

ARU – ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ATALAIA

AMPLIAÇÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA

DMST – DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

NOVEMBRO 2021

Foto : Teresa Pardal

ÍNDICE

| | |
|--|---|
| 1. INTRODUÇÃO | 2 |
| 2. CARACTERIZAÇÃO DA ARU | 12 |
| 3. LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO HISTÓRICO | 18 |
| 4. AVALIAÇÃO ESTATÍSTICA DA ÁREA EM ESTUDO | 37 |
| 5. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO | 53 |
| 6. BENEFÍCIOS FISCAIS | 55 |
| 7. GUIA DE PROCEDIMENTOS PARA PRIVADOS..... | 60 |
| 8. PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA ARU DA ATALAIA ACTUALIZADA COM A AMPLIAÇÃO – Para Publicação Oficial | 63 |
| 9. PLANTAS DE CARACTERIZAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA ARU DA ATALAIA – Em anexo: ... | 64 |
| DES P1 | - Limite da Ampliação da ARU da Atalaia |
| DES P2 | – Limites Administrativos |
| DES P3 | – Cadastro |
| DES P4 | – BGRI |
| DES P5 | – Ordenamento |
| DES P6 | – Redes de Infraestruturas |
| DES P7 | – Equipamentos Públicos |
| DES P8 | – Estado de Conservação |
| DES P9 | – Número de Pisos |
| DES P10 | – Evolução da Construção |

1. INTRODUÇÃO

Situação legal da ARU da Atalaia e do PERU - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da Atalaia:

| | |
|--|---|
| Enquadramento Legal | <u>DL n.º 307/2009, de 23 de outubro</u> |
| Situação do Processo | ARU APROVADA |
| Consulta do Processo | <u>http://www.cm-vnbarquinha.pt</u> |
| Área de Reabilitação Urbana | |
| Entidade Gestora | Câmara Municipal |
| Processo de Constituição | |
| Âmbito Temporal | 3 anos |
| Aprovação da Câmara Municipal | |
| Aprovação da Assembleia Municipal | 2015-06-26 |
| Comunicação ao IHRU | 2015-07-17 |
| Publicação DR II Série | <u>Aviso n.º 7836/2015 - DR n.º 136/2015, Série II de 2015-07-15</u> |

Aviso n.º 3463/2019 Atualização da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) de Atalaia

Fernando Manuel dos Santos Freire, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, Torna público que, a Assembleia Municipal em sessão de vinte de dezembro do ano de dois mil e dezoito, deliberou, nos termos do n.º 1, do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a atualização da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) de Atalaia. Mais se informa que, nos termos do n.º 4, do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, os elementos que acompanham o projeto de delimitação da área de reabilitação poderão

ser consultados no sítio da internet da Câmara Municipal (www.cm-vnbarquinha.pt). Para constar se publica o presente aviso e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo e na página da internet deste Município. 6 de fevereiro de 2019. — O Presidente da Câmara, Fernando Manuel dos Santos Freire. 312045878 N.º 144 30 de julho de 2019 Pág. 279 Diário da República, 2.ª série PARTE H MUNICÍPIO DE VILA NOVA DA BARQUINHA.

Edital n.º 893/2019 Sumário: Propostas de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) para as ARU de Praia do Ribatejo, Moita do Norte e Atalaia. Propostas de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) para as ARU de Praia do Ribatejo, Moita do Norte e Atalaia.

Fernando Manuel dos Santos Freire, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha Torna público que, por deliberação desta Câmara Municipal, tomada na sua reunião de 12 de junho de 2019, se submete a apreciação pública, nos termos do n.º 4, do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua redação atual, pelo prazo de 20 (vinte) dias, a Proposta de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) para as ARU de Praia do Ribatejo, Moita do Norte e Atalaia. Mais se informa que, nos termos do n.º 4, do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua redação atual, a Proposta de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), poderá ser consultado no sítio da internet da Câmara Municipal (www.cm-vnbarquinha.pt). Para constar se publica o presente aviso e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo e na página da internet deste Município. 3 de julho de 2019. — O Presidente da Câmara, Fernando Manuel dos Santos Freire.

A **Reabilitação Urbana** é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma área urbana, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos. A reabilitação urbana assume-se, cada vez mais, como uma opção estruturante e decisiva para um modelo sustentável de desenvolvimento socioeconómico em comunidades

com frágil capacidade produtiva, demograficamente pouco expressivas e com baixo poder de compra. A correlação desta premissa com o turismo e a fixação de população é tão evidente quanto desejável, na medida em que, um espaço urbano qualificado e vivenciado, potencia a permanência ou retorno dos seus usufrutuários.

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

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

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

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 enorme, 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 **sete** áreas de reabilitação urbana, **Vila Nova da Barquinha, Tancos, Moita do Norte, Atalaia, Praia do Ribatejo, Pedregoso e Fonte da Moita** e pretende continuar a dinâmica deste processo.

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 presente **AMPLIAÇÃO** da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de **ATALAIA**, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Esta nova delimitação vem também na sequência das orientações do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana elaborado para a ATALAIA.

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

Por **unidade de intervenção** entende-se a área geograficamente delimitada, a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. A aprovação de uma ARU atribuí à área, um conjunto significativo de efeitos, entre estes, destaca-se, a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele acto, o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, pelos proprietários das habitações ou às entidades públicas detentoras de equipamentos de uso público.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana introduziu novos benefícios para a reabilitação urbana e estabeleceu a possibilidade de delimitação das áreas de reabilitação para efeitos do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Em 2012, a Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto procedeu à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana possam ocorrer em momentos distintos.

Numa época em que muito se tem discutido as novas políticas de reabilitação urbana, associada à constatação da degradação das condições de habitabilidade e salubridade, da estética e de segurança dos edifícios no interior dos nossos espaços urbanos, a entrada em vigor da primeira alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana conjugado com o novo Regime de Arrendamento Urbano, introduziu 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 urbanos 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 ambientais e de acessibilidade.

A alteração aqui proposta, reside na necessidade de recuperar uma área cuja degradação existe principalmente ao nível da inexistência de condições de habitabilidade, considerando que à época da construção, não existiam exigências de isolamento e de condições de melhoria energética, sendo maioritariamente classificada com um grau de conservação medíocre e médio, e que desde há alguns anos se torna preocupação para o Município.

As áreas a englobar nesta delimitação, são essencialmente propriedade privada, sendo uma delas, resultante de uma operação de construção de habitação social a cargo de cooperativa de habitação.

A recuperação de toda esta zona, cujo interesse foi já manifestado junto desta Câmara Municipal, vai necessariamente, criar pela sua dimensão e localização, uma mais-valia em toda a zona envolvente na área de reabilitação desta vila.

Outra área, a nascente, numa zona também habitacional, onde existe um pequeno núcleo urbano dos anos sessenta do século passado, será bom que sejam melhoradas as construções com incentivos fiscais que contribuam para a sua melhoria a nível principalmente dos acabamentos exteriores, isolamentos, melhoria energética e limpeza e recuperação de logradouros.



Tipo de construção que observamos em maior número, na área em estudo – Foto de DMST

- CMVNB



Vista aérea da zona em estudo – Google Earth

Torna-se necessário requalificar e revitalizar esta área, através da reabilitação de edifícios, dos espaços públicos e das próprias dinâmicas urbanas. Entendendo o tecido urbano da Atalaia como uma estrutura interdependente que deverá ser gerado e utilizado por pessoas, a sua sobrevivência estará sempre condicionada às diferentes dinâmicas internas que compõem o conjunto edificado.

Assim, qualquer intervenção deverá pressupor a reabilitação formal e funcional de toda a vila, num contíguo urbano, de modo a evitar ruturas morfológicas que conduzem à marginalização de determinadas zonas. Torna-se assim necessário expandir a fomentação da reabilitação e preservação do edificado,

não deixando, inclusive, que a identidade da vila seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano. A proposta de alteração á delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado, para que a identidade da vila 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.

O trabalho desenvolvido pela Autarquia nos últimos anos, e desde a delimitação inicial da ARU de Atalaia em 2015, verifica-se já ter algum efeito na recuperação privada de habitações que se encontravam em mau estado.

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.

Os programas de regeneração urbana dos centros históricos e da frente ribeirinha, a reabilitação de vastos troços de infraestruturas urbanas e a zona industrial da Atalaia, pretende-se que sejam as âncoras, da nossa estratégia de regeneração e de atração social e turística de todo o Concelho. Também, o surgimento de novos bairros privados, com oferta habitacional de muito boa

qualidade, no interior da ARU, ou na sua vizinhança, facilita a recuperação da área mais antiga, que através da partilha de novas vivências e tipos de urbanidades, vê surgir novas actividades económicas e novas necessidades ao nível da recuperação do edificado. Para isso é necessário, no entanto, o apoio financeiro às populações mais carenciadas.

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

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana 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. Confere também aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções 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 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 objecto, 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 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 neste estudo, a **Ampliação da Delimitação** de uma área de reabilitação urbana já aprovada, em consonância com a diversidade urbanística, económica, social cultural e ambiental, com vista à posterior aprovação das alterações necessárias das concretas operações de reabilitação a efetuar ao PERU, na totalidade da área delimitada para a ARU de Atalaia.

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

A planta com a ampliação da delimitação da ARU, tem correspondência cadastral, sendo limitada na sua totalidade, por arruamentos existentes e abrange uma área, que pelas suas características, se apresenta com homogeneidade na malha urbana.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Ampliação da ARU de Atalaia, com **15,32 hectares**, integra parte do aglomerado urbano de Atalaia. A Atalaia é ainda a sede de Freguesia, com o mesmo nome, pertencente ao Concelho de Vila Nova da Barquinha.

É limitada a sul pela Rua Luis de Camões e Rua dos Caçadores, a nascente pela Rua da Capela, a norte pela Rua do Senhor Jesus da Ajuda e a poente pela Rua Luis de Camões e Rua Paulino José Correia.

Foi objetivo essencial, a marcação coincidente com limites cadastrais e físicos, mas também com as secções e subsecções da BGRI dos Censos de 2011.

Assim, na maioria das unidades morfológicas definidas, a sua coincidência com as subsecções, permite a sua demarcação por quarteirões e a obtenção imediata de dados gerais de população e habitação, caracterizadores do tecido urbano em estudo.

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

A malha urbana apresenta-se prácticamente construída e desenvolve-se em quarteirões uniformes, que a partir do arruamento a norte, se estendem como uma espinha até á Rua 25 de Abril, sendo a partir daí para sul, os quarteirões desenvolvidos no sentido nascente-poente com ruas paralelas entre si.



Fotos da DMST - CMVNB



Área da Ampliação da ARU da Atalaia - 15,32 hectares

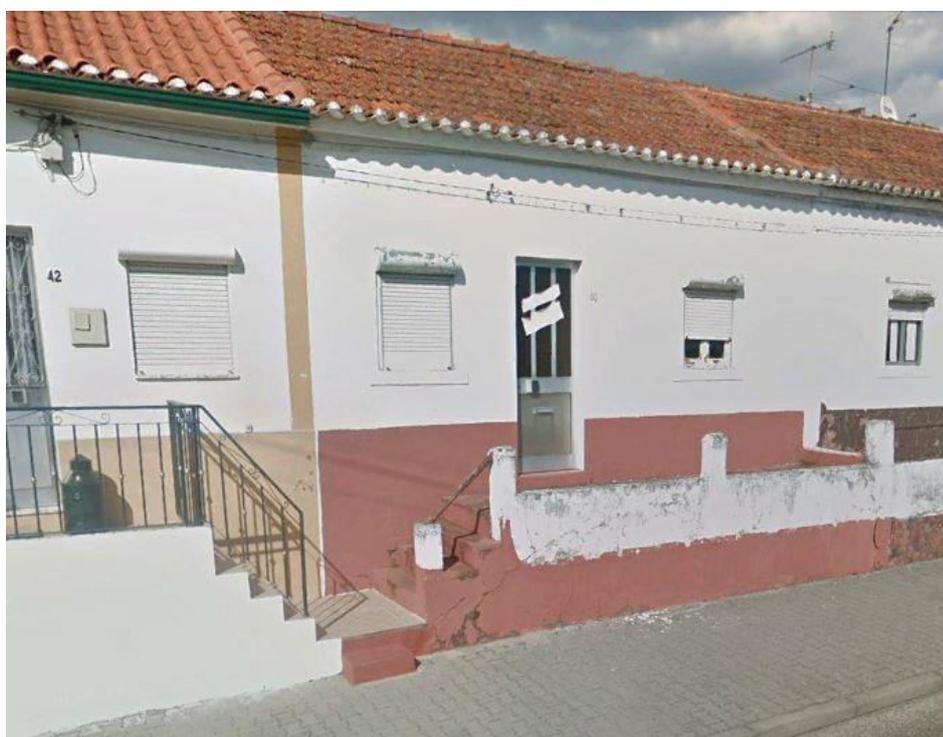


Encosta da Capela - Foto de Fernando Freire

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

Como já se referiu, não há elementos muito marcantes quanto à qualidade arquitetónica. A salvaguarda do centro histórico justifica-se tendo em conta o conjunto.

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



Rua Luis de Camões - Fotos da DMST - CMVNB

As cêrceas dos edifícios, variam entre um e dois pisos, mas é dominante a existência essencialmente de um piso. É uma área essencialmente residencial, existindo apoio comercial exterior a esta zona em estudo.



Construções com aparente degradação e elementos disonantes – Foto da DMST - CMVNB

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.

O estado de conservação do edificado, de acordo com o levantamento das construções degradadas, verifica-se ser maioritariamente, dentro dos níveis de médio e medíocre, apresentando forte degradação das construções anexas no interior dos logradouros. 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.



Rua do Senhor Jesus da Ajuda – Foto de DMST – CMVNB

As condições de habitabilidade apresentam deficiências, sobretudo no que respeita a cozinhas e instalações sanitárias, por degradação das redes de águas e esgotos e deficientes condições de exaustão de fumos. A maior necessidade nesta zona, tal como atrás referido, resulta da inexistência de cuidado na melhoria energética das habitações. Na época de construção da maioria do edificado nesta área, não havia qualquer obrigação ou cuidado a ter com a previsão e colocação de isolamentos térmicos e acústicos bem como alternativas energéticas no aquecimento das construções, das redes de água ou mesmo na produção de energia eléctrica alternativa. Assim, reveste-se de especial necessidade a introdução de meios que permitam diminuir os custos energéticos e dotar as habitações de melhor conforto e condições de habitabilidade de acordo com os padrões actuais.

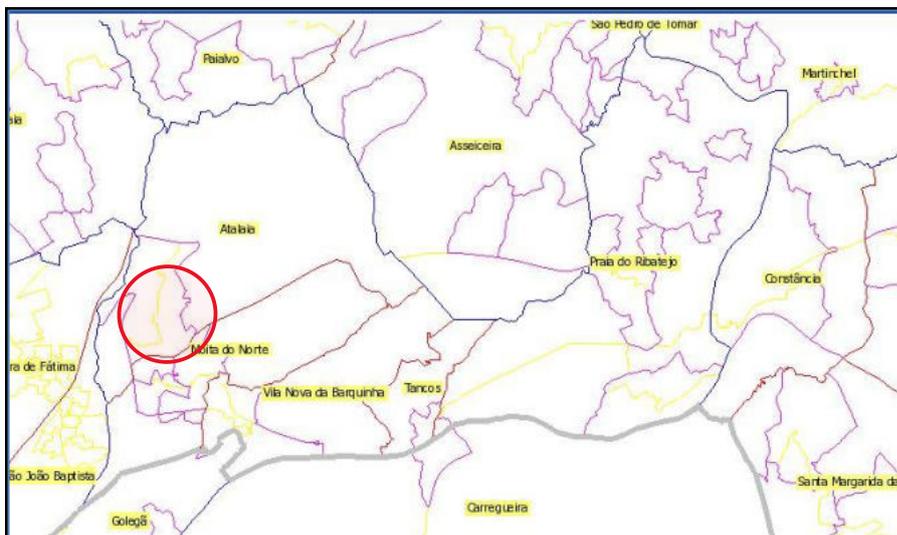


Rua 25 de Abril - Fotos dos DMST – CMVNB

3. LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O Concelho de Vila Nova da Barquinha pertence á NUTS II, ao distrito de Santarém e ao Médio Tejo 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 Km² e tem cerca de 7322 habitantes residentes. (Dados do INE – 2011).



O Concelho de Vila Nova da Barquinha é composto por quatro freguesias: **Atalaia, Praia do Ribatejo, Tancos e Vila Nova da Barquinha.**

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

Vamos enquadrar historicamente a área em estudo da Atalaia, sendo que neste trabalho iremos apresentar de forma sucinta a sua caracterização histórica. A apresentação mais detalhada já foi efectuada, no trabalho da Delimitação da ARU da Atalaia e assim, iremos neste trabalho, fazer uma apresentação geral da evolução temporal deste território.

Atalaia é uma freguesia do Concelho de Vila Nova da Barquinha, com 14,39 km² de área e 1 697 habitantes (2011). Densidade: 117,9 hab./km². Foi vila e sede de concelho entre 1213 e 1839. O concelho era constituído apenas pela vila.

As suas origens remontam ao Paleolítico Inferior, conforme descobertas arqueológicas feitas recentemente, ao longo da ribeira da Atalaia. Localiza-se este sítio a alguns quilómetros para norte do local onde a ribeira desagua no Tejo, perto da vila. Pela pesquisa científica destes arqueólogos podemos concluir que o homem de Neandertal viveu na Atalaia há 300 mil anos.

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

Na viação romana, é provável que a Via XVI que passava junto de Tomar continuasse pela estrada real que seguia por Atalaia, Ponte da Pedra (antiga Ponte da Cardiga), e Golegã.

Muitas dessas estradas e pontes ainda hoje existem. Recorda-se que o Itinerário de Antonino ligava Braga (BRACARA), ao Porto (CALE) e a Lisboa (OLISIPO), tinha CCXLVIII milhas, o equivalente a 361.5 km e passaria por Atalaia, calçada na Rua Luís Picciochi, onde foi possível ver um miliário e fonte centenária e daqui derivava a via Tomar-Évora, atravessando o rio Tejo em Tancos.

Interessante é ainda poder ver restos do itinerário romano de Antonino na Rua Luis Picciochi e dentro da Quinta da Ponte da Pedra onde se poderá contemplar a estrada toda feita a pedra junto ao portão do lado norte.



Rua Luis Picciochi

Lenda ou não, a única referência templária nesta vila, é uma mina que se encontra entre a Igreja Matriz da Atalaia e a Capela do Senhor Jesus da Ajuda, mais propriamente no alto do Picoto onde se julga ter existido a torre templária da Atalaia e que se diz estar ligada a Tomar (ao convento) e ao Castelo de Almourol.

Existem vestígios, na encosta do Alto do Picoto, nesta povoação da Atalaia, de entradas para subterrâneos (possivelmente ligados ao Castelo do Almourol) que são designados vulgarmente por “covas dos mouros”.

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

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

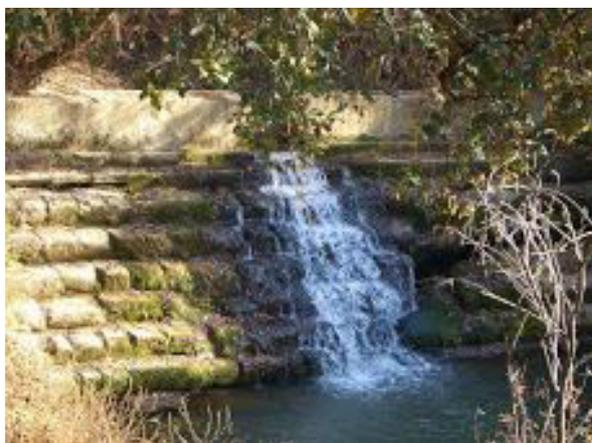
Sabe-se que durante o cerco do castelo de Tomar, as forças muçulmanas realizaram um forte contra-ataque e fizeram recuar os portugueses, desde o Algarve até ao rio Tejo. Conquistaram e saquearam castelos e povoações por todo o Alentejo e Ribatejo. Os defensores de Tomar foram avisados da aproximação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

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

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

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

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



Vestígios medievais na Ribeira da Atalaia

Nos tempos da idade média a fé cristã emanava no nosso território e construía-se, nesta zona, magníficos templos, que ainda hoje podemos apreciar,

como é exemplo a Igreja da Golegã, a Igreja da Atalaia e o Convento de Cristo em Tomar.

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

Também na nossa região se cruzavam numerosos peregrinos recordando que a vida religiosa, o misticismo e a fé em Cristo eram valores de elevada grandeza no quotidiano do homem medieval. Desde meados do século XIII que todos os caminhos tinham um denominador comum, a atração ao túmulo do Apóstolo S. Tiago, em Compostela, Espanha. O designado caminho do sul de Santiago, que muitas vezes percorre as antigas vias romanas, com origem no Algarve, passa por Santarém, Golegã, Cardiga, Atalaia e segue para Tomar e Coimbra onde se cruza com outros caminhos. Aliás, tal caminho é referenciado muito antes, em 1302, por D. Dinis que na sua carta declara: *“Dom Dinis per graça de Deus, Rey de Purtugal, e do Alguarve. A quamtos esta carta virem faço saber, ...façam hy duas povoras ... Ceiceira, e a outro lugar onde chamam Atallaya **no caminho...**”*.

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

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

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

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

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

A Igreja de N. ^a Sr. ^a da Assunção, Matriz da Atalaia, é monumento nacional por Decreto n.º 11453, de 19 de fevereiro de 1926. A data, gravada numa pilastra do lado esquerdo do arco da capela-mor, remete-nos para o acerto da data da sua construção, ano de 1528. Este belo edifício reflete a orientação da escola de João de Castilho e de João de Ruão que enriqueceu entre nós “a arte da pedraria” com

visibilidade acentuada no pórtico principal, verdadeira obra-prima da arte Renascentista.

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

A Igreja Matriz foi engrandecida, durante os anos de 1630-1660, com azulejos de diversos tipos o que fazem deste templo um precioso tesouro de arte azulejar.

Já no âmbito do Plano Estratégico de Recuperação Urbana da Atalaia, foi recuperado este Monumento Nacional, por iniciativa Municipal e colaboração da Administração Central, encontrando-se já terminados os trabalhos tanto no interior como no exterior e área envolvente do edifício.



Igreja Matriz da Atalaia – Recuperação de 2021 – Foto de Câmara Municipal de V. N. da Barquinha



Foto actual da Igreja Matriz da Atalaia – Foto de Fernando Freire

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

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



Capela do Senhor Jesus da Ajuda – Foto de Fernando Freire

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

Em 1822 a vila da Atalaia, segundo recenseamento nacional, detinha 626 fogos, 2196 habitantes, sendo 13 desses habitantes comerciantes. Muita da população dedicava-se à agricultura pois neste território havia bons terrenos, como em outros lugares do reino. A principal cultura era o milho, semeado nos nateiros e nas terras de boa qualidade do interior da vila com acesso fácil à água da ribeira, das fontes e das nascentes com peculiar realce para baldios do Vale das Éguas, Braçal, Vale do Junco, Vale da Sardinha e Vale das Sete Fontes. Depois o trigo semeado nas terras altas. Abundavam as oliveiras pelo que, nesta vila da Atalaia, existiam vários

lagares de azeite. Igualmente, havia muita gente que se empregava na navegação, 446 pessoas designadas por gentes do rio Tejo “marítimos”, que se deslocavam na sua faina para a capital. Deste fluxo marítimo resultavam trocas e atos de comércio que davam força e pujança às gentes da Atalaia.

A maior parte da atividade agrícola e pecuária tinha como referência o rio Tejo. Daí que não surpreenda os números de gentes do mar, pescadores e singeleiros.

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

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

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

No final do séc. XIX existiam na Atalaia cerca de 35 olarias, considerada na altura uma verdadeira catedral da olaria. A matéria-prima utilizada nesta actividade era o barro vermelho, que era todo adquirido nesta zona. Locais como a Charneca

da Atalaia, Alto dos Cavaleiros, o Cabeço do Picoto, o Telheiro, o Casal dos Frades e a Tojeira, tinham o melhor barro, segundo declarações dos últimos oleiros desta terra.

Da Atalaia partiram oleiros para outras regiões do país, nomeadamente para Muge, Coruche, Vila Franca de Xira entre outros destinos.

As olarias na Atalaia foram acabando com o desaparecimento dos seus oleiros, a última olaria existente é a olaria da Família Silva, que já não labora, mas existem ainda os edifícios, mesmo junto ao limite nascente da área em estudo. Esteve em funcionamento cerca de 40 anos, a fazer a chamada loiça de água (bilhas, cântaros e vasos) para as flores bem como talhas, frigideiras, tachos, alguidares para a cozinha e potes para ornamentos.



Um dos últimos oleiros foi o Sr. João Caetano do Rosário Silva. Trabalhou com os irmãos na oficina, e na profissão, desde os seus 8 anos de idade. Conhecia o ofício como poucos. Aprendeu essa profissão com os seus antepassados todos eles também oleiros – Foto Jornal “O Mirante “

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

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

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

A área deste estudo até cerca dos anos cinquenta do século XX, era uma zona rural, sem construção, na periferia nascente da vila, onde era hábito realizarem-se os mercados e feiras. Além da sua designação de Murtais, como atrás referido, foi também designada por zona da Feira dos Porcos e mais recentemente por Encosta da Capela.

Na zona junto à Estrada Municipal 540, que se dirige à sede do concelho, começaram nos finais dos anos sessenta e setenta do século passado, a rasgarem-se as primeiras ruas, e a surgir lateralmente, habitações genericamente de um piso, construídas maioritariamente à face da rua, e com pequenos logradouros.

No ponto mais alto desta zona, e dando nome a todo o bairro, encontra-se a Capela do Senhor Jesus da Ajuda, de arquitectura rural aparentemente do século XVIII, mas com alguns elementos, principalmente na cobertura da Capela-mor que levam a supor serem vestígios de construção de épocas mais antigas.



Pormenor e vista da Capela do Senhor Jesus da Ajuda – Fotos de Fernando Freire

Sempre foi uma referência na vila, tanto pela devoção ao seu padroeiro como pelas procissões e actos religiosos aí realizados. A sua história ainda está por fazer.... Do adro da Capela, virada a poente, observa-se uma vasta vista até à Serra de Santo António e por todo o vale do Tejo. É, pois, um miradouro extraordinário nesta região.



Miradouro da Capela do Senhor Jesus da Ajuda – Foto de Fernando Freire

No início da década de oitenta do séc. XX, a Câmara Municipal iniciou, uma das melhores acções de gestão de solos alguma vez executada. Assim, antes de qualquer divulgação para evitar aumento e especulação de custos dos terrenos, foi

adquirindo as propriedades que se localizavam entre a Rua do Senhor Jesus da Ajuda a norte, e a Rua 25 de Abril a sul. Por aquisição ou permuta, ficou logo garantida a posse dos terrenos a favor da Câmara Municipal. Seguidamente foi elaborado pelo GAT – Gabinete de Apoio Técnico de Torres Novas, o Plano de Pormenor da Encosta da Capela e os respectivos projectos dos arruamentos e infraestruturas, necessários a servirem os futuros lotes para construção. Centralmente, uma zona de boa pendente e exposição solar, foi escolhida e destinada a equipamentos públicos.

Aí a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia da Atalaia, foram construindo os equipamentos que hoje aí se encontram: um Posto Médico, a Escola Pré-Primária, um Campo de Jogos descoberto, com bancada e instalações de apoio, uma área de equipamentos de desporto ao ar livre, um Parque Infantil e um Quiosque, Café e instalações sanitárias. Hoje esta zona dispõe destes serviços, servindo de ponto de encontro para a população do bairro e também da freguesia ou do Concelho. Todos estes equipamentos são envolvidos por um jardim, muito agradável e com uma atenta manutenção da Junta de Freguesia local que recentemente também aí construiu, um anexo-garagem para apoio ao serviço de jardinagem.



Posto Médico da Atalaia



Escola Pré-Primária



Jardim



Vista Aérea da Zona de Equipamentos Públicos – Foto Google Earth

A necessidade urgente de habitação social, fez com que a Câmara Municipal cedesse à Cooperativa “O Lar Ferroviário” em direito de superfície à época, dois quarteirões que foram loteados e preenchidos em duas fases, com habitações unifamiliares de dois pisos, com implantação geminada, logradouro

fronteiro e de tardoz e a possibilidade por opção em autoconstrução, de garagem e anexos com projecto tipo oferecido pela Câmara Municipal. As habitações foram entregues aos sócios da cooperativa após a sua construção.





Encosta da Capela – Habitações Unifamiliares Geminadas da Cooperativa “O Lar Ferroviário “

Fotos da DMST - CMVNB

Foi realmente uma boa gestão de solos embora com alguns erros que o futuro veio demonstrar. A oferta do projecto-tipo de garagem e anexo, fez com que, sem fiscalização ou qualquer autuação, os utentes dos lotes, construíssem em desacordo com o projecto-tipo e a aumentar em muitos casos, sem qualquer controle, a ocupação do lote com construção e surgissem muitos casos de edificações abarracadas no interior dos lotes.





Exemplos de Anexos e Muros nesta Área – Fotos de DMST - CMVNB

Mais tarde, por venda normal, em hasta pública foram alienados e ocupados com habitação unifamiliar isolada de dois pisos mais lotes a poente desta zona.

As restantes áreas da ampliação aqui proposta foram preenchidas por operações de loteamento privado ou ocupação simples de unidades matriciais únicas e assim tem sido, até aos nossos dias, estando ocupada toda a zona, com excepção de uma propriedade privada, onde a construção se encontra em mau estado e que se localiza entre a Rua da Paz e a Rua Luis de Camões.

Nas plantas anexas, do presente estudo, é indicado o faseamento temporal de toda esta área.

| N_EDIFICIOS_ CONSTR. 1946 A 1960 | N_EDIFICIOS_ CONSTR. 1961 A 1970 | N_EDIFICIOS_ CONSTR. 1971 A1980 | N_EDIFICIOS_ CONSTR. 1981 A 1990 | N_EDIFICIOS_ CONSTR. 1991 A 1995 | N_EDIFICIOS_ CONSTR. 1996 A 2000 | N_EDIFICIOS_ CONSTR. 2001 A 2005 | N_EDIFICIOS_ CONSTR. 2006 A 2011 |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 17 | 68 | 43 | 121 | 8 | 20 | 13 | 15 |

Quadro Resumo da época das Construções – Dados do INE-Censo 2011



Terreno ainda com hortas e construções em mau estado – Foto do Google Earth

4. AVALIAÇÃO ESTATÍSTICA DA ÁREA EM ESTUDO

A população residente nesta zona, de acordo com o último censo com resultados definitivos – 2011, é de **690 habitantes**, verificando-se uma tendência ao envelhecimento, com a população na faixa etária abaixo dos 25 anos bastante reduzida. Isto é particularmente significativo, para a qualificação urbana desta zona, verificando-se que na maioria, os habitantes são idosos e reformados.

Sendo proprietários, não têm disponibilidade financeira para realizar obras de conservação nos seus imóveis, ou se por outro lado, são locatários, as rendas são tão baixas que demovem os proprietários, geralmente morando fora do município, de fazer quaisquer obras de conservação.



Sub-Secção 08 - Secção 001



Sub-Secção 09 - Secção 001



Sub-Secção 10 - Secção 001



Sub-Secção 11 - Secção 001



Sub-Secção 12 - Secção 001



Sub-Secção 13 - Secção 001



Sub-Secção 14 - Secção 001



Sub-Secção 15 - Secção 001



Sub-Secção 16 - Secção 001



Sub-Secção 17 - Secção 001



Sub-Secção 17 - Secção 002



Sub-Secção 18 - Secção 001



Sub-Secção 19 - Secção 001



Sub-Secção 20 - Secção 001



Sub-Secção 21 - Secção 001



Sub-Secção 22 - Secção 001



Sub-Secção 24 - Secção 001



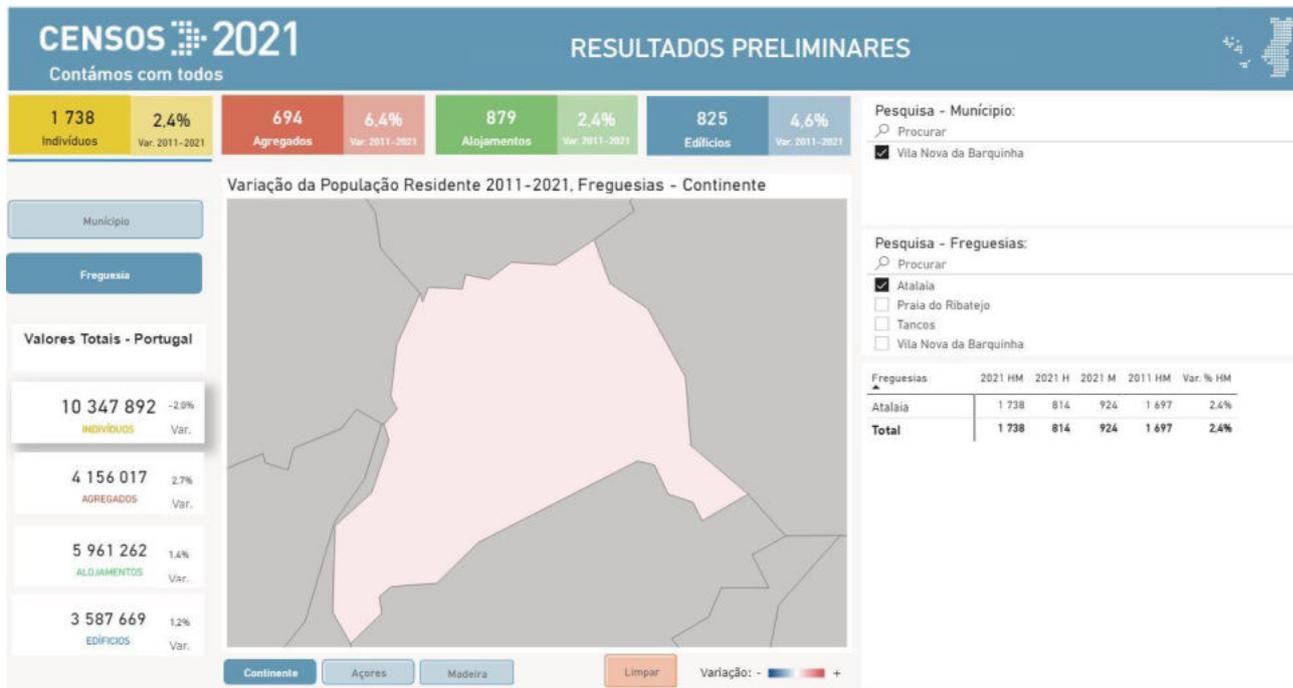
Sub-Secção 26 - Secção 001



Sub-Secção 27 - Secção 001



BGRI – Localização das Sub-Secções – INE 2011



Variação da População da freguesia da Atalaia entre censos de 2011 e 2021 - **AUMENTO de 2,4 %**

| DTMN11 | FR11 | SEC11 | SS11 | BGRI11 | Lugar INE | Pop. Residente Total | Pop. Residente H | Pop. Residente M | Pop. Presente Total | Pop. Presente H | Pop. Presente M | Famílias | Alojam. | Edifícios |
|--------------|------|-------|------|-------------|-----------|----------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|-----------------|------------|------------|------------|
| 1420 | 1 | 1 | 8 | 14200100108 | Atalaia | 31 | 18 | 13 | 21 | 11 | 10 | 11 | 16 | 16 |
| 1420 | 1 | 1 | 9 | 14200100109 | Atalaia | 52 | 21 | 31 | 53 | 21 | 32 | 19 | 20 | 20 |
| 1420 | 1 | 1 | 10 | 14200100110 | Atalaia | 31 | 17 | 14 | 28 | 14 | 14 | 11 | 11 | 11 |
| 1420 | 1 | 1 | 11 | 14200100111 | Atalaia | 10 | 5 | 5 | 10 | 5 | 5 | 4 | 5 | 5 |
| 1420 | 1 | 1 | 12 | 14200100112 | Atalaia | 27 | 12 | 15 | 25 | 11 | 14 | 7 | 7 | 7 |
| 1420 | 1 | 1 | 13 | 14200100113 | Atalaia | 63 | 34 | 29 | 54 | 30 | 24 | 18 | 18 | 18 |
| 1420 | 1 | 1 | 14 | 14200100114 | Atalaia | 19 | 12 | 7 | 19 | 12 | 7 | 5 | 8 | 8 |
| 1420 | 1 | 1 | 15 | 14200100115 | Atalaia | 24 | 13 | 11 | 26 | 14 | 12 | 10 | 12 | 12 |
| 1420 | 1 | 1 | 16 | 14200100116 | Atalaia | 44 | 24 | 20 | 42 | 22 | 20 | 16 | 17 | 17 |
| 1420 | 1 | 1 | 17 | 14200100117 | Atalaia | 33 | 16 | 17 | 35 | 17 | 18 | 12 | 14 | 14 |
| 1420 | 1 | 1 | 18 | 14200100118 | Atalaia | 35 | 17 | 18 | 35 | 17 | 18 | 16 | 23 | 22 |
| 1420 | 1 | 1 | 19 | 14200100119 | Atalaia | 24 | 11 | 13 | 24 | 10 | 14 | 8 | 9 | 8 |
| 1420 | 1 | 1 | 20 | 14200100120 | Atalaia | 23 | 9 | 14 | 22 | 9 | 13 | 9 | 10 | 10 |
| 1420 | 1 | 1 | 21 | 14200100121 | Atalaia | 52 | 28 | 24 | 49 | 26 | 23 | 21 | 23 | 23 |
| 1420 | 1 | 1 | 22 | 14200100122 | Atalaia | 9 | 4 | 5 | 11 | 5 | 6 | 5 | 6 | 6 |
| 1420 | 1 | 1 | 24 | 14200100124 | Atalaia | 53 | 23 | 30 | 56 | 26 | 30 | 23 | 36 | 34 |
| 1420 | 1 | 1 | 26 | 14200100126 | Atalaia | 60 | 35 | 25 | 58 | 33 | 25 | 20 | 28 | 25 |
| 1420 | 1 | 1 | 27 | 14200100127 | Atalaia | 33 | 13 | 20 | 31 | 13 | 18 | 16 | 18 | 16 |
| 1420 | 1 | 2 | 17 | 14200100217 | Atalaia | 67 | 31 | 36 | 67 | 31 | 36 | 24 | 34 | 33 |
| TOTAL | | | | | | 690 | 343 | 347 | 666 | 327 | 339 | 255 | 315 | 305 |

Por **Subsecção da BGRI** - População, Famílias, Alojamentos e Edifícios na **Área de AMPLIAÇÃO da ARU da ATALAIA** - INE, Censos 2011

Como facilmente se observa o número de homens e de mulheres, na área em estudo, tem valores próximos. Também a maioria das habitações são unifamiliares, pois em 305 edifícios, temos 315 alojamentos, o que permite concluir que apenas 10 alojamentos se encontram em edifícios de habitação colectiva. No entanto foi observado localmente, que não existem edifícios que possuam mais do que uma habitação por piso, pelo que os edifícios com máximo de 2 pisos, têm 2 habitações apenas existindo uma por piso. Temos assim, um índice de 2,7 pessoas/família, em que 690 indivíduos estão distribuídos por 255 famílias.

Também é de realçar que temos 2,19 pessoas/alojamento, valor dentro do parâmetro nacional.

Em seguida, se apresenta um quadro resumo, com os dados que genericamente caracterizam a ARU da Atalaia, a sua Ampliação e o resultado final após a ampliação.

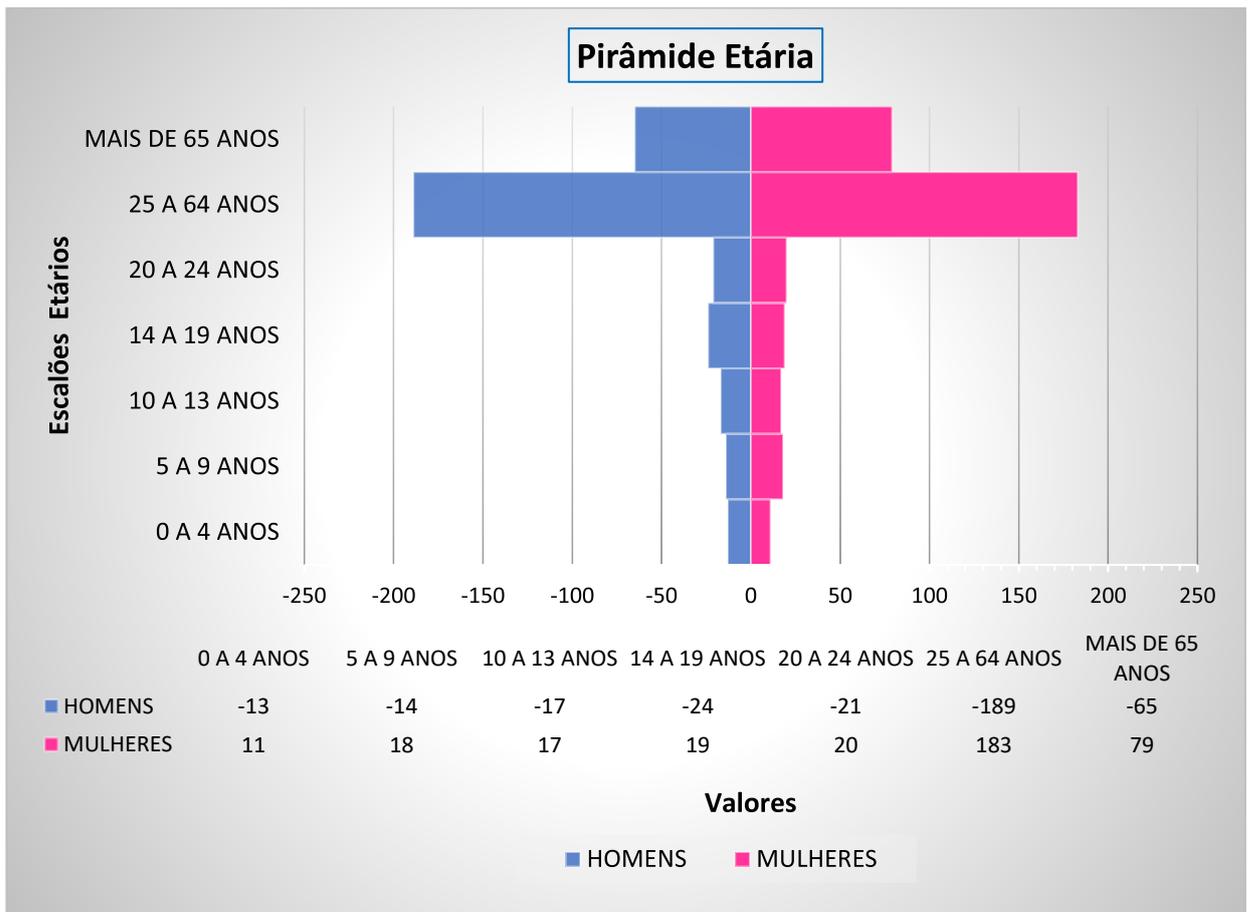
| | Área ha | Alojamentos Nº | Edifícios Nº | Famílias Nº | Residentes Nº |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|----------------|------------------|
| ARU da Atalaia | 14,10 | 137 | 132 | 84 | 212 |
| AMPLIAÇÃO da ARU | 15,32 | 315 | 305 | 255 | 690 |
| Totalidade da ARU da Atalaia | 29,42 | 452 | 437 | 339 | 902 |

Dados do INE-Censos 2011

Em 2011, segundo os dados do Censo do INE, nesta área, encontravam-se 21 alojamentos vagos.



Rua Paulino José Correia



Pirâmide Etária da Área de AMPLIAÇÃO da ARU da ATALAIA

Analisando a pirâmide etária que resulta dos escalões apresentados pelo INE no Censo de 2011, temos uma pirâmide claramente invertida, com uma concentração numérica na população activa, que caminha para o envelhecimento, mas sem rejuvenescimento. Assim, esta freguesia e o município deverão apostar na oferta de qualidade de vida e equipamentos que apoiem os idosos e reformados.

Toda a área é dotada de infraestruturas de água, esgotos, gás natural, eletricidade e telecomunicações; verifica-se, no entanto que, os arruamentos são estreitos, bem como os passeios, que quando existem, apresentam uma largura bastante exígua.

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

Os equipamentos públicos disponíveis na vila da Atalaia, fora da área em estudo, além dos existentes em Vila Nova da Barquinha, são a Escola Primária, Junta de Freguesia, um recente Centro Comunitário, Coletividades Culturais e Sociais, um Centro Social Paroquial com centro de dia de idosos e creche, Casa Mortuária, Parque Desportivo.



Jardim Urbano e Parque Desportivo da Encosta da Capela – Fotos da Junta de Freguesia da Atalaia

No que se refere ao estado de conservação dos edifícios, e apesar da evolução positiva, subsistem ainda algumas fragilidades no parque edificado concelhio. De acordo como dados censitários, em 2011 um em cada quatro edifícios apresentava necessidades de reparações. Na freguesia da Atalaia situação é ligeiramente melhor, com um em cada cinco edifício a necessitar de reparações. Vila Nova da Barquinha tem vindo a reforçar a sua posição como um bom concelho para viver. A localização central e as boas acessibilidades, assim como as amenidades naturais que o território oferece, constituem importantes fatores de atractividade do ponto de vista residencial, justificando, em parte, os fluxos migratórios positivos verificados nos últimos anos,

A ARU da Atalaia, acrescida da área em estudo, estender-se-á por 29,42 hectares (cerca de 0,295 km²), habitada por 902 residentes, delimitando uma das áreas mais densamente povoadas do concelho (3 066 hab./km²). Esta área apresenta um cariz predominantemente urbano e concentra a função residencial, comercial e de serviços, embora apresentem evidentes necessidades de revitalização.

A vila da Atalaia é um dos núcleos mais antigos e fundador do concelho e por isso é também o lugar que ostenta grande parte dos valores culturais e afetivos das suas gentes, possuindo um rico património cultural e arquitetónico no qual a população vê representado grande parte da sua identidade. Tudo isto confere ao núcleo histórico um cariz pitoresco que reclama para si o estabelecimento para este espaço de formas de ocupação e fruição, promotoras da sua conservação e valorização.

Trata-se de uma área habitada por pessoas idosas, sendo em 2011 de 178, o número de reformados e pensionistas e onde existe pouco mercado de trabalho.

Em 2011, os dados estatísticos indicam 270, o número de residente empregados.

Importa, portanto, promover uma abordagem de reabilitação que seja integrada e que contemple todas dimensões de sustentabilidade – a social, a económica e a ambiental.

A proximidade ao Entroncamento, aliada à criação recente de novos equipamentos públicos e de serviços, terá contribuído para o aumento da fixação de casais jovens e de novas habitações, facto que se tem verificado na última década. Com efeito, ente 2001 e 2011, registou-se um aumento populacional de 14%, dinâmica que, ainda assim, não foi suficientemente para contrariar a tendência de perda populacional que marcou a década anterior. De referir que a dinâmica populacional verificada na ARU da Atalaia, também se verifica ao nível do concelho e da freguesia. Os dados já publicados pelo INE, embora ainda provisórios, referentes ao censo de 2021, permitiram uma alegre notícia, pois a freguesia da Atalaia cresceu **2,4%** na última década.

A partir do final da década de 90 verificou-se um abrandamento da dinâmica construtiva, que voltou a retomar no período entre 2006 e 2011, coincidindo com a nova fase de consolidação da atractividade do território do ponto de vista residencial e serviços já referida anteriormente.

Aquando do Censo da Habitação de 2011, a maior parte dos alojamentos destinavam-se a residência habitual (73 %) e destes a grande maioria era ocupada pelo próprio proprietário (71 %). Menos de um terço (29%) encontravam-se arrendados a terceiros. Prácticamente todos os alojamentos de residência habitual estavam dotados de abastecimento de água, ligação à rede de esgotos e existência de banhos.

Ao ampliar a ARU da Atalaia para o núcleo urbano da Encosta da Capela,

serão criadas as condições favoráveis a uma efetiva reabilitação e recuperação urbana da vila, dotando o município dos instrumentos necessários para dar resposta a estas, e outras, necessidades deste espaço.

No geral, os espaços públicos exteriores apresentam-se em bom estado, no entanto, denota-se alguma falta de renovação do mobiliário urbano e sinalética informativa, e sobretudo falta de utilização pela maioria da população. Apresenta-se como muito agradável, e na área do presente estudo, o Jardim Público junto à Escola Pré-Primária na Encosta da Capela, sendo o ponto fulcral da vila, sendo actualmente atractivo como local de encontro e reunião para a população. Sem prejuízo, a situação actual não dispensa a necessidade de criar mais espaços verdes para usufruto da população e, a nível mais funcional, requalificar os espaços públicos que não têm condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada. Apresenta-se como bom exemplo a seguir noutros locais, o arranjo e construção de um pequeno ponto de reunião e lazer, na área em estudo, junto à cabine eléctrica.



Jardim da Cabine após arranjo exterior e antes da intervenção do artista Vhils



Jardim da Cabine após a intervenção do artista Vhils, em homenagem aos oleiros da Atalaia, e em especial a João do Rosário Silva – Foto de Fernando Freire

Será fundamental conceber estratégias que permitam captar jovens para ARU que estejam interessados em empreender novos negócios. Deverá ser feita uma aposta no apoio financeiro a particulares, proprietários de habitações e espaços comerciais antigos, no sentido da sua recuperação e da fixação no centro urbano de novas atividades económicas, bem como de uma população interessada, ativa e com gosto pela sua terra e pelo seu património.

Os aumentos significativos, nos últimos anos, da ocupação de lotes na zona industrial da Atalaia e a localização de novas empresas, irão dar frutos brevemente, no rejuvenescimento da população e na melhoria das condições económicas e sociais locais. A boa qualidade de vida e a oferta cultural bem como as boas acessibilidades, complementam as condições para uma maior fixação de

população nesta área e para o aumento e fortalecimento do tecido urbano.

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

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

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

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

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

- . Os edifícios que sofreram alterações e estão desenquadrados quer pela traça arquitetónica, escala, isolamentos ou materiais de revestimento.
- . Os edifícios e áreas de equipamentos com necessidade de intervenção, como a Escola Pré-Primária ou o Posto Médico. No primeiro caso, torna-se necessário dotar o edifício de novas caixilharias e vidros para melhorar a sua qualidade energética.



Zona de equipamentos desportivos da Encosta da Capela – Fotos Junta de Freguesia da Atalaia



Memória das Olarias da Atalaia no Jardim da Encosta da Capela – Fotos Junta de Freguesia da Atalaia

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas ao nível do edificado, do espaço público e ao nível social, na totalidade da ARU da Atalaia, sendo agravados nesta ampliação:

EDIFICADO

- Existência de alguns edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes;
- Logradouros repletos de barracas e anexos degradados.

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado e efetuado ao longo das vias públicas;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente;
- Pavimentos apresentando degradação da camada betuminosa;
- Espaços públicos exteriores que necessitam de manutenção periódica;
- Espaços públicos exteriores que não potenciam a reunião e permanência da população;
- Existência de terrenos vazios no interior da malha urbana, onde se acumulam lixos e resíduos;
- Inadequação dos espaços públicos exteriores e de enquadramento dos equipamentos públicos;
- Mobiliário Urbano degradado, obsoleto ou desadequado;

- Falta de zonas ajardinadas e de sombreamento, ou até de pequenos vasos de flores que vão dando um ar alegre e cuidado aos espaços exteriores.
- Existência de fios e cabos exteriores, que passam ou aéreos ou nas fachadas e dão uma má imagem visual ao conjunto
- Sinalética a melhorar.



Arruamentos com pavimentos degradados - Foto de DMST – CMVNB

Arruamentos que nesta área, prioritariamente, necessitam recuperação dos seus pavimentos:

- Rua 1.º de Maio
- Rua das Forças Armadas
- Rua 25 de Abril
- Rua da Paz
- Rua da Liberdade

Ao nível social, de qualificação e emprego, também são identificadas algumas problemáticas no interior da totalidade da ARU. A realidade social da população da ARU afeta a qualidade de vida da população e do próprio ambiente urbano. A área é habitada por pessoas idosas e reformados, o que também não potencia a fixação de população jovem, e vem justificar a existência de edifícios degradados, desocupados e devolutos. A proximidade do Entroncamento, e a criação recente de novos equipamentos públicos e de serviços têm ultimamente, aumentado a fixação de casais jovens e a construção de novas habitações.

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

Apresentam-se as seguintes problemáticas:

- Desemprego;
- Insuficiência de competências profissionais;
- Baixas qualificações;
- Emprego Precário;
- População envelhecida;
- Poucas oportunidades de emprego para jovens;
- Parte significativa da população residente exerce a sua atividade profissional fora do Concelho;
- População com poucos rendimentos.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, é possível verificar os esforços que têm sido feitos, para a melhoria da qualidade do ambiente urbano de todo o Concelho, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. A manutenção e preservação da identidade do Concelho têm vindo a ser objectivos prioritários da Câmara Municipal, procurando a conservação da estrutura urbana e edificações existentes. É com base nestas premissas que o Município propõe a delimitação da **Ampliação desta ARU da Atalaia.**

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

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

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

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do

ambiente urbano. A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaraterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Mas, toda esta intenção de reabilitação, tem de ser integrada e equacionada num contexto de carácter social. A fixação de jovens com possibilidades de ocupação e emprego; a existência de equipamentos e serviços de apoio á população; programas de realojamento ou distribuição cuidada por novas populações; ...poderão vir a possibilitar uma efetiva reabilitação e recuperação urbanas.

Pretende-se o estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, através da ampliação do PERU da Atalaia com esta nova zona. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados. Não se pretende que a ARU seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências, características do aglomerado urbano da Atalaia. Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.

Também com todos estes objectivos se cumpre um dos focos estratégicos do documento aprovado em maio de 2021, de **ELH - Estratégia Local de Habitação para o Concelho de Vila Nova da Barquinha:**

Garantir condições de acesso à habitação digna no Município de Vila Nova da Barquinha, fortalecendo a coesão social e territorial, aumentando a qualidade de vida e a inclusão dos seus residentes e diminuindo os focos de precariedade habitacional existentes.

Neste âmbito é ainda importante sublinhar a sintonia entre a Visão e Objetivos Estratégicos definidos na ELH e o espírito e objetivos das Áreas de Reabilitação Urbana existentes no Município de Vila Nova da Barquinha.

6. BENEFÍCIOS FISCAIS

Quanto aos actuais financiamentos para toda a dinâmica de recuperação e melhoria do parque urbano construído, remete-se para o Texto do PERU da Atalaia e para a informação, no momento disponível, dada pelos meios de financiamento, uma vez a alteração e actualização permanentes.

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

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

- . Redução do valor do IVA para 6 % no valor total da mão de obra de recuperação de habitação própria e também na aquisição pelo construtor, até ao valor de 20 % dos materiais necessários à obra, através de empreitada e de acordo com as normas da Autoridade Tributária.

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 final do Município.

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 |

- 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).

– Avaliação Funcional e de Desempenho

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



Habitação com alguns anos, mas apresentando cuidado na sua recuperação – Foto DMST - CMVNB

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

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

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

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

- Critérios Funcionais e de Desempenho

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

TEMA I -VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

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

TEMA II -VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III -MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

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



Habitação que necessita melhoramentos a todos os níveis



Habitação cuidada no seu exterior, mas necessitando melhoramento das condições energéticas

- Fotos de DMST – CMVNB

7. GUIA DE PROCEDIMENTOS PARA PRIVADOS

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

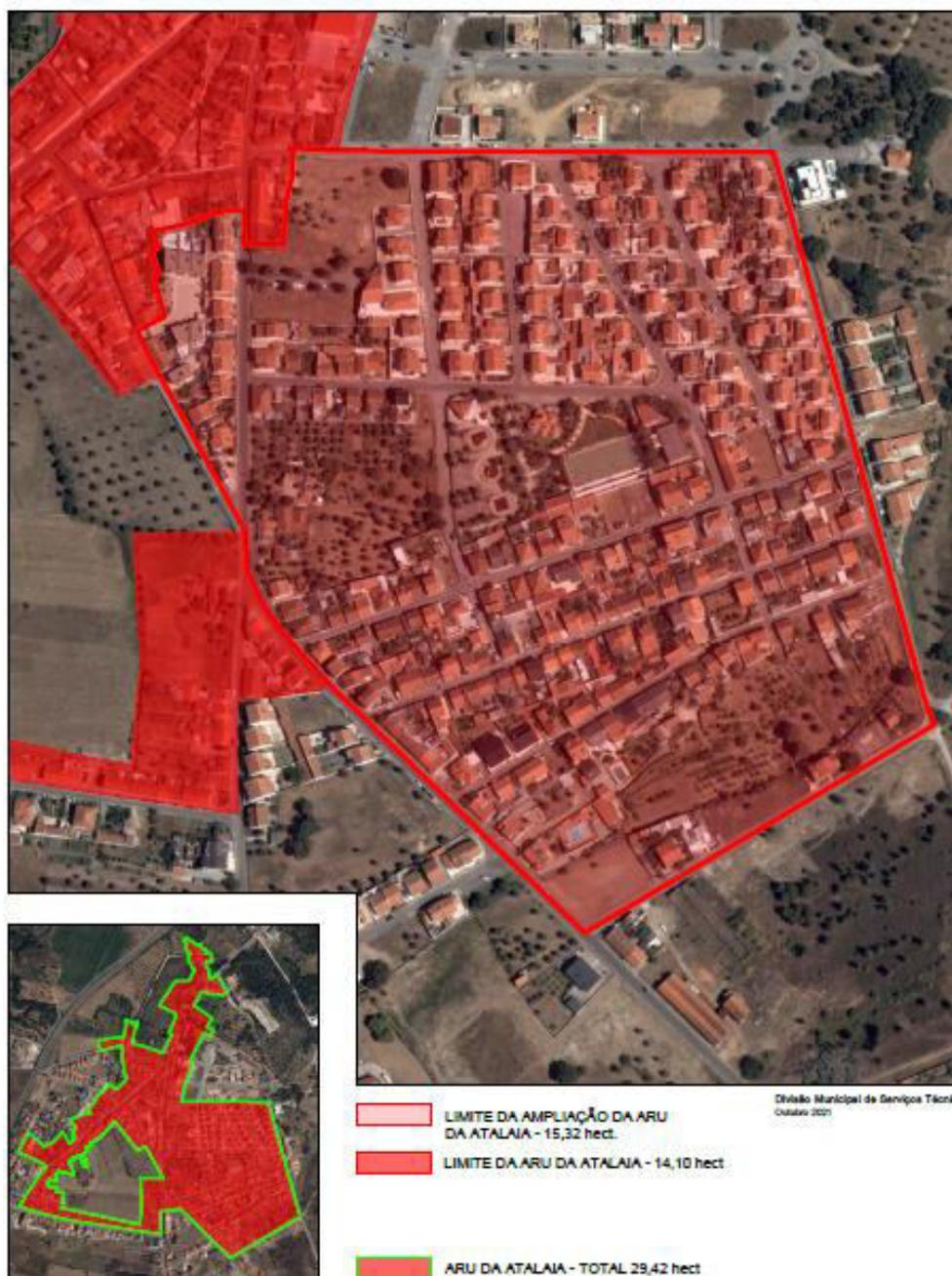
1. Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU;
2. Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição do Estado de Conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos;
3. Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás;
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.

8. PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA ARU DA ATALAIA ACTUALIZADA COM A AMPLIAÇÃO – Para Publicação Oficial

N CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA
 ARU - AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ATALAIA



9. PLANTAS DE CARACTERIZAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA ARU DA ATALAIA

– Em anexo

| | |
|---------|---|
| DES P1 | - Limite da Ampliação da ARU da Atalaia |
| DES P2 | – Limites Administrativos |
| DES P3 | – Cadastro |
| DES P4 | – BGRI – Subsecções |
| DES P5 | – Ordenamento |
| DES P6 | – Redes de Infraestruturas |
| DES P7 | – Equipamentos Públicos |
| DES P8 | – Estado de Conservação |
| DES P9 | – Número de Pisos |
| DES P10 | – Evolução da Construção |

Apoio bibliográfico

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

Site da Junta de Freguesia da Atalaia

Site do IHRU – Instituto da habitação e Reabilitação Urbana

PERU – Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da Atalaia – autor: Terrisirga, propriedade da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

ELH – Estratégia Local de Habitação do Concelho de Vila Nova da Barquinha – autor: Terrisirga, propriedade da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

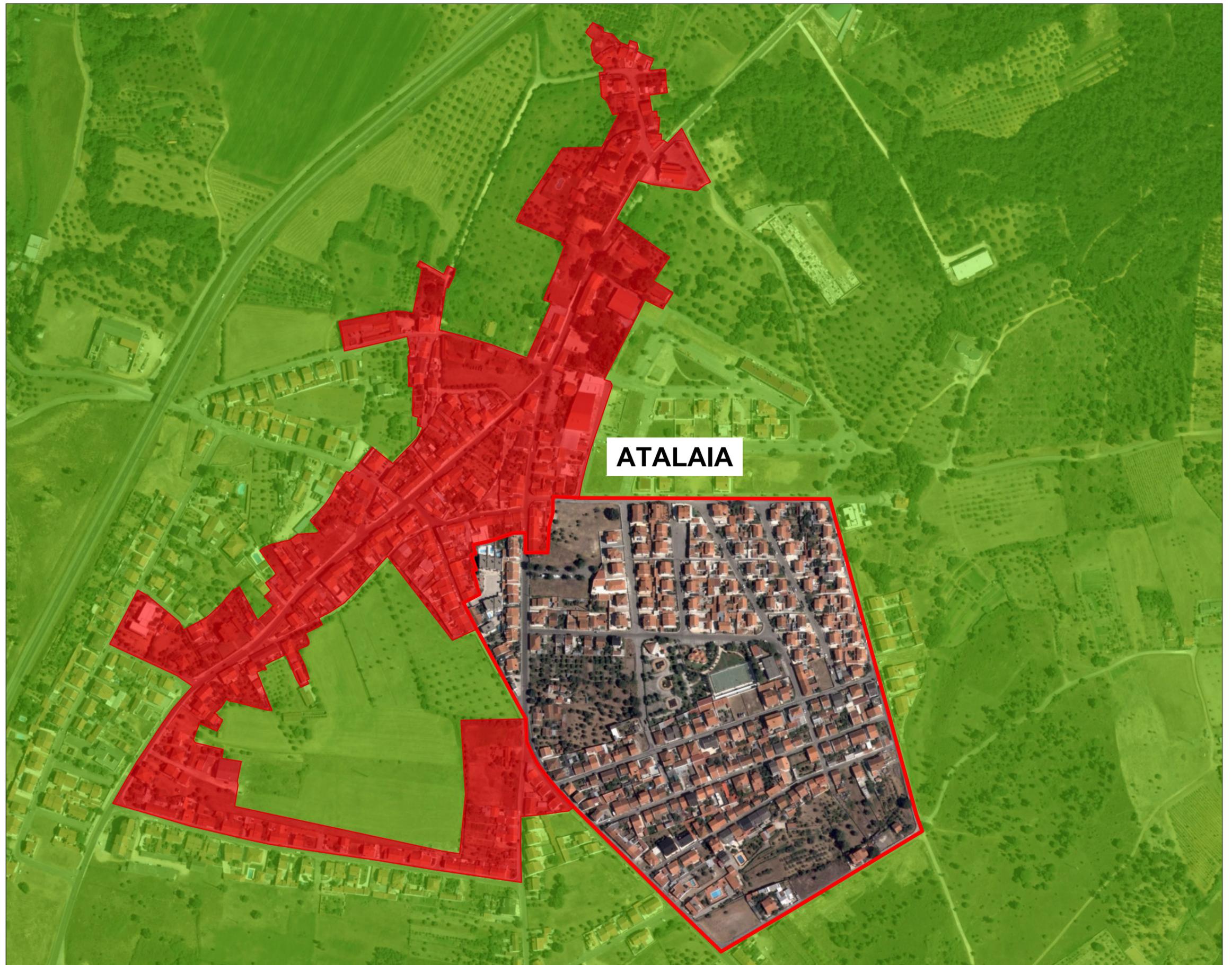
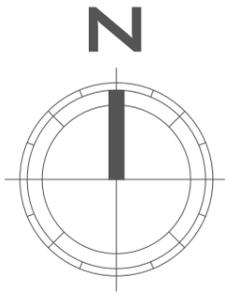
ARU – Área de Reabilitação Urbana da Atalaia – autor: Teresa Gil Pardal, propriedade da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA

DMST – DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

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

Novembro de 2021



ATALAIA

LEGENDA:



ARU DA ATALAIA - AMPLIAÇÃO



ARU DA ATALAIA



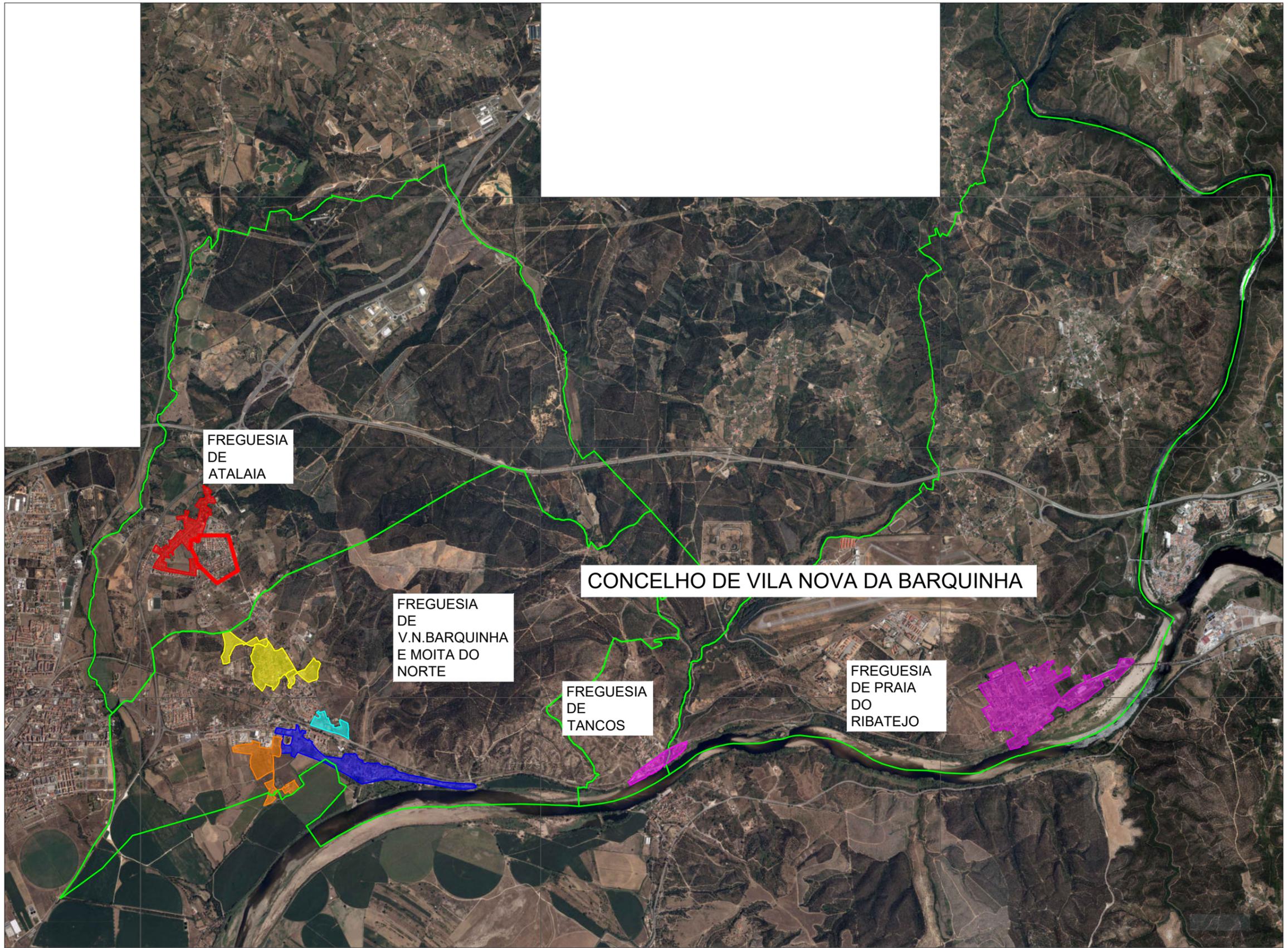
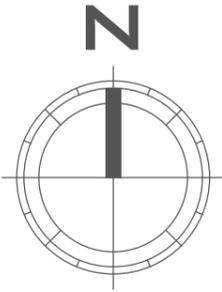
ARU DA ATALAIA - LIMITE DA AMPLIAÇÃO

ÁREA TOTAL 15,32 hectares

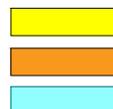
PLANTA - LIMITE da AMPLIAÇÃO da ARU da ATALAIA

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA
Divisão Municipal de Serviços Técnicos
Outubro 2021

ARU P1



LEGENDA:



ARU DA MOITA DO NORTE
ARU DO PEDREGOSO
ARU DA FONTE DA MOITA



ARU DE V. N. DA BARQUINHA
ARU DE TANCOS
ARU DE PRAIA DO RIBATEJO

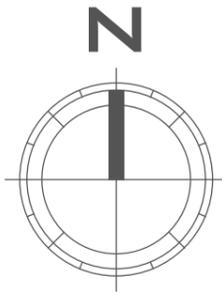


ARU DA ATALIAIA
ARU DA ATALIAIA - LIMITE DA AMPLIAÇÃO

ÁREA TOTAL 15,32 hectares

LIMITES ADMINISTRATIVOS

PLANTA - LOCALIZAÇÃO - AMPLIAÇÃO da ARU da ATALIAIA
- LOCALIZAÇÃO - ARU'S APROVADAS
CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA
Divisão Municipal de Serviços Técnicos
Outubro 2021



LEGENDA:



ARU DA ATALAIA - AMPLIAÇÃO

BGRI - 2011 - SUBSECÇÕES

17 NUMERAÇÃO - SUBSECÇÕES

ARU DA ATALAIA

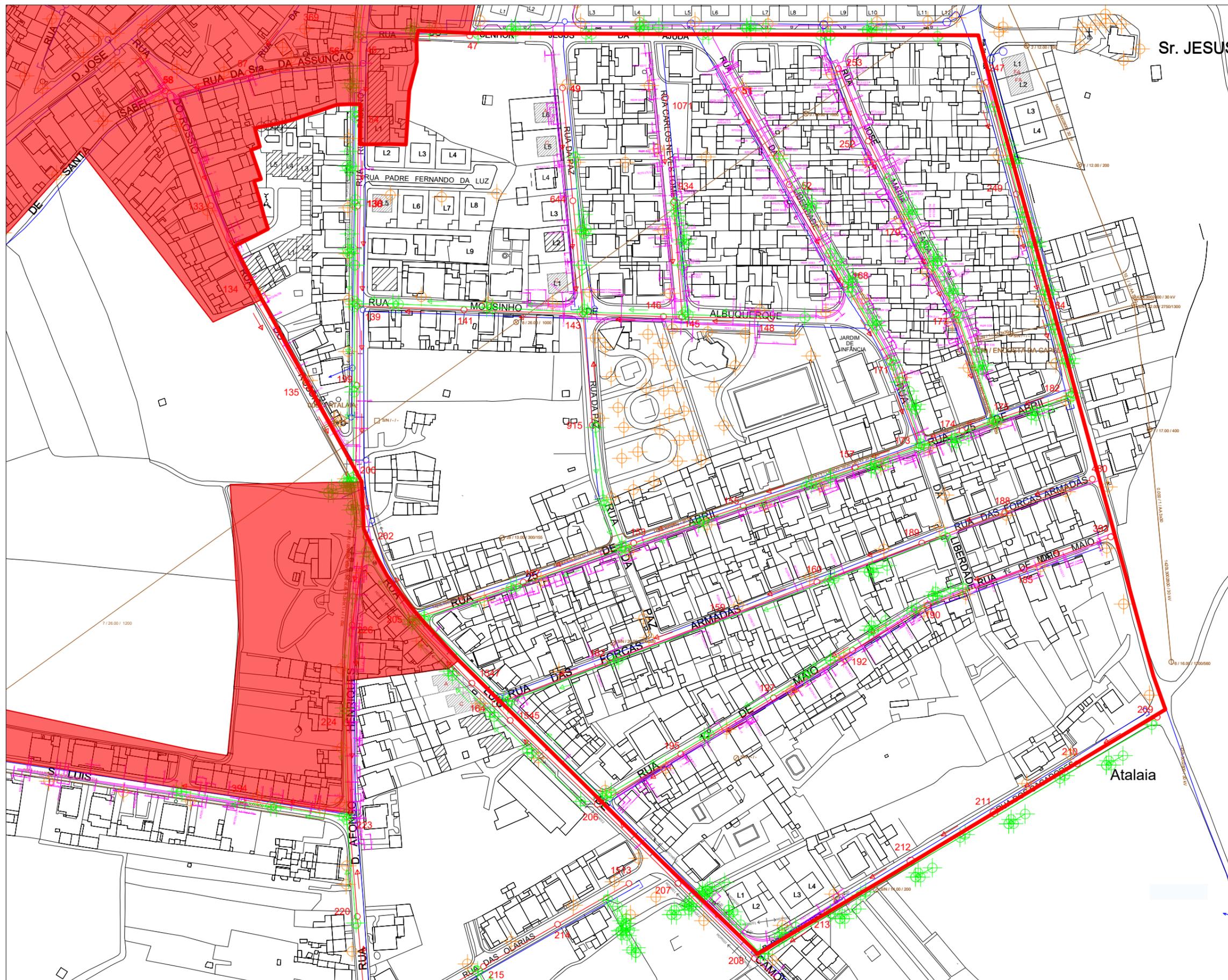
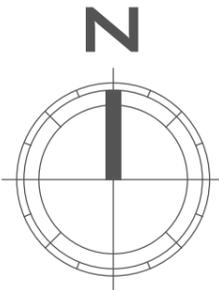
ARU DA ATALAIA - LIMITE DA AMPLIAÇÃO

ÁREA TOTAL 15,32 hectares

PLANTA - BGRI 2011- AMPLIAÇÃO da ARU da ATALAIA

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA
Divisão Municipal de Serviços Técnicos
Outubro 2021

ARU P4



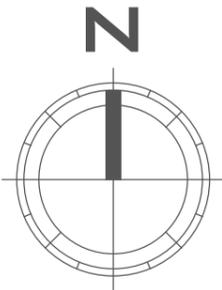
Sr. JESUS

Atalaia

- LEGENDA:**
- REDE DE ÁGUAS
 - REDE DE ESGOTOS DOMÉSTICOS
 - REDE ESGOTOS PLUVIAIS
 - REDE ELÉCTRICA
 - REDE DE GÁS
 - ⊕ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 - ARU DA ATALIA
 - ARU DA ATALIA - LIMITE DA AMPLIAÇÃO

ÁREA TOTAL 15,32 hectares

PLANTA - REDES INFRAESTRUTURAS - AMPLIAÇÃO da ARU da ATALIA
 CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA
 Divisão Municipal de Serviços Técnicos
 Outubro 2021



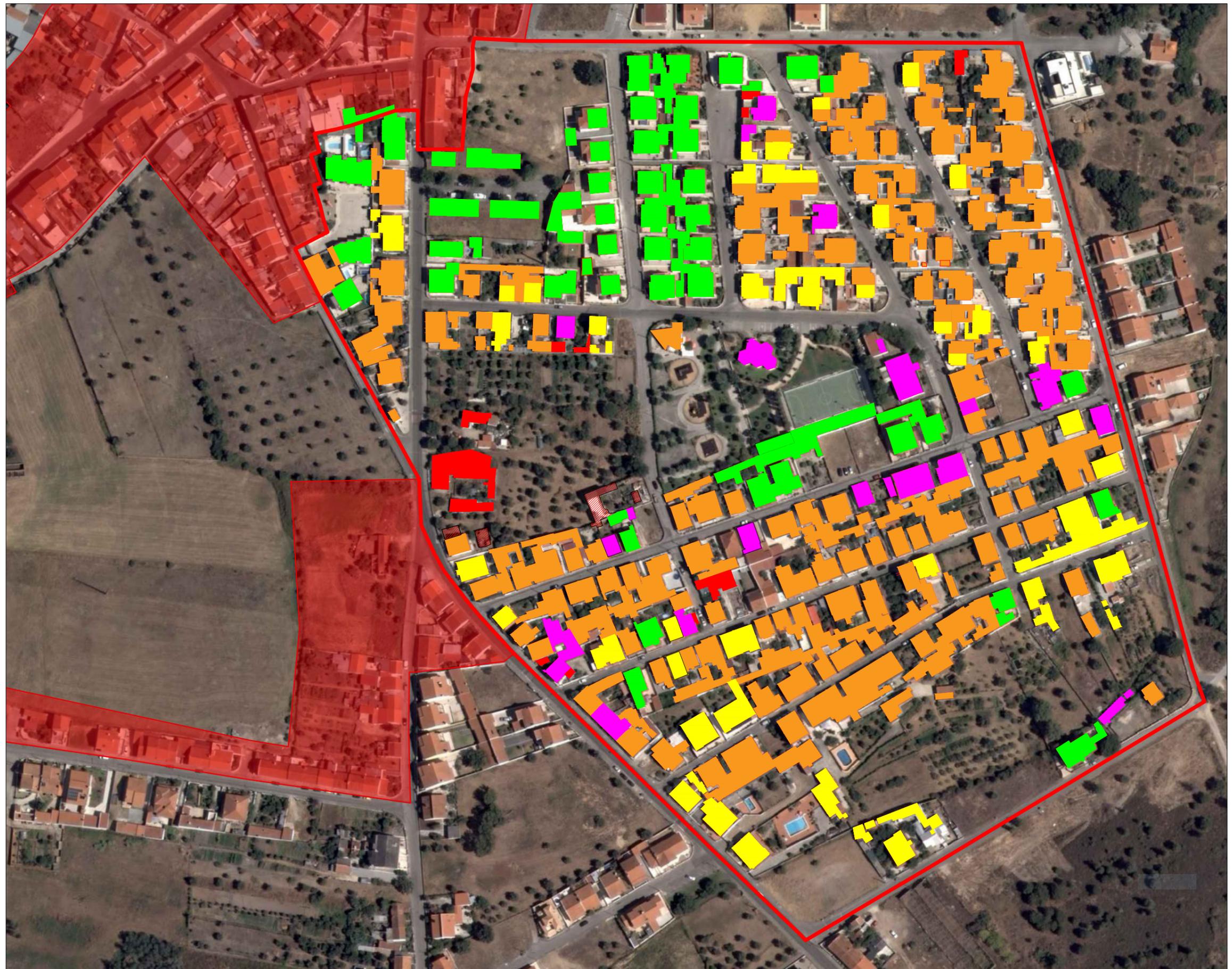
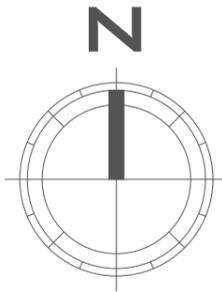
- LEGENDA:**
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - CAPELA DO SENHOR JESUS DA AJUDA | 5 - GARAGEM DE APOIO AO JARDIM |
| 2 - JARDIM DE INFÂNCIA | 6 - APARELHOS DE GINÁSTICA |
| 3 - POLIDESPORTIVO DESCOBERTO | 7 - POSTO MÉDICO |
| 4 - BANCADA E APOIO DESPORTIVO | 8 - CAFÉ PONTO DE ENCONTRO |

- | |
|--|
| 9 - PARQUE INFANTIL |
|  - JARDIM |

- | |
|--|
|  ARU DA ATALAIA |
|  ARU DA ATALAIA - LIMITE DA AMPLIAÇÃO |

ÁREA TOTAL 15,32 hectares

PLANTA - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS - AMPLIAÇÃO da ARU da ATALAIA
CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA
Divisão Municipal de Serviços Técnicos
Outubro 2021



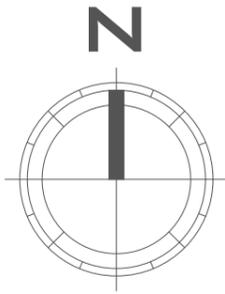
LEGENDA: ESTADOS DE CONSERVAÇÃO:

| | |
|-------------------|---------------------|
| RUÍNA | NÍVEL 3 - MÉDIO |
| NÍVEL 1 - PÉSSIMO | NÍVEL 4 - BOM |
| NÍVEL 2 - MAU | NÍVEL 5 - EXCELENTE |

| |
|--------------------------------------|
| ARU DA ATALAIÁ |
| ARU DA ATALAIÁ - LIMITE DA AMPLIAÇÃO |

ÁREA TOTAL 15,32 hectares

PLANTA - ESTADO DE CONSERVAÇÃO - AMPLIAÇÃO da ARU da ATALAIÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA
Divisão Municipal de Serviços Técnicos
Outubro 2021



LEGENDA:

EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

- ANTERIOR A 1960
- ANOS 1960/1980
- ANOS 1980/1990 1ª fase Coop. Lar Ferroviário

- ANOS 1980/1990 2ª fase Coop. Lar Ferroviário
- ANOS 1980/2000
- ANOS 2000/2020

- ARU DA ATALAIÁ
- ARU DA ATALAIÁ - LIMITE DA AMPLIAÇÃO

PLANTA - EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO - AMPLIAÇÃO da ARU da ATALAIÁ

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA
Divisão Municipal de Serviços Técnicos
Outubro 2021