quando existem, apresentam uma largura bastante exígua.

Verifica-se a inexistência de estacionamento, levando á paragem das viaturas em ruas muito estreitas, dificultando o trânsito dentro do núcleo histórico.

Os equipamentos públicos disponíveis, além dos existentes em Vila Nova da Barquinha, são a Escola Pré-Primária, um jardim urbano limítrofe com parque infantil, Posto Médico, um recente Centro Comunitário, Coletividades Culturais e Sociais, um Centro Social Paroquial com centro de dia de idosos e creche, Casa Mortuária, Parque Desportivo.



Jardim Urbano da Encosta da Capela



Verifica-se a existência de um edifício antigo com necessidade de remodelação e recuperação, onde funciona a Junta de Freguesia e uma área devoluta mas bem localizada e central na ARU, onde funcionou o antigo lavadouro.



Edifício da Junta de Freguesia da Atalaia

Existe necessidade de mais espaços verdes para usufruto da população bem como ordenamento das vias urbanas, estacionamento e novo mobiliário urbano.



A área de intervenção é marcadamente urbana, nela coexistindo as funções habitacional, comercial e de serviços, embora com efetivas necessidades de revitalização.

O propósito estratégico da reabilitação do Centro Histórico da Atalaia orienta-se por um lado, pela recuperação da imagem urbana, através de intervenções prioritárias com a recuperação das construções destinadas a habitação de propriedade particular, fomentando a fixação de população jovem, o ordenamento do tráfego e estacionamento e por outro lado, pela potenciação de espaços de lazer e cultura.

O desafio assumido pela Atalaia neste contexto, é o de reinventar a atividade comercial, a criação de postos de trabalho, e a melhoria de todo o tecido urbano, tão envelhecido e degradado.

A Câmara Municipal pretende efetuar uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, pois numa primeira fase apenas se pretende assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente desadequados, por forma a melhorar as suas condições de habitabilidade e de funcionalidade.

Da análise efetuada ao edificado existente verifica-se que há dois tipos de edifícios a reabilitar:

- . Os edifícios que sofreram alterações e estão desenquadrados quer pela traça arquitetónica, escala ou materiais de revestimento.
- . Os edifícios degradados e áreas de equipamento degradado.

Tendo em atenção que a situação mais urgente é a dos imóveis degradados, será esta a intervenção prioritária do Município.

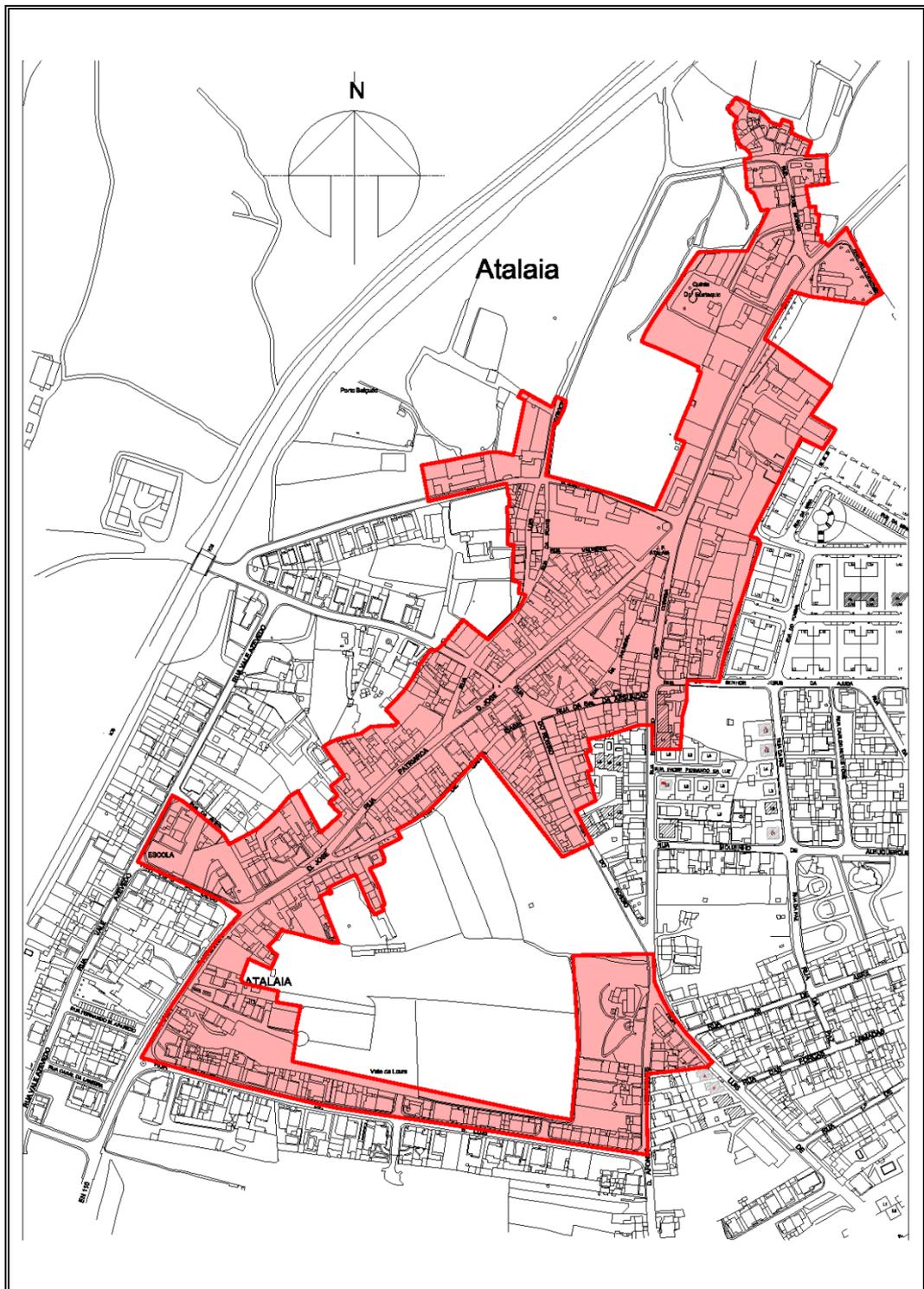


Antigas fontes e lavadouros a recuperar para áreas de lazer



Património a Recuperar

## Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da ATALAIA



A ARU da Atalaia é constituída na sua maioria por propriedades, constituídas por um edifício principal que confronta com a via pública e por anexos edificadas no seu interior ou no limite traseiro. Algumas destas propriedades possuem terrenos agrícolas ou áreas de construção expectante associadas.



A ARU da Atalaia possui alguma heterogeneidade espacial, dado que existem ruas com qualidade estética que conferem uma beleza particular em detrimento de outras que se apresentam sem qualidade estética e visual. Denota-se que as vias públicas para as quais estão orientadas as traseiras das propriedades possuem um aspeto espacial e visual pouco atrativo e cuidado. Por sua vez existem arruamentos com características pitorescas, que são

representativos da beleza do conjunto da Atalaia como é o caso do eixo estrutural da Rua Patriarca D. José e ruas confinantes, destacando-se as belas imagens de paisagem do Largo da Capela do Senhor Jesus, da Igreja Matriz ou do Vale da Loura.

A Rua Patriarca D. José destaca-se por ser a mais heterogénea, marcada por vários momentos que permitem uma perceção espacial diferenciada, pela forma como esta comunica com os edifícios e com os espaços das ruas laterais mais existentes ao longo do seu perfil.



Rua Patriarca D. José – Eixo estrutural

No geral os espaços públicos exteriores apresentam-se em bom estado, no entanto, denota-se alguma falta de renovação do mobiliário urbano e sinalética informativa, e sobretudo falta de utilização pela população. Destaca-se como muito agradável, o Jardim Público junto á Escola Pré-Primária, na Encosta da Capela, sendo o ponto fulcral da vila, atualmente é atrativo como local de encontro e reunião para a população.



Encosta da Capela

Necessitam alguma melhoria, Largo do Chafariz no centro da Rua Patriarca D. José, o Largo da Capela do Senhor Jesus, o Largo do Lavadouro, junto á Rua de N. S. Assunção, o Largo da Cabine.



Largo do Chafariz no centro da Rua Patriarca D. José

O interior da área é marcado pela existência de algumas instalações comerciais que se encontram abandonadas e em degradação há diversos anos.

Estas instalações comerciais além da indústria de olaria trouxeram para a Atalaia tempos de riqueza, mas também tempos difíceis com o seu encerramento, que provocou o desemprego a algumas pessoas. Atualmente são estruturas obsoletas no interior da Atalaia, que prejudicam o ambiente e qualidade urbana da ARU.



### Memória das Olarias da Atalaia

A ARU da Atalaia possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se no entanto, em estado de degradação e algumas dissonâncias são notadas.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas ao nível do edificado, do espaço público e ao nível social:

#### **EDIFICADO**

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes,
- Existência de estruturas industriais ao abandono no interior da malha urbana consolidada.



Edifícios muito degradados



Edifícios apresentando características originais



Bons exemplos a seguir

## **ESPAÇO PÚBLICO**

- Estacionamento desorganizado e efetuado ao longo das vias públicas;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente;
- Espaços públicos exteriores que necessitam de manutenção periódica;
- Espaços públicos exteriores que não potenciam a reunião e permanência da população;
- Existência de terrenos vazios no interior da malha urbana, onde se acumulam lixos e resíduos;
- Inadequação dos espaços públicos exteriores e de enquadramento dos equipamentos públicos.
- Mobiliário Urbano degradado, obsoleto ou desadequado.
- Falta de zonas ajardinadas e de sombreamento, ou até de pequenos vasos de flores que vão dando um ar alegre e cuidado aos espaços exteriores.
- Existência de fios e cabos exteriores, que passam ou aéreos ou nas fachadas e dão uma má imagem visual ao conjunto
- Sinalética a melhorar.



Espaços públicos necessitando renovação



Antigo lavadouro recuperado mas a merecer reabilitação para fim diferente



Edifícios com características interessantes e a manter

## **POPULAÇÃO RESIDENTE**

Ao nível social, de qualificação e emprego, também são identificadas algumas problemáticas no interior da ARU. A realidade social da população da ARU afeta a qualidade de vida da população e do próprio ambiente urbano. A área é maioritariamente habitada por pessoas idosas e reformados, não existindo mercado de trabalho, o que não potencia a fixação de população jovem, e vem justificar a existência de muitos edifícios degradados, desocupados e devolutos.

A proximidade ao Entroncamento, e a criação recente de novos equipamentos públicos e de serviços tem aumentado a fixação de casais jovens e a construção de novas habitações.

**Para que esta dinâmica não se perca, deverá existir uma atenção privilegiada ao apoio financeiro aos particulares, proprietários de habitações e comércio antigos, para recuperação das construções e fixação no centro urbano de novas atividades e população interessada, ativa, com gosto pela sua terra e pelo seu património.**

Apresentam-se as seguintes problemáticas:

- Desemprego;
- Insuficiência de competências profissionais;
- Baixas qualificações;
- Emprego Precário;

- População envelhecida;
- Poucas oportunidades de emprego para jovens;
- Parte significativa da população residente exerce a sua atividade profissional fora do Concelho;
- População com poucos rendimentos.

### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano de todo o Concelho, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. A manutenção e preservação da identidade do Concelho têm vindo a ser premissa da Câmara Municipal.

A preservação e conservação dos aspetos homogéneos da imagem e paisagem urbana do aglomerado são premissas do Município de Vila Nova da Barquinha, procurando a conservação da estrutura urbana e edificações existentes. É com base nestas premissas que o Município propõe a delimitação desta ARU da Atalaia, onde a degradação, descaracterização e desertificação, começam a ser notórias.

Torna-se necessário requalificar e revitalizar esta área, através da reabilitação de edifícios, dos espaços públicos e das próprias dinâmicas urbanas.

Entendendo o tecido urbano da Atalaia como uma estrutura interdependente que deverá ser gerado e utilizado por pessoas, a sua sobrevivência estará sempre condicionada às diferentes dinâmicas internas que compõem o conjunto edificado.

Assim, qualquer intervenção deverá pressupor a reabilitação formal e funcional de toda a Vila, num contíguo urbano, de modo a evitar ruturas morfológicas que conduzem à marginalização da rua principal. Torna-se assim necessário expandir a fomentação da reabilitação e preservação do edificado, não deixando, inclusive que a identidade da Vila seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano. A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaraterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

**Mas, toda esta intenção de reabilitação, tem de ser integrada e equacionada num contexto de caracter social.**

**A fixação de jovens com possibilidades de ocupação e emprego; a existência de equipamentos e serviços de apoio á população; a aquisição de imóveis devolutos e em venda por parte da autarquia; programas de realojamento ou distribuição cuidada por novas populações; poderá vir a possibilitar uma efetiva reabilitação e recuperação urbanas.**

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados. Não se pretende que a ARU seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências, características do aglomerado urbano da Atalaia.



Rua do Rossio

## 4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o Município de Vila Nova da Barquinha tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto).

### **1º COESÃO INTERMUNICIPAL**

Aliança entre os municípios do Médio Tejo por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;

Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;

Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;

Desenvolvimento de ações que implementem a potenciação económica e do turismo.

### **2º PRESERVAR A MEMÓRIA**

Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;

Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico,

arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;

Promover, a estrutura morfológica e cadastro urbano;

Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;

Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

### **3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios ou espaços de sua propriedade e em espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana;

Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

### **4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL**

Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;

Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;

Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a

ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;

Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;

Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

## **5º APOIO AOS PRIVADOS**

Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.

Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;

Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.

Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.

#### **MEDIDAS DE ATUAÇÃO:**

Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;

Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;

Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'ação de reabilitação urbana';

Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização;

## **5 | BENEFÍCIOS FISCAIS**

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos 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 estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo. 71º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.

- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana».

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

## DEFINIÇÃO

- 'Ações de reabilitação' as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional,

Estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

**Estado de Conservação** 5 Excelente 4 Bom 3 Médio 2 Mau 1 Péssimo

| Nível | Estado de Conservação |
|-------|-----------------------|
| 5     | Excelente             |
| 4     | Bom                   |
| 3     | Médio                 |
| 2     | Mau                   |
| 1     | Péssimo               |

## **1º APLICAÇÃO – Avaliação Física**

Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;

Para esta análise, será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

## **2º APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho**

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.

Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;

- **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

**- CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

**TEMA I -VALORIZAÇÃO TERRITORIAL**

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta;

**TEMA II -VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL**

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);

- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m<sup>3</sup>);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

### **TEMA III -MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO**

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios;

Apresenta-se seguidamente o **Quadro com os Benefícios Fiscais** associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do Artigo 14.º.

## 6 | QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Ver página seguinte

## 7 | ANEXOS

- Planta com a proposta de **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana** da Atalaia
- Caracterização Estatística da ARU da Atalaia
- Planta com Levantamento do número de pisos
- Planta com Levantamento dos Estados de Conservação
- Planta de Equipamentos Públicos

---

Apoio bibliográfico de <http://atalaia-barquinha.blogspot.pt/> - autor Dr. Fernando Freire

## **CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA**

### **DMST – DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS**

Teresa Maria Gil Ferreira da Costa Pardal, Arquiteta – Técnica Superior Assessora Principal

Maio de 2015