

ARU – ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

**PEDREGOSO**



## ÍNDICE

<b>1   INTRODUÇÃO</b>	.....	<b>2</b>
<b>. Localização e Enquadramento Histórico</b>	.....	<b>9</b>
<b>2   CARATERIZAÇÃO DA ARU</b>	.....	<b>49</b>
<b>3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO</b>	.....	<b>72</b>
<b>4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b>	.....	<b>74</b>
<b>5   ACÇÕES CONCRETAS PROPOSTAS PARA A ÁREA DA ARU</b>	.....	<b>77</b>
<b>6   BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	.....	<b>81</b>
<b>7   QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	.....	<b>85</b>
<b>8   PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO</b>	.....	<b>86</b>
<b>9   PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU – Para Publicação</b>	.....	<b>95</b>
<b>10   PLANTAS DE CARACTERIZAÇÃO DA ARU – Em Anexo:</b>	.....	<b>97</b>
DES P1	- Limite da ARU do Pedregoso	
DES P2	- Limites Administrativos	
DES P3	- Ordenamento	
DES P4	- Limite – Cadastro	
DES P5	- BGRI	
DES P6	- Redes de Água e Esgotos	
DES P7-1	- Projectos Previstos	
DES P7-2	- Projectos Previstos	
DES P8	- Estado de Conservação	
DES P9	- Número de Pisos	

## 1 | INTRODUÇÃO

A **Reabilitação Urbana** é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, 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 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 **cinco** áreas de reabilitação urbana, **Vila Nova da Barquinha e Tancos**, que correspondem às áreas dos Planos de Salvaguarda já aprovados anteriormente, e continuando a dinâmica deste processo as restantes áreas de **Moita do Norte, Atalaia e Praia do Ribatejo**.

O Município dispõe já, também, dos PERU, Plano Estratégico de Atalaia e Plano Estratégico de Moita do Norte.

A 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) do **PEDREGOSO**,

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 geográficamente 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 acto 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 das nossas cidades, 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 foi reabilitada toda a área do Parque Ribeirinho de Vila Nova da Barquinha, ocorreu a criação de equipamentos públicos no âmbito do Parque de Esculturas Contemporâneas, surgiram o Centro Náutico e o Centro de Artes, desenvolveu-se a reabilitação de zonas públicas de estacionamento e acessos e foi criado o novo Centro Escolar de Ciência Viva.

Estes programas de regeneração urbana dos centros históricos e da frente ribeirinha além da reabilitação de vastos troços de infraestruturas urbanas, pretendemos que sejam as âncoras da nossa estratégia de regeneração de todo o Concelho.

Antevê-se assim, um novo ciclo, que já está dando os seus frutos nas ARU,s anteriores, continuando com este projeto a delimitação de novas 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 do PEDREGOSO.

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 do Pedregoso tem lugar em momento anterior à aprovação da respectiva Operação de Reabilitação Urbana.

A planta com a delimitação da ARU, tem correspondência cadastral, com linhas marcos existentes 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...ver página 86

## **. 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, com a alteração da reorganização administrativa e a redução para quatro freguesias, após a existência da Freguesia da Moita do Norte que foi anexada ao território da Freguesia de Vila Nova da Barquinha:

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

A freguesia de Vila Nova da Barquinha resulta pois da agregação das freguesias de Moita do Norte e Vila Nova da Barquinha, no âmbito da reorganização administrativa concretizada com o ato eleitoral de setembro de 2013.

O Concelho desde épocas remotas, apresenta vestígios 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.

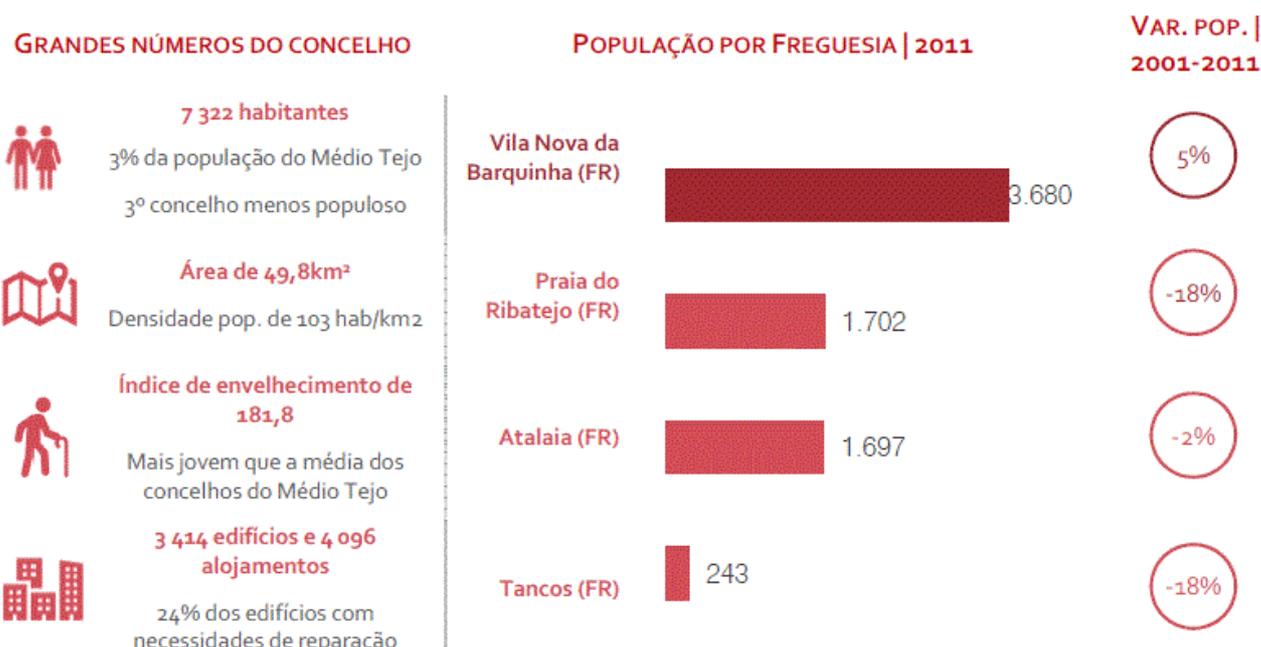
A partir da Idade Média, as povoações que atualmente compõem o Concelho de Vila Nova da Barquinha, foram perdendo importância militar e foi o Rio Tejo que passou a ter um papel fundamental no desenvolvimento local. Desta forma, a navegabilidade e o tráfego fluvial intenso originaram portos fluviais em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



Principais dinâmicas demográficas do concelho (Fonte: INE, 2011)

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 da **ARU do PEDREGOSO**.

A aldeia do Pedregoso, tem desde tempos passados, contribuído para histórias curiosas, em resultado de uma divisão administrativa peculiar.

Pertence, pois, a 2 Concelhos e a 3 Freguesias. Não resulta este facto peculiar da sua dimensão, pois é reduzida, mas talvez pelo esquecimento na tentativa de acertar uma divisão que a todos fosse favorável.

Deste modo, contam-se casos com algum humor, em que na mesma casa e até no mesmo quarto, uma parte esteja localizada no Concelho da Golegã e outra no Concelho de Vila Nova da Barquinha. Parece ter acontecido, um cidadão desta aldeia ter morrido, com a cabeça num Concelho, e os pés no outro, e ser difícil a decisão de onde ser enterrado! Mas pacificamente estas gentes sempre viveram com esta realidade, sem que isso seja impedimento de continuarem a dirigir-se onde lhes seja mais cómodo e eficaz para tratarem dos seus assuntos.

Apesar de um permanente abandono deste local, das realidades de uma divisão administrativa complexa, e de uma ruralidade tão marcante, paredes meias com a urbanidade da vila da Barquinha, estas gentes Pedregosenses (?) têm mantido a sua ligação à agricultura que as envolve, com uma permanente resiliência que as agarra como raiz a este pequeno conjunto construído.

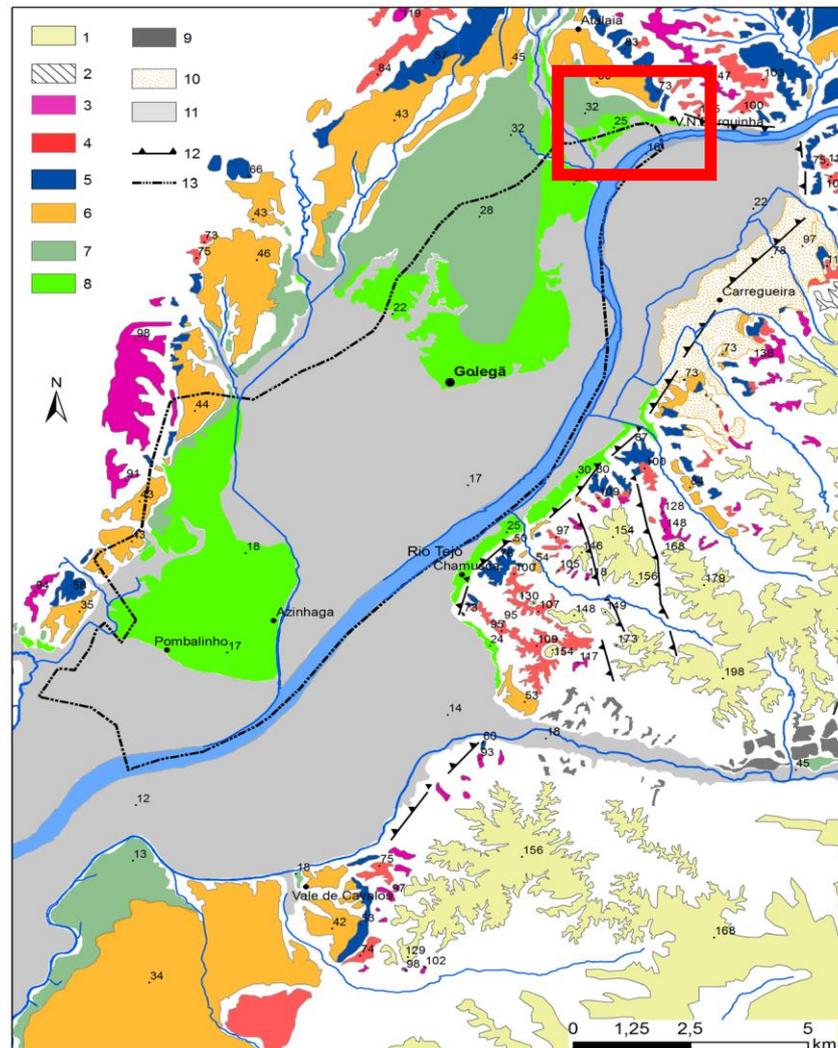
Ao longo dos tempos, o Pedregoso e a sua população viveu cheias do Rio Tejo, que o tornavam isolado do resto do território, pela sua topografia com cotas a rondarem as máximas de cheias conhecidas. Sem qualquer comércio local, as infraestruturas básicas apenas nos finais do séc. XX aí chegaram com as redes eléctrica e de águas, possuindo construções de piso térreo e sem condições mínimas de habitabilidade, com uma população de fracos recursos, pergunto..., como não desapareceu este pequeno, mas característico núcleo urbano?

Tudo levaria a um desaparecimento e ruína sucessivo. Em situações menos adversas, vimos desaparecer ao longo dos séculos, territórios construídos com maior representatividade!

Só a força destas gentes, a sua origem remota que lhes corre nas veias, o trabalho duro na agricultura envolvente da lezíria ribatejana ou a ocupação como “marítimos” de um Rio que transportava com o sacrifício dos seus homens os produtos de e para a capital do País. Essa força agarrou até hoje esta gente a este local.

Pois é altura para colocar algumas questões a que estudo mais aprofundado ainda não deu respostas, mas que deixa no ar uma sensação de algo de muito importante ou curioso que está por descobrir....

PEDREGOSO, será, pois, um monte de pedras ou um terreno de afloramentos pétreos onde predomina a pedra na sua caracterização geomorfológica. Ora, como se justifica este topónimo num local de assentamentos aluvionares? A ruína e o desaparecimento de ocupações e construções mais antigas no local, terão levado à acumulação de material pétreo que terá sido utilizado posteriormente em novas construções levando ao seu total desaparecimento por utilização humana? Ou por ter ficado subterrado precisamente pelas camadas sucessivas de lodos e material sedimentar aluvionar resultante da erosão das encostas situadas a norte e pelas cheias do rio Tejo? Senão, vejamos:



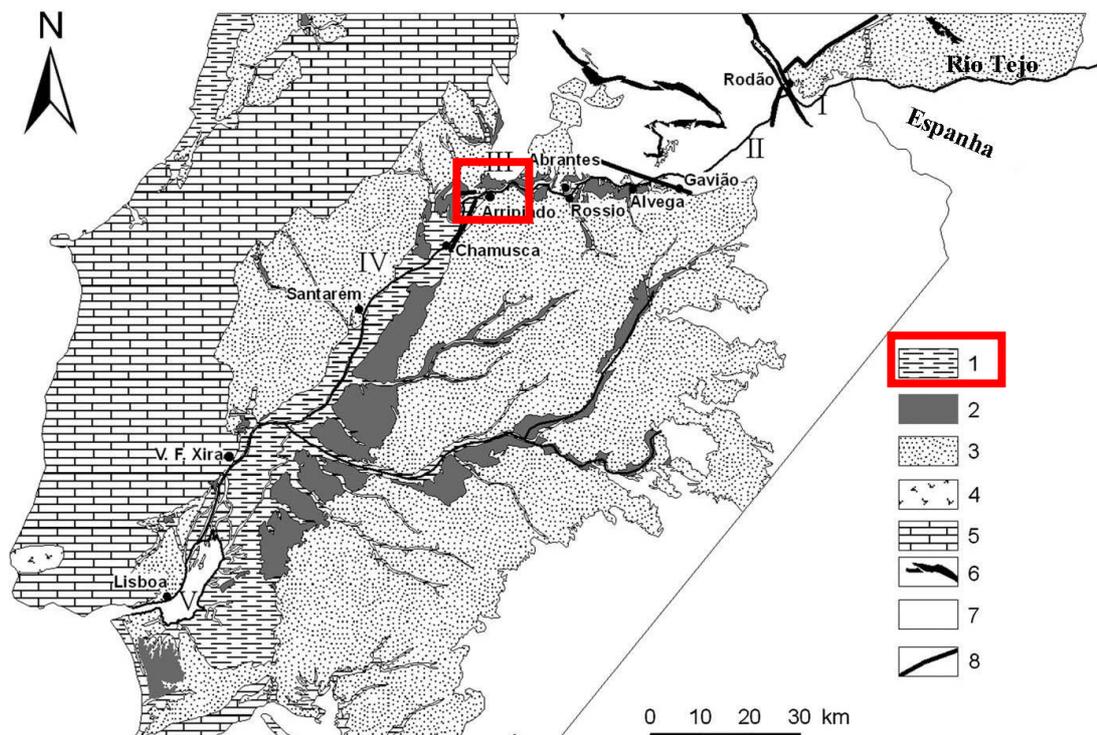
Mapa geomorfológico centrado no Concelho da Golegã. A assimetria no desenvolvimento espacial e vertical dos terraços resulta de atividade tectónica recente. 1 – Superfície culminante da Bacia Cenozóica do Baixo Tejo; 2 – Superfície de erosão (N1), correlativa do terraço T1 do Tejo; 3 – Terraço T1 do Tejo; 4 – Terraço T2 do Tejo; 5 – Terraço T3 do Tejo; 6 - Terraço T4 do Tejo; 7 – Terraço T5 do Tejo; **8 – Terraço T6 do Tejo**; 9 – terraços da Ribeira de Ulme; 10 – areias eólicas de cobertura (Formação de Carregueira); 11 – Planície aluvial; 12 – falha tectónica (os triângulos indicam o bloco abatido); 13 – limite do concelho da Chamusca. A cor branca, representam-se as superfícies de erosão recente e a azul os principais cursos de água...III Jornadas de Arqueologia do Vale do Tejo, Carta Arqueológica do Concelho da Golegã

Com base na Carta Galeria Arqueológico Histórica do Concelho de Vila Nova da Barquinha, em Monte Pedregoso ... *Dra. Ana Cruz, IPT*, encontramos a melhor descrição da caracterização arqueológica deste local:

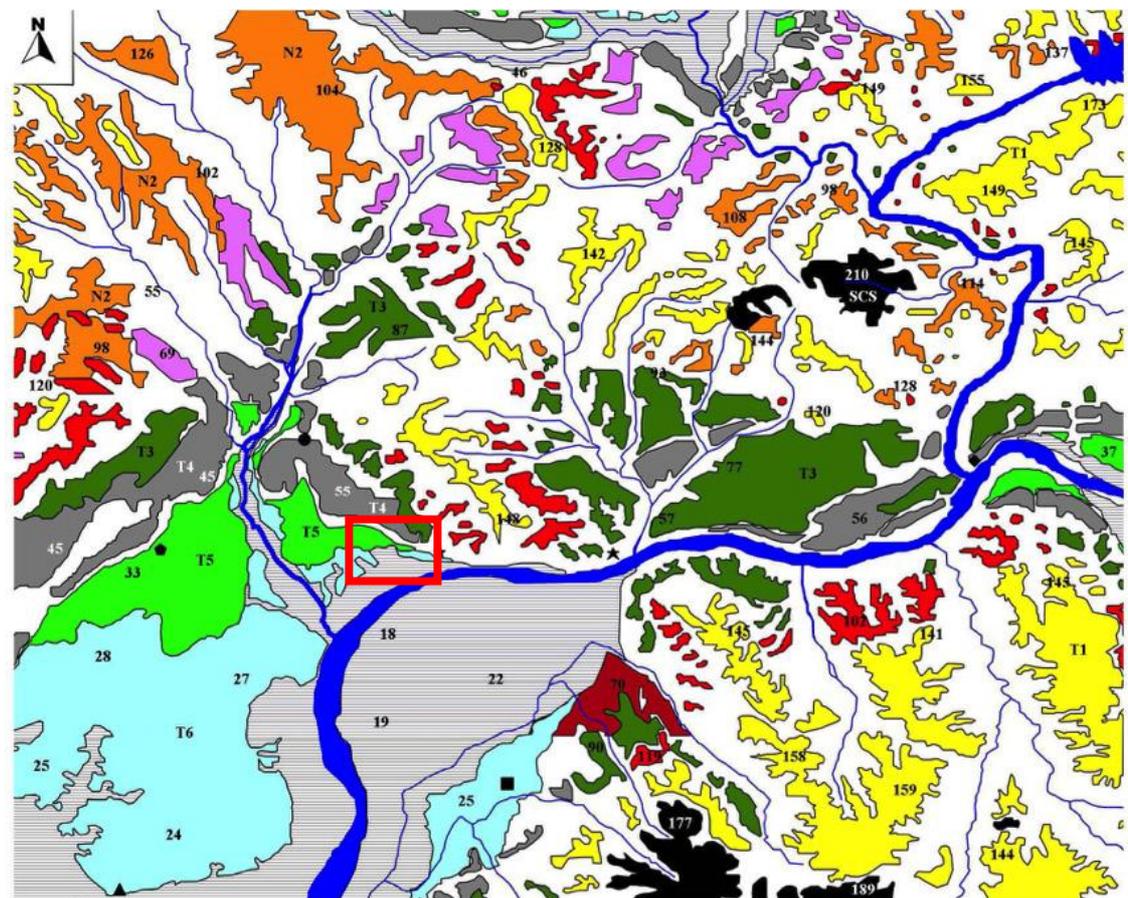
*“Monte Pedregoso localiza-se na margem direita do rio Tejo, constituindo-se como uma **ampla zona de aluvião que encerra um sítio Calcolítico**. Os materiais recolhidos que deram origem à intervenção encontraram-se numa área máxima de dispersão à superfície de cerca de 500 metros<sup>2</sup> e constavam de artefactos típicos utilizados por populações que já dominavam o modo de produção agrícola. Monte Pedregoso assinala a presença de comunidades da Pré-História Recente no concelho de Vila Nova da Barquinha. Os dados fisiográficos de relevo, caracterizadores do meio biofísico, indicam-nos que esta unidade geomorfológica é constituída por rochas detríticas (areias de aluviões, areias e argilas de terraços) Neogénicas e Quaternárias (CIE, 2013) encontrando-se as mesmas a uma cota relativa ao “talweg” de 8 e 9 metros, respectivamente, com correspondência ao último terraço Pleistocénico (Corral-Fernández, 1996: 2). O sítio está implantado em solos de classe A, promotores do desenvolvimento da actividade agrícola extensiva na fase de consolidação do processo agro-pastoril no Médio Tejo, por volta do III milénio a. C. (Gonçalves e Bicho, 2006).*

*Monte Pedregoso padece de problemas tafonómicos que nos impedem de ser mais claros relativamente ao seu enquadramento e verdadeiro significado na sociedade produtora do III milénio a. C. Contudo, a cultura material recolhida em prospecção e exumada em escavação comprova a ocupação estratégica do território nas largas várzeas do rio Tejo pelas comunidades calcolíticas que habitaram no território hoje barquinhense. A implantação deste sítio, em pequeno outeiro, proporciona uma visibilidade assimétrica definida pela topografia do terreno que o circunda. Quando olhamos em direcção a Norte a linha de visibilidade alcança território até Monte Picoto, a Noroeste, a Serra D’Aire e Candeeiros, a Sul, a Carregueira além-Tejo, a Sudeste, o Arrepiado além-Tejo, a Este, o Alto Branquinho e, finalmente, a Nordeste, Vila Nova da Barquinha e Moita do Norte. O estabelecimento da visibilidade a partir do ponto cartografado é indicadora da abrangência dos territórios de captação de recursos disponíveis e do estabelecimento de uma possível relação de*

exploração económica entre as largas várzeas do rio Tejo e zonas de pastagem e de caça próximas do rio Zêzere, que complementariam a alimentação destas comunidades ribeirinhas. É esta perspectiva estratégica empírica e aplicada da gestão da exploração do território, que terá permitido estabelecer contactos directos com comunidades vizinhas sendo possível proceder à trocas de bens.



Mapa geológico simplificado da Bacia do Baixo Tejo Português. Adaptado de MARTINS et al. (2009a): **1- Aluviões (Holocénico) e terraços arenosos (Plistocénico)**; 2- Terraços cascalhentos (Plistocénico); 3- Paleogénico a Pliocénico; 4- Maciço ígneo de Sintra; 5- Mesozóico; 6- Quartzitos (Ordovícico); 7- Substrato (Paleozóico); 8- Falhas que delimitam os diferentes troços. Divisão do Tejo em troços: I – da fronteira a Ródão; II – de Ródão a Gavião; III – de Gavião ao Arrepiado; IV – do Arrepiado a Vila Franca de Xira; V – de Vila Franca de Xira ao litoral Atlântico... *Cronologia dos terraços mais antigos do Rio Tejo, na região de Vila Nova da Barquinha...* Jorge Cristóvão, Pierluigi Rosina



Legenda

Area de Estudo



Cursos de Água



Principais Localidades

- Atalaia
- Carregueira
- ◆ Constancia
- ◆ Entroncamento
- ▲ Golegã
- ★ Tancos
- ★ V. N. Barquinha

Superfície Culminante Sedimentar

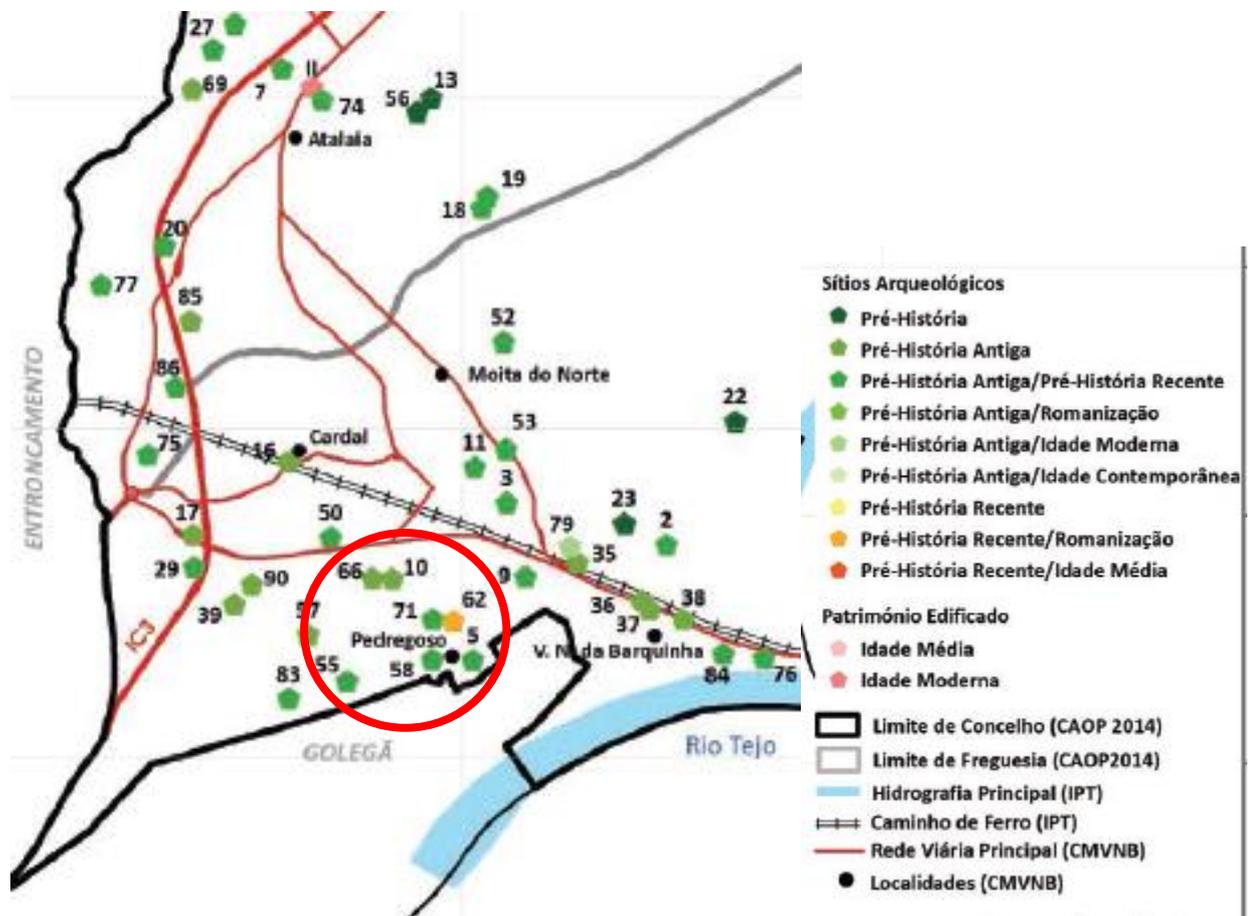
- |           |                         |                    |
|-----------|-------------------------|--------------------|
| N1 - T1   | T4                      | Altitude a.n.m (m) |
| ■         | ■                       | ■ 25               |
| N2        | T5                      |                    |
| ■         | ■                       |                    |
| T2        | T6                      |                    |
| ■         | ■                       |                    |
| Glacis T3 | Depósitos Eólicos       |                    |
| ■         | ■                       |                    |
| T3        | Planície Aluvial Actual |                    |
| ■         | ■                       |                    |

Mapa dos terraços na área de estudo. Adaptado de MARTINS et al. (2009a, 2010b) *Cronologia dos terraços mais antigos do Rio Tejo, na região de Vila Nova da Barquinha...* Jorge Cristóvão, Pierluigi Rosina

Todo o vale do Tejo e sua bacia hidrográfica está marcada por ocupações pré-históricas, sendo relevante as descobertas feitas no nosso Concelho, ao longo de toda a ribeira da Atalaia, comprovadamente dos períodos Paleolítico e seguintes, bem como na sua sequência nas ribeiras da Ponte da Pedra e de Sta. Catarina. O local que temos em estudo faz parte pois desta pequena bacia que alimenta o Tejo.

O Calcolítico ou Idade do Cobre, surge-nos como um processo de profundas transformações económicas, sociais e culturais, cujas manifestações mais inovadoras e evidentes, ao nível da cultura material, são a metalurgia, por um lado, e as fortificações, por outro. A adopção gradual de um modo de vida plenamente agro-pastoril, potenciada por novas formas de exploração dos recursos tradicionais e acompanhada de um efectivo crescimento demográfico, espacialmente bem distribuído, acarretou, pela primeira vez, a “domesticação” extensiva das paisagens, fenómeno que alguns indicadores arqueológicos e paleoambientais parecem denunciar.

O Prof. Dr. Luiz Oosterbeek refere na Carta Galeria Arqueológico Histórica do Concelho de Vila Nova da Barquinha que *...a partir do tardiglacial, há cerca de 14.000 anos, a temperatura e a humidade foram progressivamente aumentando, gerando desde cedo importantes alterações não apenas ao nível da vegetação e da fauna, mas, também, da evolução dos solos e da sua produtividade. Este processo é acompanhado por uma diversificação das estratégias humanas de ocupação do território, cada vez mais marcada pela intensificação da exploração dos solos (que conduzirá à agricultura). O território de Vila Nova da Barquinha, depois de uma ocupação importante no Holocénico inicial, voltará a ter relevância no Calcolítico.*



CARTA ARQUEOLÓGICA DO CONCELHO DE VILA NOVA DA BARQUINHA

Envolvendo o Pedregoso, temos vindo a assistir a sucessivos achados arqueológicos que têm deixado marcas para estudos interessantes, como por exemplo o apresentado pelo Dr. Júlio Pereira que em finais de 1992 descobriu o sítio arqueológico do Pedregoso. Este, .../ situa-se entre os limites dos Concelhos de Vila nova da barquinha e da Golegã, na margem direita do rio Tejo, ocupando o declive suave de ambos os lados de uma pequena linha de água, tributária da Ribeira de Vale Marques, até à altitude máxima de 25 metros. / Curioso...25 metros é, pois, a cota máxima de cheia conhecida na área urbana de Vila Nova da Barquinha!...

*Este arqueossítio corresponde a uma ocupação romana – provavelmente uma villa- tendo sido recolhidas tégulas, ímbrices e cerâmica diversa, incluindo fundos de ânforas, tesos de tear, um fragmento de conta de colar em pasta vítrea e uma moeda.*

A propriedade privada deste sítio arqueológico, e a falta de recursos financeiros, fizeram adiar a descoberta de algo de supostamente muito importante como caracterizador da ocupação romana deste território. Aguardemos os tempos do futuro para conhecermos melhor o nosso passado.

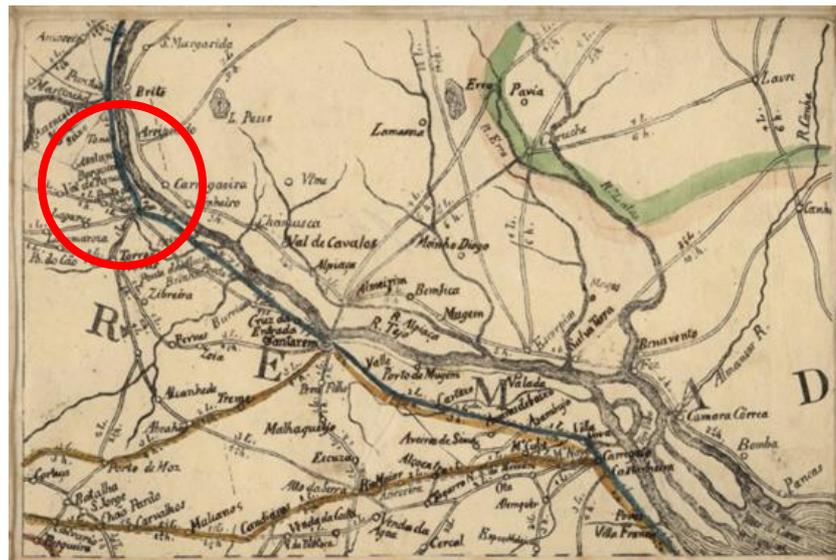
E, porque os romanos por aqui permaneceram, também os marcos das suas circulações e das suas vias de transporte aqui deixaram sinais.

Recentemente vimos publicado um estudo sobre as estradas percursos no nosso Concelho, ao longo da História, bem como mais do que um texto sobre a temática dos Caminhos de Santiago, que pelo seu interesse se transcreve, da autoria do actual Presidente da Câmara, Dr. Fernando Freire:

*Foram os legionários romanos que, com a ajuda das populações locais, iniciaram a construção de uma rede de estradas e pontes para unir as cidades mais importantes e permitir uma ligação rápida às principais cidades do império. Muitas dessas estradas e pontes ainda hoje existem. No nosso território existiram as antigas estradas romanas que ligavam Scalabis (Santarém) a Sellium (Tomar) e Tomar a Mérida (Emerita).*

*Seguramente, também aqui estas vias foram reconvertidas ou aproveitadas para construir as designadas estradas reais que nasceram consequência do seu atravessamento por pessoas e bens, do comércio e troca de mercadorias. Tendo por matriz as primitivas estradas romanas (**Cardiga**, Atalaia, Tancos) surgiram outras vias laterais e assim se foram ramificando construindo uma autêntica rede de vias de comunicação. A nível local, ainda hoje em dia, identifico vários caminhos na Barquinha, como “**o caminho da missa**” que ligava o Pedregoso à Barquinha ou o “caminho de Iria Teresa” que contornava a montanha e seguia até à estrada romana que ligava Tomar a Tancos.,..... 1623 – Em petição dirigida*

a Sua Majestade, de 27 de março, o D. Prior do Convento de Tomar, Fr. Pedro Moniz, conta-nos que junto à **Quinta da Cardiga, comarca da “vila” de Santarém, existia uma ponte antiquíssima** e muito necessária para o serviço comum de todos os habitantes e povos do reino e ainda de Castela por ser estrada real e mui seguida. Nesse ano a ponte estava a ruir (os alicerces estavam velhos) de tal modo que se não se lhe acudisse a tempo cairia totalmente. D. Prior do Convento de Cristo, de Tomar, solicitava a Filipe III que lhe concedesse uma provisão para se proceder ao arrecadamento da finta (imposto) necessária à reparação ou construção de uma nova ponte para a qual contribuiu a região de Castelo Branco e Portalegre, o que atesta a sua importância estratégica. Esta nova ponte será, portanto, construída depois de 1625 e era de cantaria com três olhais.



1847 – Mapa das estradas e vias militares de Portugal: contendo todas as cidades, vilas, e povoações mais notáveis, marcando as léguas de distância, e as horas que gasta o Correio de pé – Biblioteca Universidade de Coimbra. Desde tempos de antanho que na nossa região cruzavam-se numerosas vias romanas, depois estradas reais e nacionais.

A ponte a que este texto se refere dá início ao caminho que se dirige da Quinta da Cardiga até Barquinha e que tem como pontos de passagem o

Pedregoso e a Quinta da Lameira. Este traçado coincide hoje com a designada Rua do Pedregoso e que atravessa a ARU como seu eixo viário principal.



→ PEDREGOSO

O Caminho Português de Santiago ou Caminho Central Português é o segundo itinerário pedestre mais utilizado pelos peregrinos para chegar a Santiago de Compostela, Galiza, Espanha. Desde tempos de antanho que na nossa região cruzavam-se numerosas vias romanas, depois estradas reais e nacionais. Conta-nos a história que o caminho de peregrinação ou estrada real, ou estrada romana, era engrandecido com construções de apoio aos peregrinos como albergarias, hospedarias e hospitais. Que infraestruturas ou

testemunhos temos, ainda, no nosso território do Caminho Central de Santiago. O designado caminho Central de Santiago, passa por Santarém, Golegã, Cardiga, **PEDREGOSO**, Vila Nova da Barquinha, Tomar, Ferreira do Zêzere e segue para Coimbra. No nosso território o atual caminho era uma das principais vias de comunicação, assente sobre as antigas estradas romanas, sendo percorrido por gente simples, desconhecida, santos e reis.

As localidades da Atalaia e de Tancos, em Vila Nova da Barquinha, pela sua magnífica situação geográfica, eram sítio de passagem para a capital do reino (Scalabis–Sellium, Santarém-Tomar) e para o além Tejo, sendo atravessadas pela via Conímbriga–Mérida (Coimbra–Mérida), estradas muito importantes no fluxo de pessoas e mercadorias. Atesta a Carta de Privilégios de Atalaia de 18 de fevereiro de 1303, concedida pelo rei D. Dinis, com a criação de uma póvoa no “lugar onde chamam Atalaia no caminho ...”

A primeira infraestrutura de apoio conhecida para o caminho de Santiago seria a ermida da Nossa Senhora do Reclamador (Rocamadour), na Barquinha, pequeno espaço de liturgia e de meditação e albergue de peregrinos. Apesar de, na atualidade, já não ser possível percorrer o caminho ou estrada real (a construção de novas vias e de habitações apagou ou ocupou alguns espaços), hoje ainda podemos contemplar os caminheiros de Santiago que fazem, basicamente, o mesmo percurso medieval.

Recentemente, foi oficialmente marcado e sinalizado o Caminho de Santiago e foram criadas várias etapas nos respetivos concelhos. No concelho de Vila Nova da Barquinha foram criadas 3 etapas, das quais se indica a de maior interesse no âmbito deste trabalho:

**Etapa 1** – (para peregrinos vindos Lisboa/ Golegã, São Caetano e Quinta da Cardiga). O caminho inicia-se no lugar do **Pedregoso**, seguindo para a Quinta da Lameira, onde existe um antigo solar, até à Rua Salgueiro Maia. Neste percurso podemos vislumbrar a Vila ao longe. Um local, onde outrora, existiram excelentes ligações com o rio, porto fluvial importante de cuja memória restam belos edifícios do século XIX e a toponímia das suas ruas que evocam os tempos da navegabilidade do Tejo. Passamos de uma paisagem

*agrícola, ocupada por olival, culturas temporárias de sequeiro ou regadio, e pastagens naturais, para um aglomerado populacional contínuo com pequenas hortas.*



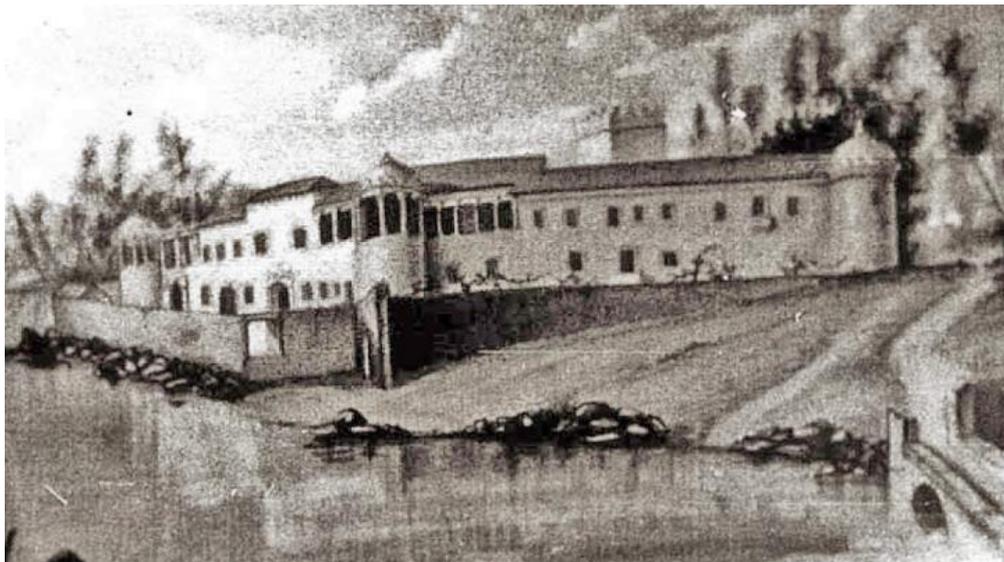
Imagem dos painéis de sinalização e informação do Caminho de Santiago colocados no Concelho de Vila Nova da Barquinha

*Curiosidades nesta etapa – O Pedregoso foi um lugar em tempos conhecido pela arte da cestaria. Alguns arqueólogos e historiadores acreditam que neste local poderá ter existido uma cidade romana (Morón ?), descrita por Estrabão como situada no vale do Tejo, isto com base na descoberta de vestígios arqueológicos romanos (que indiciam a existência de vila ou cidade junto da Quinta da Lameira), sinais que se encontram guardados no Centro de Interpretação de Arqueologia do Alto Ribatejo, em Vila Nova da Barquinha. Em ambos os lados dos caminhos, encontramos a presença de oliveiras que se destacam pela sua idade multissecular, o seu porte invulgar, o desenho (tronco contorcido) e interesse histórico.*



Foto de Alexandra Carvalho

A área existente de olival, com a presença de árvores que se destacam pela sua idade multissecular, muito provavelmente milenárias, com o seu porte invulgar, de tronco com desenho retorcido, têm relevância histórico-cultural, indiciando a presença de um local de ocupação romana, conforme investigações já referenciadas. Hoje, o método científico investigado pela Universidade de Trás-os-Montes e já experimentado no nosso país, de datação de oliveiras milenárias, existentes pelo nosso território, poderá caso haja interesse, ser aplicado nestes belos exemplares e trazer mais elementos para a história deste local...



Palácio da Cardiga

O Pedregoso nasceu à sombra da Quinta da Cardiga, uma das mais antigas da região, mas teve pior sorte que São Caetano (Golegã) que teve origem similar. As centenas de trabalhadores rurais que a Cardiga empregava construíram ou foram habitando as casas que os donos da propriedade lhes cediam. São Caetano adquiriu vida própria, tem capela e ruas direitas com as

casas alinhadas. O Pedregoso, mais afastado da casa e instalações da Cardiga, cresceu desordenado, com habitações umas em cima das outras numa espécie de labirinto. Os melhoramentos resumem-se a uns tanques públicos sob telhas de zinco, um pequeno nicho em honra de Nossa Senhora e um banco partido numa miniatura de jardim.



Pequena zona ajardinada com nicho de Nossa Senhora e banco de jardim

Mas, mais uma vez uma questão se levanta. A estrutura urbana actual do Pedregoso será muito mais antiga e muito anterior a São Caetano, e, portanto,

resultado de uma implantação medieva ou até anterior? A existência conhecida de casais com ocupação rural e dispersa, que habitavam os territórios das Comendas Templárias de Ozêzere e Cardiga, levam a pensar que o Pedregoso, tal como a Torrinha, possam ter surgido nessa época. 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 do então antigo concelho da Atalaia, onde se situava o Pedregoso e a Lameira, haviam vinte e três casais.

Estamos, pois, em território templário destas Comendas, de que o Castelo da Cardiga, foi um baluarte de defesa da linha do Tejo. A Torrinha, a poente do Pedregoso, pela sua toponímia, leva a pensar, também numa pequena torre de vigia e defesa, como tantas outras pelo país fora, que pertencendo a esta linha do Tejo, tinha como suas companheiras, a torre do Pinheiro Grande e a da Atalaia. Após D. Dinis, a Cardiga passa a pertencer à Ordem de Cristo, com a sua sede em Tomar. Em 1536 a Comenda da Cardiga deixa de constituir uma unidade jurídico-administrativa. Dada a proximidade de Tomar parte do território desta comenda foi integrada na área de influência do Convento de Tomar, sede da Ordem, foram feitas permutas com a Comenda do Almourol e ainda a integração na Comenda do Pinheiro Grande de territórios da margem direita do rio Tejo, hoje concelho da Golegã, nomeadamente: Espargal, Pedregoso, Cardiga, S. Caetano e Labruja.



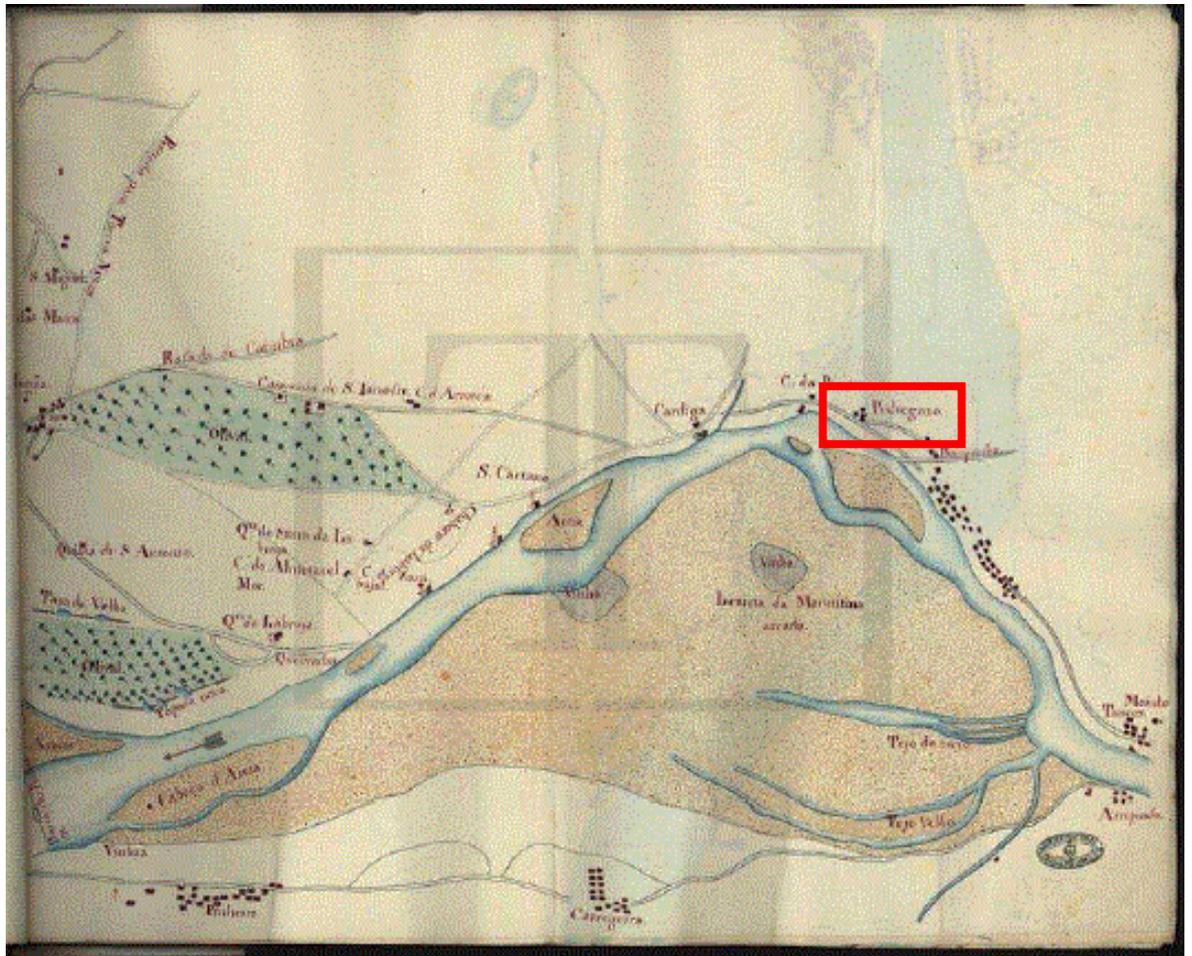
Torre da Cardiga

Na Reforma Pombalina de 1751 fica apenas com o Pedregoso, Cardiga e S. Caetano na margem direita do Tejo, em 1834 extingue-se a Comenda, 1835 é o ano da integração do Arrepiado na freguesia do Pinheiro Grande e em 1841 esta freguesia é anexada ao concelho da Chamusca. No ano de 1866 o concelho da Chamusca permuta com o concelho da Golegã as Quintas do Pedregoso, Cardiga e S. Caetano da freguesia do Pinheiro Grande na margem direita do Tejo, com o Mouchão dos Coelhos da freguesia da Azinhaga na margem esquerda do rio a qual passa a integrar a freguesia de Vale de Cavalos.



Claustro da Cardiga com Torre Templária

Preocupado com a erosão provocada pelo areamento e a destruição das lezírias o Infante D. Luís, proprietário das lezírias da Barroca, convenceu o irmão, o rei D. João III, a alterar o curso do rio Tejo. Em meados do séc. XVI, o alvéolo do rio foi desviado do seu curso em cerca de dez quilómetros entre a Lagoa Fedorenta, no Arrepiado, em frente a Tancos e a Chamusca.



A nova curva do rio fez nascer a vila da Barquinha e permitiu que a Quinta da Cardiga ficasse na beira do rio. O Tejo velho contornava os montes do Arrepiado, da Carregueira e só nas proximidades da Chamusca seguia o curso que hoje mantém.

O Pedregoso, vê chegar então, o rio Tejo para a sua proximidade!!!

Vide J.J. Alves Dias, *Uma grande obra de engenharia em meados de quinhentos — a mudança do curso do rio Tejo*, Lisboa, Presença 1987



Mapa do séc. XVIII, Ordem de Cristo e Convento de Tomar, mç. 30 Arquivo Nacional Torre do Tombo”, 2019

O conjunto edificado da Quinta da Cardiga deu origem a uma estrutura urbana, que é constituída pelo edifício de residência, que se situa junto das margens do rio Tejo. Nas suas proximidades encontram-se as instalações agrícolas, que comportavam várias atividades tais como: lagares de azeite e de vinho, oficinas de fabrico de queijo e manteiga, adegas, celeiros e dependências para os trabalhadores que durante gerações alguns deles

habitaram o Pedregoso. A sua referência neste trabalho reveste-se de particular importância, embora a sua localização seja exterior à área desta ARU, pela forte influência que sempre teve nos hábitos, no trabalho e emprego e na vida das gentes do Pedregoso.

Entre a aldeia do Pedregoso e a vila da Barquinha, e dentro da área desta ARU, fica a **Quinta da Lameira**. Esta quinta de famílias abastadas do Concelho da Barquinha, foi durante muitos anos local de trabalho de habitantes do Pedregoso pela sua proximidade com grande ligação ao povoado.



Imagem antiga da Quinta da Lameira

Pelas fichas do PDM de Vila Nova da Barquinha identificamos a Quinta da Lameira como quinta agrícola com solar e capela do séc. XVIII, desconhecendo qual a data precisa da sua construção.

Por toda a história ligada a este local, penso que embora com características mais rurais e de menor impacto, esta quinta será a herdeira de um dos casais já atrás referidos que se foram implantando ao longo dos anos neste território bem como de apoio à estrutura de maior impacto que foi a Quinta da Cardiga.

Conjunto muito equilibrado e harmonioso, com o seu Solar de características setecentistas, hoje em aparente ruína, possuía à semelhança dos assentos agrícolas dessa época, a capela, o lagar, a adega, os palheiros e celeiros e as habitações térreas dos trabalhadores da quinta. Com um pátio interior, de distribuição para a horta e jardim, tinha as cavalariças, queijaria e um edifício de 2 pisos, tal como o Solar, para habitação do feitor.



Quinta da Lameira – vista aérea

Ainda recentemente, se visualizava um jardim de influência francesa, com magníficos buxos, um enorme tanque, árvores frondosas e mais a sul um poço muito interessante e talvez mais antigo que toda a área construída.



Vista aérea da antiga zona de pomar e jardim da Quinta da Lameira

Pela grande importância como único trabalho conhecido e publicado sobre a história desta quinta, remete-se para o Dr. Fernando Freire, seu autor, e actual Presidente da Câmara Municipal de Vila da Barquinha, a transcrição de alguns parágrafos mais significativos na caracterização deste património que se encontra em sérios riscos de desaparecer!

Assim, agradecendo ao autor a autorização dada de aqui evocar aspectos mais significativos no âmbito do presente trabalho, e pela importância para a história deste Concelho, remete-se para a leitura integral dos textos publicados em:

<https://www.mediotejo.net/a-quinta-da-lameira-por-fernando-freire/>

<https://www.mediotejo.net/a-quinta-da-lameira-os-proprietarios-o-azeite-e-a-lenda-por-fernando-freire/>

Assim:

*Em 1504, foi efetuada uma visitação às comendas da Ordem de Cristo e do Médio Tejo. Daqui resultou a elaboração de tombos das suas propriedades. Esta visitação ou inventariação fora ordenada pelo Capítulo Geral da Ordem de Cristo, iniciou-se em 1503 e acabou em 1510. Compulsando os Tombos da Ordem de Cristo, vol. II, Comendas do Médio Tejo, 1504 a 1510,<sup>1</sup> verificamos que nos respetivos tombos vislumbramos os topónimos de Pedregoso a escassos 100 metros da Quinta da Lameira. Todavia, o topónimo Lameira não aparece antes de 1510.*

*Os cursos de água, vindos “dos ribeiros d 'Aldeinha, Portos, e fonte da Moita”, permitiram a irrigação de terrenos fecundos para a agricultura e pastagens nos terrenos da Quinta do Lagarito e da Lameira... fertilidade da Quinta, dependia em grande parte, da água que transbordava dos tanques e, que vinha de uma mina, que existia junto à estrada da Aldeinha, muito próximo da Fonte da Moita. A água, assentando em técnicas muito recuadas, percorria uma longa distância, correndo quase sempre por caleiras. Instaladas nos topos dos muros, deixavam toda a graça e, mostravam todo o engenho do homem, ao conceber aquele sistema. A caleira, feita de telha portuguesa, lá foi metendo inveja a técnicas mais evoluídas.*

Ainda em finais do séc. XX, os terrenos a sul da Fonte da Moita, eram propriedade da Quinta da Lameira, tendo sido descobertos durante a urbanização dessa encosta, alguns troços já inactivos de regadeiras e canais que conduziam água para a mesma quinta. Também existe conhecimento da existência de nascente de água na zona da Praça de Touros, que também abastecia a quinta.

*...A abertura de canais que tanto serviam para irrigação como para enxugo das terras é aqui presente quer do lado norte quer do lado nascente e sul. O enfoque da exploração era a agropecuária, os cereais, os frutos, os legumes e o azeite. Para aproveitamento de*

águas e para que esta não faltasse havia um poço e um enorme tanque, uma reserva estratégica em caso da sua escassez “...para regar algum pomar, ou horta, por falta de chuva, e causa de gelos, e ainda alguma seara de pão, cuja falta de água a possa arruinar, ou alguma terra que se não possa semear por endurecida, e que pela dita falta não produza novidade...” Existiu, no apogeu da Quinta da Lameira, um grande jardim de buxos, o tanque e o poço atrás mencionados bem como 2 coches que no início do século ainda eram persentes na quinta. O poço, que se encontra do lado poente, era circundado de frondosas árvores, complementares ao conjunto rural da quinta.

O solar, de implantação retangular, acompanha a dimensão da propriedade agrária com o seu tamanho e germinam ao seu lado grupos das casas térreas, feitas de materiais leves como a alvenaria de tijolo e o adobe, uma vez que a abundância de pedra é diminuta. A fachada do solar é virada à estrada real que passa, ali bem perto, pela Quinta da Cardiga, que ligava Santarém a Tomar, e desde tempos arcaicos é Caminho de Santiago. Do seu lado direito podemos visualizar, virada ao terreiro, a capela da quinta, onde existe um relógio solar.



Quinta da Lameira - Relógio de Sol - foto de Maria Esteves

Também, já mora no outro lado do tempo, o primitivo lagar de azeite, de grandes varas, tal como eram os lagares da época, e dotado de um célebre de moinho de moer a azeitona, cuja força dos bois, acionava todo o mecanismo. Quinta que foi de um espólio

*riquíssimo, encobre nas suas paredes, uma história longa de sucessão até aos nossos dias. O ornado carro de bois, que transportava os noivos em dia de casamento, a bonita Capela muito ao gosto do Patriarca D. José, a sineta junto à porta principal, onde se transmitia ordens à criadagem e se anunciavam os visitantes, são marcas palpáveis que nos levam à meditação.*

Sobre esta quinta, apenas se conhece que foi propriedade da família Rebello Farinha, mas quem era esta família Rebello Farinha para ser tão abastada e até poder ter (?) um nome de um largo no centro da Vila, o Largo do Rebello, onde se situa o chafariz? Pois o edifício de maior importância neste largo, hoje o Centro de Arqueologia, era sua propriedade!



Interior da Capela, já sem cobertura. O altar-mor com pinturas em fresco, representavam as imagens de São José do lado esquerdo e Santo António do lado direito – foto de Maria Esteves

**Alerta-se para a necessidade urgente de cobrir este espaço evitando a perda irreparável destas pinturas!!!!!!**

*A herança do Dr. Ribeiro da Silva, da família Rebelo, era pertença da D. Maria Efigénia da Silva Rebello e D. Benedita Emília da Silva Rebello (irmãs), que falecerem sem herdeiros e que por testamento o confirmaram como seu universal herdeiro. A mãe da D. Maria Efigénia e da D. Benedita Emília era Mariana Emília da Silva Rebello, que também se assinava por D. Mariana Emília de Carvalho e Silva Rebello. Seu pai era o proprietário, João Rebello Farinha, que nasceu em 1830, e faleceu em 11 de janeiro de 1904, com 74 anos de idade.*

*João Rebello Farinha era filho de José António Rebelo Farinha e de Maria Silvestre, ambos naturais da Barquinha, cfr. assento de óbito. A sua família abastada vivia de negócios marítimos, arrais do tejo, da exploração agrícola, dos terrenos no Entroncamento, na Atalaia, na Quinta da Lameira e dos cargos públicos exercidos, magistratura e autárquicos.*

*178 (?) – nasce o Dr. João Rebello Farinha – causídico, tem o mesmo nome, do grande proprietário, que foi o João Rebelo Farinha, pai da Efigénia e da Benedita. Era filho de José António Rebello, natural da Lameira, termo da Atalaia, comarca de Tomar. Em 1820, é magistrado, o bacharel, João Rebello Farinha, sendo nomeado provedor da comarca de Vila Nova de Portimão. Também nascido na Lameira era o Dr. António Rebello Farinha de Sousa. Era filho de José António Rebello Farinha e da D. Maria Silvestre de Sousa, e cursava direito na Universidade de Coimbra, em 1855/1856, pelo que seria irmão do Dr. João. Este, em 21 de junho de 1834, é nomeado Provedor da Santa Casa da Misericórdia da Atalaia, então concelho. Em 1836, é exonerado cargo de Administrador do concelho da Atalaia Em 1868, depois de ter sido juiz de fora em Ourém, “vive ainda na sua Quinta da Lameira”.*

*O seu pai tinha vários olivais e alguns arrendados. O Dr. José António Rebello Farinha, foi juiz da paróquia de Santo António da Barquinha, de Nossa Senhora da Assunção da Atalaia, Nossa Senhora da Conceição de Paio de Pelle e de Nossa Senhora da Conceição de Tancos. Ou seja, a família detinha magistrados judiciais o que naquele tempo só era acessível a famílias abastadas ou com elevados rendimentos. João Rebello Farinha,*

*proprietário, foi nomeado, em 1865, para o lugar de administrador do concelho de Vila Nova da Barquinha.*



Capela da Quinta da Lameira – Pintura de fresco em trompe l'oeil do altar-mor.

Imagem de Santo António – foto de Maria Antónia Coelho

*Por Édito de 13 de janeiro de 1880, aquando da expropriação amigável dos terrenos para a feitura da estrada que ligava Torres Novas à Barquinha (estrada distrital n.º 75, lanço do Entroncamento à Barquinha), temos vários terrenos que vão ser ocupados pela estrada: 230 metros quadrados de terreno de olival e sete oliveiras, no sítio de Vale de Marques, ... pertencente ao Dr. António José Rebello Farinha, da Quinta da Lameira, o qual os cedeu pela quantia...; 200 metros ...no sítio da Lameira,.. pertencente ao mesmo Dr. António José Rebello Farinha, o qual os cedeu pela quantia... ; parte da propriedade denominada*

Vaginhas, pertencentes a João Rebello Farinha e a sua mulher, da Barquinha, os quais os cederam ..., etc.

*Numa análise superficial ao Édito de 1880, verificamos que a família Rebello era proprietária de muitas propriedades, quer na Barquinha quer no Entroncamento. Curiosa é a redação do Édito que fala em ações e títulos do Banco de Portugal, omitindo todos os outros bens patrimoniais, que eram muitos na herança, entre os quais imóveis no centro da vila.*

*Assim, mais tarde, o Dr. Ribeiro da Silva viu incorporados na herança, entre outros, os bens do Dr. António José Rebello Farinha, morador, que foi, na quinta da Lameira, freguesia da Atalaia, concelho da Barquinha, tio de João Rebello Farinha, ainda sobrevivente em 1901, e sua esposa D. Mariana Emília de Carvalho Silva, e de D. Maria Benedita Rebello de Sousa, solteira. Por último, feitas estas singelas investigações, confrontar os factos apurados com a Lenda da Quinta da Lameira que publiquei recentemente em crónica (I parte).*

*As lendas e os mitos fazem parte intrínseca da história da humanidade. O passa palavra, a vulgar comunicação é feita através do contato social, do diálogo que passa de geração em geração. Esses conhecimentos empíricos são criados pela imaginação humana, mas têm sempre uma base de verdade.*

*Diz a lenda, em síntese:*

*– Que foi o Patriarca D. José que construiu a Quinta da Lameira. É menos verdade. O Patriarca D. José tinha de facto uma quinta, mas era a do Vale Seixo cuja propriedade mandou tombar em 1744. Mas a Lenda da Quinta da Lameira, obriga-nos a olhar o Rio Tejo, que em tempos que vão distantes avança sobre o Vale. Os grandes lameiros, resultado das diferenças de nível do próprio rio, teriam obrigado o povo, a dar-lhe aquele bonito nome.*

*Situada junto à Vila da Barquinha e no caminho para a povoação do Pedregoso, diz a Lenda, que teria sido o Patriarca D. José que, mandou construir aquela edificação, fazendo dela, a sua casa de repouso. Pelo movimento de muitos eclesiásticos, dizia-se que aquele vasto edifício, teria tido funções conventuais. Tal não teria acontecido, mas muitos religiosos*

*teriam passado por ali, ajudando e desenvolvendo todo um potencial agrícola, como era timbre naquela época.*

*A Quinta da Lameira, além da vasta área que dominava, tinha um conjunto de Foros que passando pelo Bonito, chegavam à zona da Meia Via. E em dia aprazado, os Foreiros vinham à Vila para dar o Foral à Quinta da Lameira. Confirmado....*

*Que a área militar do Entroncamento foi pertença da quinta, sendo vendida, para ali ser construído um apoio ao campo de manobras, que funcionava no Polígono de Tancos. Confirmado. De facto, as herdeiras D. Maria Efigénia e da D. Benedita Emília venderam propriedades, no início do século XX, para as instalações militares (a venda do terreno para o depósito de materiais, ocorreu em 1916), à companhia dos caminhos de ferro, em frente aos quartéis, e à Câmara para a criação do mercado diário, bem como venderam algumas das propriedades a Luís Sommer, proprietário da Quinta da Cardiga, e filhos, em 3 de junho de 1921.*

Mais tarde já em meados do séc. XX, também parte dos terrenos da actual Escola Secundária D. Maria II, foram oferecidos à Câmara Municipal pelos proprietários da quinta da Lameira.

*Que tinha um primitivo lagar de azeite, de grandes varas, tal como eram os lagares da época, e dotado de um célebre de moinho de moer a azeitona, cuja força dos bois, acionava todo o mecanismo. Confirmado por documento.*

*Por último relevar o peso social de João Rebello Farinha no concelho da Barquinha, pois em 1874 é-lhe oferecido uma cópia do mapa desenhado em 1783, com a reconstituição da zona da Cardiga, antes da mudança do Tejo nos meados do séc. XVI.*

*É de referir, que pela complexidade da Quinta, os alunos das escolas primárias da vila, ali iam de visita de estudo uma vez por ano. Assim, se inteiravam das muitas fases que englobavam a sementeira até à colheita. Acabava a visita, não faltavam umas iguarias que tinham por base, frutos cristalizados, oriundos da própria quinta. Mas foram os grandes*

*Lameiros, deixados pelo Rio Tejo, que obrigavam o povo, farto de pisar tanta lama a chamar-lhe QUINTA DA LAMEIRA.*

O último feitor da quinta, o Sr. Rosa Montalvo, morador na habitação de 2º piso, situada no pátio interior da quinta e destinada ao ocupante deste posto, teve uma filha, Vitória Montalvo que manteve toda a sua vida, a tradição de fazer a gostosa casca da laranja cristalizada, cortada em pequenas tiras e que oferecia às famílias amigas nas datas festivas.

*A quinta e toda a área abaixo da Fonte da Moita, Horta da Fonte, a casa sede do Centro de Interpretação de Arqueologia do Alto Ribatejo, onde passavam o inverno, a casa que foi depois do Dr. Magalhães em Vila Nova da Barquinha, e um imóvel na Rua Castilho, em Lisboa, bem como todas as propriedades até à Quinta da Torrinha, foram a grande herança atribuída ao Dr. Ribeiro da Silva. Este médico prestou assistência, durante a sua vida, às donas da quinta, de apelido Rebelo. Como não tinham herdeiros legítimos (cônjuges, descendentes e ascendentes), deixaram todos os seus bens, em testamento, ao clínico que seria “ primo “ e que à data vivia em Lisboa. Outros herdeiros, da cidade de Tomar, reclamaram judicialmente o direito a essa herança, mas afigura-se nada terem conseguido.*

*Tomara que o privado que recentemente tomou posse da propriedade faça a requalificação desta rústica preciosidade para trazer, novamente, vida a esta Quinta da Lameira que tem tanta história para contar. Com imaginação e arte seria possível renovar as construções pré-existentes, bem como requalificar os terrenos que a rodeiam, transformando o lugar num lindo local de sossego e de lazer.*

**Bibliografia:**

*Tombo da Ordem de Cristo: 1504-1510. Comendas do Médio Tejo. II, Iria Gonçalves, Manuel Sílvio Alves Conde, Editora: Centro de Estudos Históricos, Universidade Nova de Lisboa, 2005*

*Postura da Camara da Barquinha de 28 de Maio de 1808*

*Postura da Camara da Barquinha de 27 de dezembro de 1837*

*Testemunho de Teresa Gil Pardal*

*Fonte Geneall.net*

*Internet: <http://www.oocities.org/heartland/garden/4462/dgspasso.htm>*

*Silva, Júlio Marques da Silva. Lenda da Quinta da Lameira. Jornal Novo Almourol, n.º 243, 2001*



Quinta da Lameira – Pintura a óleo sobre madeira, no tecto do baixo coro da capela. Imagem do Paracleto (Divino Espírito Santo) dentro de cercadura encimada por coroa imperial  
– Foto de Teresa Gil Pardal – finais anos 80 do séc. XX



Fotos do estado actual em que se encontra a Quinta da Lameira



Fotos do estado actual em que se encontra o Solar da Quinta da Lameira





Fotos do estado actual em que se encontram as habitações dos trabalhadores da Quinta da Lameira

Recentemente, foi adquirida por novo proprietário que tem a intenção de requalificar, tendo apresentado um interessante estudo prévio, que se encontra disponível na página online do autor de projecto.



## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana do PEDREGOSO, com **12,50 hectares**, integra o aglomerado urbano do Pedregoso e da Quinta da Lameira. O lugar do Pedregoso, pertencente ao Concelho de Vila Nova da Barquinha na sua maior parte, tem, no entanto, algumas construções no Concelho da Golegã. Desenvolve-se pelas Freguesias de Vila Nova da Barquinha e da Golegã.

É limitada a sul pela Freguesia e Concelho da Golegã e confina com terrenos privados, a nascente com terrenos privados da Freguesia de Vila Nova da Barquinha, a norte pela Escola Secundária D. Maria II e a poente com a Rua do Pedregoso e terrenos privados.

**Foi objectivo 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, 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, mas apresenta no centro uma pequena elevação que possivelmente pelas maravilhosas vistas, bom arejamento e exposição solar, foram propícias á fixação humana pré-histórica e romana neste local.

A malha urbana apresenta-se completamente construída e desenvolve-se em quarteirões pouco uniformes, labirínticos a partir de um eixo principal norte/sul – Rua do Pedregoso, se estendem envolvendo um pequeno largo.



Na generalidade, verifica-se uma certa homogeneidade na tipologia de ocupação de cada parcela. Trata-se de uma zona que embora não tenha edifícios de grande qualidade arquitectónica, 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 arquitectónica. A salvaguarda do centro histórico justifica-se tendo em conta o conjunto. No entanto, há alguns edifícios de porte mais nobre que ainda interessa preservar. Nesta situação enquadra-se todo o conjunto construído da Quinta da Lameira e a Sudeste a designada Quinta do Silvestre.

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.





Má qualidade das infraestruturas eléctricas e de telefones



Vedações, pavimentos, valetas e bermas em mau estado



Edifícios que demonstram ter tido alguma importância, mas se encontram devolutos e degradados



Estado de ruína, apresentando perigo para a via pública

As cêrceas dos edifícios variam entre um e em poucos casos dois pisos, mas é dominante a existência essencialmente de um piso. É uma área totalmente residencial, não existindo qualquer comércio.

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.

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.





Construção com antena de televisão, porta de contador de água, chaminé e... aparente baixada eléctrica, sem as mínimas condições de habitabilidade



Imóveis à venda em imobiliárias



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 aspectos muito negativos quanto á boa aparência de todo o conjunto urbano.

As condições de habitabilidade apresentam deficiências, sobretudo no que respeita a cozinhas e instalações sanitárias, por inexistência de rede de esgotos e deficientes condições ou inexistência das próprias instalações sanitárias.

A população residente nesta zona, de acordo com o último censo de 2011 é de cerca de 44 habitantes residentes, sendo 24 homens e 20 mulheres, 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 reflecte na qualificação urbana desta zona, verificando-se que na maioria, os habitantes são idosos e reformados. Sendo proprietários, não têm, no entanto, 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.

DTMN11	FR11	SEC11	SS11	BGR11	Lugar INE	População Residente Total	População Residente Homens	População Residente Mulheres	População Presente Total	População Presente Homens	População Presente Mulheres	Famílias	Alojamentos	Edifícios
1420	4	3	18	14200400318	Pedregoso	3	2	1	3	2	1	2	6	6
1420	4	3	19	14200400319	Pedregoso	15	8	7	15	8	7	6	10	10
1420	4	3	17	14200400317	Vila Nova da Barquinha	2	1	1	2	1	1	1	1	1
1412	2	1	1	14120200101	Pedregoso	2	1	1	2	1	1	1	1	1
1420	5	2	27	14200500227	Residual	1	1	0	1	1	0	1	6	6
1420	4	3	5	14200400305	Vila Nova da Barquinha	21	11	10	18	9	9	6	8	8
<b>Total</b>						<b>44</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>41</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

A População distribui-se por 17 famílias, com um índice de 2,58 indivíduos/família, em 32 alojamentos de habitação unifamiliar, pelo que facilmente se verifica se encontrarem bastantes edifícios de alojamento devolutos.

A população residente é semelhante em número, à população presente, não existindo, pois, população flutuante.

Também o número de homens e mulheres é muito idêntico.

Verifica-se ser a sub-secção 19, a que tem mais população, pois a sub-secção 5 embora com valores superiores, engloba um loteamento exterior à ARU e confinante com a Rua D. Maria II.



Sub Secção 19





### NA ARU do PEDREGOSO:

A delimitação proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento de campo, com a aferição dos limites prediais.

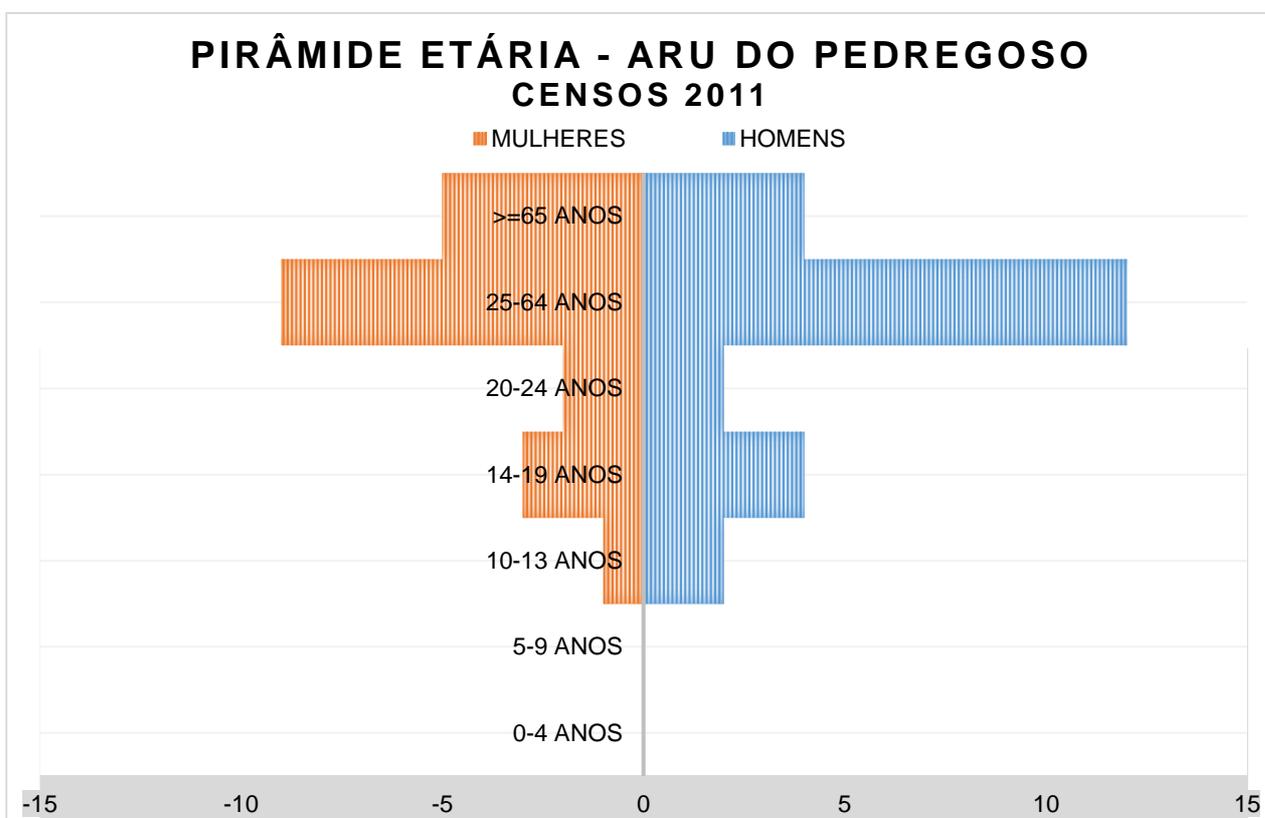
Analisando a estrutura urbana de Pedregosos verifica-se que este aglomerado surgiu como um “apoio” às grandes propriedades e estruturas que se encontravam nas proximidades.

O espaço central de Pedregoso é o largo, emoldurado por um parque habitacional onde prevalece a cêrcea de 1 piso. Este espaço é constituído por uma pequena zona ajardinada, equipado com nicho de uma imagem sacra e o espaço do lavadouro público. Na área central do largo, destaca-se a presença de um poço antigo com bomba de água de roda e chafariz.



Conjunto muito curioso que deverá ser mantido e recuperado bem como a envolvente

A população residente é sobretudo idosa e com poucos recursos para efetuar obras de reabilitação. Além do número reduzido da população, verifica-se na seguinte pirâmide etária, que não existe população infantil e jovem e temos a população existente fortemente envelhecida com uma pirâmide completamente invertida!



FAIXA ETÁRIA	MULHERES	HOMENS
0-4 ANOS	0	0
5-9 ANOS	0	0
10-13 ANOS	1	2
14-19 ANOS	3	4
20-24 ANOS	2	2
25-64 ANOS	9	12
>= 65 ANOS	5	4

O Pedregoso não possui condições para a fixação de população, pois não existe oferta habitacional de qualidade, serviços, comércio e equipamentos que respondam às necessidades da população. Tendo em conta a realidade actual, o Pedregoso não possui atractivos nem condições para os mais jovens se estabelecerem. Mesmo na actualidade, verifica-se que este aglomerado ainda está arreigado à vivência de outros tempos relacionada com a dinâmica que as quintas próximas atribuíam ao local. Mas essa dinâmica já não existe, deixando uma sensação de abandono, que é notório para quem passa por este lugar.

A sua identidade e história não deverão ser esquecidas, no entanto, através de uma ação de reabilitação concertada será possível revitalizar este local, dando-lhe novas aptidões e valências. A Área de Reabilitação Urbana abrange a maior parte do edificado do aglomerado. Verifica-se a degradação do edificado, visto que ainda não foi objecto de uma intervenção séria de reabilitação por parte dos proprietários. O Pedregoso pelas suas características, sendo objeto de uma revitalização e requalificação integradas, tem um largo potencial para atividade turística, o que, seguramente conduzia a um crescimento da população local.



Alguns casos de recuperação que mereciam ter tido algum acompanhamento técnico



Tipologia característica deste aglomerado



Recuperação cuidada e com utilização de energias renováveis



O Pedregoso actualmente surge como um aglomerado isolado, onde a desertificação começa a ser preocupante. A pacatez do local é apaziguante, no entanto, é reveladora da pouca população existente e da inexistência de qualquer valência para além da habitacional e da atividade agrícola, nos terrenos em redor. As paisagens envolventes atraem curiosos, mas o local não tem condições para potenciar a permanência de pessoas, para fins turísticos ou para habitar.

Actualmente este lugar serve apenas de passagem, onde poucos vivem. Deparamo-nos com a Quinta da Lameira, que tem um enorme potencial, onde se poderia desenvolver uma série de atividades de âmbito ligado à **hotelaria, restauração, eventos, turismo equestre e rural.**

No aglomerado do Pedregoso, algumas pequenas habitações poderiam ser transformadas em **albergues para peregrinos** do Caminho de Santiago bem como para campos de trabalho na área da arqueologia. A possível envolvência da população para este fim, desde o apoio logístico até à oferta de dormida nas suas habitações em condições que fossem apoiadas e certificadas, poderia ser “a **“hipótese” de sobrevivência** deste pequeno e característico aglomerado populacional e a melhoria de condições de vida das suas gentes. Também a pequena oferta de produtos tradicionais e ligados á produção agrícola, poderia criar alguma sinergia de localização de algum pequeno comércio com produtos essenciais que também servisse de apoio á própria população. Não está, no entanto, no âmbito deste trabalho o estudo da estratégia de recuperação e revitalização desta área, o que deverá ocorrer em data posterior.

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

## **EDIFICADO**

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Casas habitadas sem condições mínimas de habitabilidade e salubridade, ocupadas em grande parte por população envelhecida e sem condições económicas para inverter a situação pelos seus próprios

meios;

- Ausência de dinâmicas para revitalizar ou recuperar;
- Degradação avançada e ruína das estruturas edificadas das Quintas da Lameira e parte da Quinta do Silvestre.







Antigos edifícios habitacionais

## ESPAÇO PÚBLICO

- Inexistência de uma relação volumétrica entre espaço construído e espaço livre;
- Ineficiente sinalética informativa;
- Espaços exteriores sem manutenção periódica e pouco utilizados por parte da população;
- Inexistência de pontos atrativos para a permanência e reunião da população residente e não residente;
- Ligação pedonal entre núcleos habitacionais sem passeios ou bermas tratadas.



Zona central com pequeno jardim e lavadouro ao fundo do lado direito

## POPULAÇÃO RESIDENTE

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

### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente nos diversos núcleos urbanos.

A necessidade de aplicar um projeto de desenvolvimento sustentável neste aglomerado deste Concelho, constitui-se como uma prioridade, particularmente no que diz respeito às necessidades da urbanização em conflito com a conservação dos recursos e proteção ambiental. Na complexa interação das diferentes forças e pressões que dão origem aos problemas urbanísticos, o papel do ordenamento e gestão do território é crucial.

Assumir-se-á que a expansão urbana não se fará às expensas do ambiente, promovendo a reabilitação urbana em oposição à construção em locais novos.

A necessidade de criação da Área de Reabilitação Urbana PEDREGOSO decorre da necessidade de requalificação urbana, utilizando-a como um instrumento para a melhoria das condições de vida da população residente, promovendo a construção e recuperação o existente, assim como a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica. Procura, de igual modo, a reorganização de qualidades urbanas, de acessibilidade e possibilidade de oferta de equipamentos que completem e apoiem o Caminho de Santiago, como uma âncora aos locais e aos que nos visitam.

A criação da Área de Reabilitação Urbana e a indissociável requalificação da mesma provocará, necessariamente, a mudança do valor da área, ao nível económico, cultural (localização de usos económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produzindo espaços públicos com valor de centralidade).

Esta recuperação urbana terá sempre um carácter mobilizador, acelerador e estratégico, e estará principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização do território para, inclusive, um melhor desempenho económico.

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 do Pedregoso. A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade do aglomerado não se perca ou sofra descaracterizações, 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 atractividade.

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 do Pedregoso.

## 4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o Município de Vila Nova da Barquinha tenha um papel mais activo 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 acções que implementem a potenciação do turismo.

## **2º PRESERVAR A MEMÓRIA**

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios mais relevantes;
- 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 acções de qualificação dos equipamentos ou edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador 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 desocupado, 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 actores 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 ‘acção de reabilitação urbana’;
- Assumir-se como parceiro activo 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 | ACÇÕES CONCRETAS PROPOSTAS PARA A ÁREA DA ARU:

- ➔ Prolongamento da Rua da Lameira tornando possível a ligação desta rua à Rua do Pedregoso, facilitando a circulação rodoviária de forma a não existir inversões de marcha, e contornando todo o quarteirão escolar. Deste modo, o trânsito de autocarros escolares será bastante facilitado fazendo a circulação num só sentido.
- ➔ Recuperação e aumento da zona ajardinada existente com uma pequena zona de lazer e recuperação do nicho com imagem de Nossa Senhora.

- Aquisição de um terreno privado existente dentro da malha urbana do Pedregoso, que resulta da ruína e demolição de uma construção, para que se torne assim possível a circulação automóvel nesta rua e permita o estacionamento de alguns veículos. Deverá ser previamente estudado em pormenor o arranjo exterior deste local para possibilitar a visualização desta intenção e a certeza da necessidade de aquisição pela autarquia.



Terreno resultante de demolição

- Colocação de cobertura em telha cerâmica vermelha, no lavadouro público, bem como recuperação de todo o espaço e equipamentos.



- ➔ Recuperação de pavimentos dos arruamentos em toda a área da ARU, com melhoria de passeios, bermas e valetas.
- ➔ Recuperação da fonte e poço bem como da bomba e sua roda.
- ➔ Colocação de alguns bancos na zona do largo central.
- ➔ Melhoria da sinalética e painéis de avisos públicos.



- Melhoria da iluminação exterior e da rede de energia eléctrica.
- Melhoria de redes de comunicações e de esgotos que sirvam a Quinta da Lameira.
- Execução do projecto privado de loteamento da Lameira.
- Execução do projecto privado de recuperação de toda a Quinta da Lameira para fins turísticos.
- Criação de unidade(s) de alojamento como albergue para peregrinos do Caminho de Santiago.

## 6 | 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 compreendidas na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objecto de acções 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 fracção 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 Câmara Municipal, 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 do processo.

## DEFINIÇÃO

- 'Acções 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 fracções, 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 aspectos 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/fracção antes desocupada/devoluta;

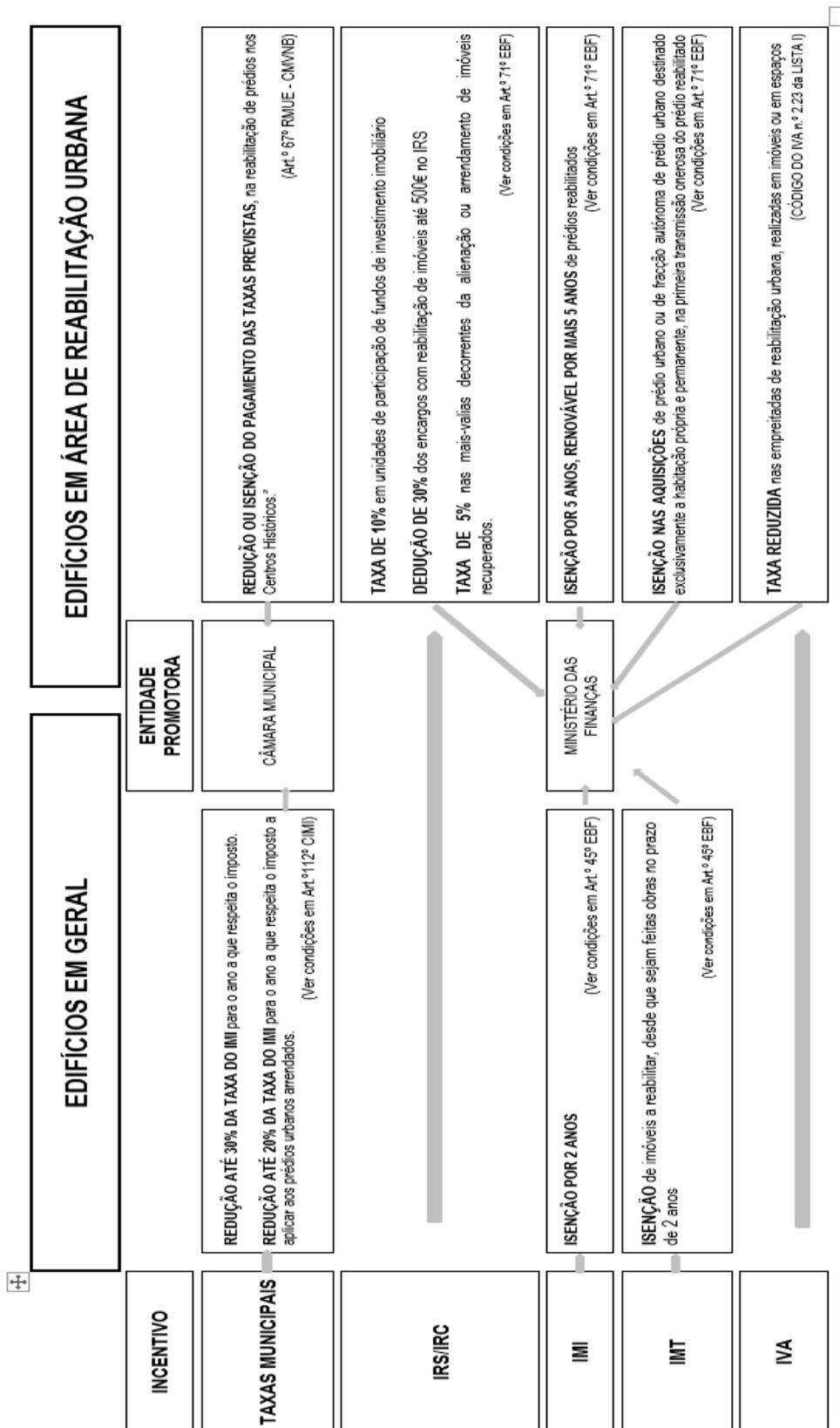
### TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- 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, de 8 de agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios;

## 7 | QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS



## 8 | PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

Considerando que o horizonte de implementação das ações estruturantes é de 15 anos, efetua-se uma indicação das fontes de financiamento atualmente em vigor.

### A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020

O acordo de parceria (AP) 2014-2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de Investimento Europeus (FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP), no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, no referido período temporal. A temática do desenvolvimento urbano e da regeneração/ reabilitação urbana é encarada como um vetor estratégico para o desenvolvimento territorial, tendo particularmente presente o vector “A protecção do ambiente e promoção da eficiência de recursos, estruturada em torno das áreas de intervenção: gestão de resíduos; gestão da água (ciclo urbano da água e gestão dos recursos hídricos); gestão, conservação e valorização da biodiversidade; recuperação de passivos ambientais; e qualificação do ambiente urbano”.

No âmbito destes fundos comunitários salienta-se o **Eixo Temático 4, referente à Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos**, o qual tem como principais prioridades de investimento, por um lado, a concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, e, por outro, a promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todo o território, nomeadamente, as

zonas urbanas. Também relevante para a estratégia de reabilitação urbana é o **Eixo Temático 6 relativo à preservação do ambiente e promoção da utilização eficiente dos recursos.**

Importa ainda referir o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas** que é um instrumento “destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana e que cobre todo o território nacional.

Para potenciar mais o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial”.

Podem candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada (incluindo condomínios), com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção. Se o edifício se destinar a habitação: tem de estar localizado no território definido pelo Município no Plano de Ação de Regeneração Urbana. Se o edifício não se destinar a habitação, basta estar localizado numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada pelo Município.

São cofinanciáveis as seguintes operações:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

- Destacar que a utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, actividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

**Instrumento Financeiro para a Energia (IFE 2020)**, também no âmbito do Portugal 2020, cujos apoios têm como objetivo específico a diminuição do consumo de energia e redução da dependência energética através da diversificação de fontes energéticas.

## OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO

Existem outras formas de apoio que podem ser mobilizadas para investimentos no âmbito da regeneração urbana, a saber:

**Programa Valorizar** é um programa do **Turismo de Portugal** de apoio ao investimento na promoção da qualificação do destino turístico Portugal cujo objetivo se pauta por dotar os agentes públicos e privados que atuam na área do turismo de um instrumento financeiro que permita potenciar e melhorar a experiência turística. Este programa contempla 5 linhas financiamento específicas (Linha de apoio à valorização turística do interior; Linha de apoio à sustentabilidade; Programa de apoio financeiro à realização e captação de congressos e eventos; Linha de apoio ao turismo acessível; Linha de apoio à disponibilização de redes *wi-fi*) e prevê concessão de apoios financeiros a projetos de investimento e a iniciativas que tenham em vista:

- A regeneração e reabilitação dos espaços públicos com interesse para o turismo;
- A valorização turística do património cultural e natural do país,

promovendo condições para a desconcentração da procura;

- A redução da sazonalidade;
- A criação de valor.

**Habitação Acessível (reabilitar para arrendar)** tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

**Reabilitar para Arrendar** – Programa de Reabilitação Urbana este programa destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- 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 trate de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de julho.

Podem promover habitações de custos controlados: Câmaras Municipais; Instituições Particulares de Solidariedade Social; Cooperativas de Habitação; e Empresas Privadas.

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social.

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

**Programa Casa Eficiente 2020** resulta da ambição do Governo Português de criar um sistema de incentivos à dinamização das obras de reabilitação e de melhoria de eficiência energética do parque habitacional nacional.

Este Programa consubstancia um importante instrumento de política pública enquadrada no âmbito do Programa Nacional de Reformas e dos compromissos assumidos por este Governo na promoção da habitação, da eficiência energética e ambiental do parque habitacional, e da dinamização do sector da reabilitação. Através do Programa Casa Eficiente 2020, qualquer entidade (seja singular ou coletiva) poderá ter acesso a empréstimos com taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos que beneficiem o desempenho ambiental dos edifícios habitacionais, incluindo intervenções que visem o aumento da eficiência energética e da utilização de energias renováveis para autoconsumo, a eficiência hídrica e a gestão de resíduos.

**Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)** A reabilitação urbana constitui importante domínio de atuação no quadro da Nova Geração de Políticas para a Habitação, aprovada em Resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018. Este novo enquadramento tem como finalidade:

Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;

Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Com efeito a regeneração urbana adquire aqui um novo impulso, aparecendo integrada numa estratégia nacional para a habitação. A reabilitação física e funcional das habitações degradadas constitui uma despesa elegível ao abrigo do 1º Direito, que é um programa que visa promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

Por forma a efetivar estes apoios, o município de Vila Nova da Barquinha terá de desenvolver uma Estratégia Local de Habitação (ELH), na qual identifica agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no território. A ELH deve enquadrar os pedidos a candidatar a financiamento ao abrigo do programa 1.º Direito, independentemente de quem partir a iniciativa da candidatura: beneficiários diretos (famílias carenciadas), municípios, proprietários ou entidades do 3º setor.

O apoio financeiro previsto para a reabilitação divide-se numa componente não reembolsável e numa parte não comparticipada que é garantida por um empréstimo bonificado.

**Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)** fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-

se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas entidades para a promoção de soluções habitacionais, onde se incluem os municípios.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis, sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

## PROCEDIMENTOS

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:

- Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU;
- Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição de Estado de Conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos;
- Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás;
- Após a conclusão da obra, requerer nova vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel e aferição do Estado de Conservação após a intervenção.

- Para obtenção da isenção de IMI/ IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.
- Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais-valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.
- Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação. O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado. Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados.

## **9 | PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU - PARA PUBLICAÇÃO**

## 10 | PLANTAS DE CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO PEDREGOSO – EM ANEXO

- DES P1 – Limite da ARU do Pedregoso
- DES P2 – Limites Administrativos
- DES P3 – Ordenamento
- DES P4 – Limite – Cadastro
- DES P5 – BGRI
- DES P6 – Redes de Água e Esgotos
- DES P7-1 – Projectos Previstos
- DES P7-2 – Projectos Previstos
- DES P8 – Estado de Conservação
- DES P9 – Número de Pisos

---

---

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA  
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS  
TERESA MARIA GIL FERREIRA DA COSTA PARDAL, ARQUITECTA  
MAIO 2021