

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PRAIA DO RIBATEJO

---

DELIMITAÇÃO

**DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
PRAIA DO RIBATEJO  
MEMÓRIA DESCRITIVA**

**1. INTRODUÇÃO**

A reabilitação urbana é uma *"intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios"*.

Área de Reabilitação Urbana (ARU) é *"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;"* (Conforme Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto)

Actualmente, todos os municípios se deparam com zonas urbanas antigas que, mesmo sem edifícios classificados, mantêm uma morfologia de ocupação e uma escala que valem pelo seu conjunto, e sendo zonas nucleares ou centrais das freguesias, podem-se considerar Centros Históricos.

Estes Centros Históricos enfrentam diversos desafios, mais ou menos comuns, nomeadamente, o despovoamento devido à deslocação para as periferias, quer das pessoas, quer das empresas; o envelhecimento populacional; a precariedade do parque habitacional associado à falta de meios por parte dos proprietários na reabilitação dos imóveis; a carência de equipamentos; e a desvitalização do mercado tradicional que conduziu à degradação do parque urbano, social, e económico destas zonas.

Associado a este fenómeno, acresce o facto de as rendas serem diminutas, o que tornou insustentável a manutenção ou conservação dos edifícios.

Neste contexto, e para contrariar esta tendência, é delimitada a Área de Reabilitação Urbana da Praia do Ribatejo, da qual decorre a obrigação, para o município, de promover a respectiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) definindo as ações a empreender, os benefícios fiscais associados a mecanismos de financiamento da reabilitação urbana e da eficiência energética, tendo como base fundos comunitários bem como a realização de operações urbanísticas e redução dos impostos municipais sobre imóveis.

A delimitação da ARU confere, ainda, aos proprietários, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros.



Figura 1 - Localização

## **2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO**

A área de intervenção pertence à freguesia da Praia do Ribatejo, a sudeste do concelho.

Estamos perante uma zona ribeirinha, banhada a sul pelo Rio Tejo, a nascente pelo rio Zêzere e a norte pelo rio Nabão.

O concelho de Vila Nova da Barquinha foi criado em 1836, por desmembramento dos antigos concelhos da Atalaia, Paio de Pele e Tancos.

O topónimo Paio de Pele manteve-se até 1927 data em que a localidade passou a designar-se por Praia do Ribatejo por decreto n.º 14.269.

O Paio de Pele tem as suas origens na Ordem do Templo. Aliás “Paio” vem de “Pais” e “Pele” está ligada a uma palavra estrangeira que significa algo como castelo ou torre. Importa referir que na Idade Média era possível navegar do oceano até à foz do Zêzere.

O seu primeiro foral foi dado por D. Gualdim Pais, Mestre da Ordem dos Templários, em 1180.

O Tejo, nesses tempos, era a fronteira. Dum lado começava o norte e do outro iniciava-se o sul. Daí a nossa região estar marcada por fortalezas militares singulares como o castelo de Ozezere, Almourol e Cardiga.

Há documentos que remontam a finais do século XIV, que denominam o local de Paio de Pele. Tal como surge no documento do Frei Zacharias de Paio de Pele, autor dos Códigos Alcobacenses, monge do Real Mosteiro de Alcobaça, o primeiro documento onde aparece o nome de Paio de Pele.

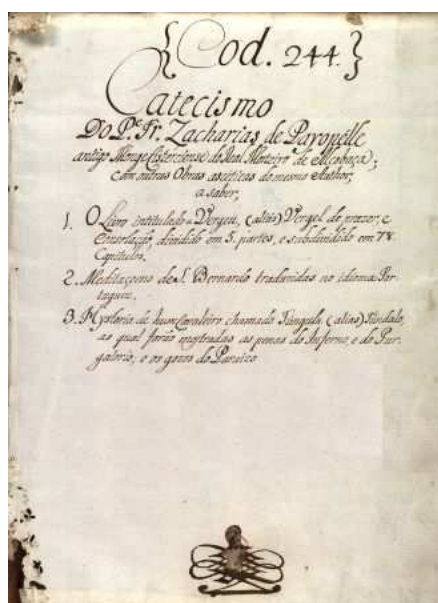


Figura 2. Página dos Códigos Alcobacenses

O topónimo aparece-nos, também, no Foral que D. Manuel I deu à vila, em 22 de Dezembro de 1519.

A sede da freguesia foi cabeça de concelho com Câmara e juiz ordinário.

Esta freguesia também se denominava de Santa Maria do Zêzere e foi comenda da Ordem do Templo até 1311, e de 1319 até 1834, da Ordem de Cristo.

Foi D. Afonso Henriques que fez doação desta vila à Ordem pela muita amizade a D. Gualdim Pais.

O castelo de Ozezere, de que ainda há vestígios, situava-se junto do cemitério paroquial.

Importa referir que a grandiosa epopeia dos Descobrimentos não só tem como pontos de partida Sagres, Lagos ou o Restelo, mas tem, também, a sua génese na actual freguesia da Praia do Ribatejo. Um relatório redigido em Lisboa, datado de 23 de Abril de 1415, do espião castelhano Ruy Dias de Veja para o rei D.

Fernando I de Aragão, dava-lhe a notícia dos preparativos da Armada que então se constituía em Portugal e nas margens do rio Zêzere (Sesar). Dizia então o relatório: *«El Prior et los maestros mandan fazer senhas galeotas de sesenta rremos cada una, saluo el maestre de Santyago. Et fazenlas en el rryo de Sesar [Zêzere] que es cerça de Punete, et entra en Tajo aquel rrio a syete leguas de Santareno Et ellos estan todos en sus tierras, adereçando pela la partyda, que na todos de partyr con el rrey.»* As primeiras galeotas foram construídas na freguesia da Praia do Ribatejo, mais precisamente nas margens do rio Zêzere (entre as Limeiras e o Cafuz), local onde, ainda hoje, é possível visualizar a existência de um antigo porto.

Toda a Nação colaborou no nosso maior empreendimento, os Descobrimentos Portugueses, mas estes só foram possíveis graças às pessoas, aos meios e às técnicas de navegação deixados pelos templários e herdados pela Ordem de Cristo. Frei Gonçalo Velho, comendador do Castelo de Almourol e da Quinta da Cardiga, corajoso cavaleiro da Ordem de Cristo, ousado mareante da Escola de Sagres e egrégio companheiro do Infante Dom Henrique foi um dos pioneiros dos descobrimentos.



Frei Gonçalo Velho  
Baixo-relevo numa parede da Quinta da Cardiga

Figura 3. Frei Gonçalo Velho

Aqui mandou construir as primeiras galeotas, na sua Comenda junto do Rio Zêzere, e levou as nossas gentes para esta colossal epopeia, a expansão ultramarina. Também os Romanos tiveram na freguesia da Praia, e em Almourol, a sua permanência segundo a tradição e os achados descobertos nas escavações arqueológicas de 1899.



Todos os diversos povos invasores deixaram marcas, posse e herança, semeando gestas e lendas que ainda agora povoam o imaginário do visitante curioso e rendido ao poético e idílico deslumbramento do cenário de Almourol. O castelo fez parte da doação do território dos Castelos de Ozêzer e da Cardiga por D. Afonso Henriques a Gualdim Pais, em 1169, embora não mencionado na referida carta por se encontrar em completa ruína. Foi o Mestre Templário quem o reedificou em 1171, dando-lhe a forma estruturante, que, no essencial, chegou aos nossos dias



Figura 4. Castelo de Almourol – Aguarela de Roque Gameiro

A caducidade, a desvalorização funcional, o empobrecimento mental pelas causas do património edificado e a poeira do tempo, despojaram-no de algumas valências do seu historial, reduzindo-as a nada ou quase nada, como seja, por exemplo, a Capela de Santa Maria de Almourol, construída a requerimento do Comendador Frei Ruy Velho, em 1467. De igual modo, algumas acomodações destinadas ao conforto dos alcaides e dos nobres fidalgos que nele residiram ocasional ou temporariamente, como D. Álvaro Coutinho que em 1572, tendo ali morada, promoveu a fundação do Convento do Loreto, nas proximidades e à vista da sua torre de menagem. As ruínas destemperadas da Igreja, são, hoje, a única memória resistente ao vendaval do abandono que desfigurou, radicalmente, aquele memorável recolhimento conventual.

As suas salas subterrâneas, desativadas e esquecidas, são um enigma escondido dos olhares profanos. No seu reduto senhorial, espantando os fantasmas do seu nebuloso e secular passado, aparta as mansas águas do Tejo, partilhando com a corrente numa rendida cumplicidade, as lendas e os feitos históricos que fizeram dele um mistério apaixonante. A História consagra-lhe algumas passagens de exemplar relevância que não escaparam ao pensamento crítico do cronista-mor

Fernão Lopes na sua crónica dedicada à memória de D. João I quando refere o Almourol como um dos principais lugares do reino “que tiveram voz por

Portugall”, assumindo o partido do Mestre. Essa explícita adesão não passaria em claro aos olhos do futuro rei, saudando os seus fiéis, quando, em 13 de Julho de 1385, estacionando na Torre da Cardiga, por ali seguiu jornada, no dia seguinte, em direcção a Abrantes. Estava-se nos preparativos da decisiva batalha de Aljubarrota. O reportório de lendas, que lhe dizem respeito, descrito com os primores da fantasia, nas mais diversas publicações, elevam-no à condição de senhor absoluto do imaginário popular. Desde a crónica do Palmeirim de Inglaterra, publicada em 1564, na cidade de Évora, pelo impressor Andree de Burgos, da casa do Cardeal Infante, não têm conta, as descrições dos sucessos que ali terão tido lugar. D. Ramiro e Dona Beatriz; os gigantes Dramusiano e Almourolan; a princesa Ari, que terá dado origem à fundação do Arripiado e uma numerosa corte de moiras encantadas, que, em noites de luar, emprestam a essas pedras uma magia contagiante.

A Praia do Ribatejo é uma freguesia ribeirinha.

A margem do rio Tejo era importante nas rotas comerciais e comunicacionais. Filipe II tornou o rio Tejo navegável até Toledo e Aranjuez por navios de bom calado.



Figura 5. Praia do Ribatejo – meados do Séc. XX

Segundo a tradição, já havia cais fluvial em Tancos no tempo dos romanos, havendo no entanto referências concretas só a partir do séc. XVI. Em 1552 havia em Tancos um novo cais e 100 barcos.

Em Paio de Pele, desconhece-se a existência de cais no Séx. XVI e XVII, mas a localidade sempre foi associada à actividade piscatória e ribeirinha.

Conforme consta do Diário da Câmara dos Senhores Deputados da Nação Portuguesa, de 3 de Janeiro de 1828, no ano de 1821 a Barquinha tinha 25 barcos e 75 tripulantes; Tancos 2 barcos e 4 tripulantes; e Paio de Pelle 77 barcos e 154 tripulantes o que demonstra a pujança do negócio fluvial na Praia do

Ribatejo. Em 1823 Paio de Pele tem 312 pescadores e gente do mar e 18 trabalhadores rurais. No mesmo ano, 80 a 100 homens pescadores vinham de Ovar e da Praia da Vieira pescar sáveis para a Praia do Ribatejo. Havia uma migração sazonal de pescadores, os designados ciganos do rio (Cultura Avieira).



Figura 6. Praia do Ribatejo – madeira no rio

O cais de Paio de Pele viria a ser construído, possivelmente, no século XVIII, para facilitar o transporte, para Lisboa, de madeiras da área florestal da bacia do Zêzere, o qual durou até metade do séc. XX.

A exploração da madeira nesta zona foi facilitada pelas boas condições de flutuação no Zêzere. A madeira chegava ao Tejo por flutuação ou transportada por carros de bois, onde depois era carregada em jangadas ou barcos.

Apesar do preço reduzido do transporte da madeira para abastecimento de Lisboa, era sempre compensador fazer-lhe previamente um certo tratamento industrial, que diminuindo massa reduzia o custo do transporte e o respectivo preço ao comprador. O primeiro tratamento era feito no local do abate e consistia apenas na limpeza dos troncos. No entanto, os pontos de embarque no Tejo, que representavam pausas no sistema, constituíam locais ideais para se originar uma certa industrialização. Foi o que aconteceu na Praia do Ribatejo que, juntamente com Abrantes e Rio de Moinhos, era um entreposto fundamental no circuito madeireiro.

Assim, no séc. XIX desenvolveu-se na Praia do Ribatejo uma pequena indústria de serração, utilizando a princípio apenas serras braçais. Posteriormente foi introduzida a serra a vapor, tendo-se dado uma expansão da indústria.



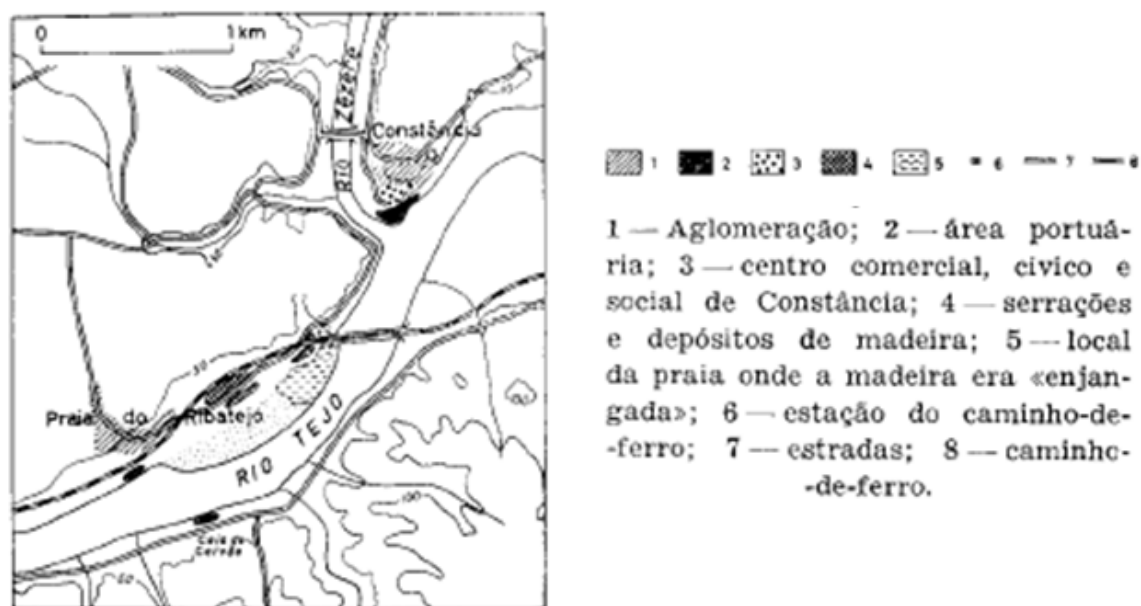


Figura 7. Porto da Praia do Ribatejo

Na viragem para o séc. XX, um familiar do primeiro industrial que montou a indústria, montou uma nova serração, tendo-se mantido as duas até meados do séc. XX.

No fim do século XIX e princípios do século XX havia na Praia do Ribatejo dois madeireiros e agricultores com ligações familiares: Thomaz da Cruz e Manuel Vieira da Cruz, com a particularidade de ambos virem a ter fábricas de serração na Pampilhosa. A firma Thomaz da Cruz & Filhos tinha a sua sede na Praia do Ribatejo, com fábrica de serração a vapor.

Após a 2ª Grande Guerra, o comboio e a rodovia desfez o tráfego fluvial, desaparecendo também a indústria de serração.

Todavia, a Praia do Ribatejo foi-se desenvolvendo devido, sobretudo, ao crescimento de efetivos nas unidades militares sediadas no Polígono Militar de Tancos: (1) Escola Prática de Engenharia – Regimento de Engenharia n.º 1, (2) Base Aérea n.º 3 - Aeródromo Militar de Tancos e (3) Escola de Tropas Paraquedistas – Regimento de Paraquedistas.

(1) **O Regimento de Engenharia n.º 1** (ex-Escola Prática de Engenharia) ocupa uma vasta área a norte do Rio Tejo, na zona compreendida entre as povoações da Praia do Ribatejo e Tancos. Sucedeu à Escola Regimental Prática de Engenharia, à Escola Prática de Engenharia, é a segunda unidade mais antiga do Exército, tendo sido inaugurado o campo militar em Tancos, em 14 de Outubro de 1886 com a presença do rei D. Luís e do Ministro da Guerra Fontes Pereira de Melo.



Figura 8. Regimento de Engenharia n.º 1

A Escola Prática de Engenharia participou na 1ª Guerra Mundial, na construção do Campo de Instrução Militar de Stª Margarida, na preparação dos quadros de Engenharia e de outras Armas (nomeadamente especialistas de minas e armadilhas) e ainda na mobilização de pessoal para a Guerra do Ultramar.

Actualmente, no Regimento de Engenharia n.º 1, continuam a formar-se os militares de Engenharia e os especialistas dos três ramos das Forças Armadas, das Forças de Segurança e de entidades civis ligadas à Defesa Nacional e à Protecção Civil, de Portugal e de Países Aliados e Amigos, nomeadamente nas áreas de sapadores, explosivos, destruições, minas e armadilhas, inactivação de engenhos explosivos, operação de embarcações, contra-vigilância, defesa, construções e instalações, vias de comunicação e protecção ambiental.

(2) O **Aeródromo Militar de Tancos** teve a sua origem em 1919 quando foi instalada a Esquadilha Mista de Depósito (EMD) em Tancos, tendo sido inaugurado oficialmente o Campo de Tancos em 1920. Em 1921 tornou-se a sede da primeira unidade operacional de aviação de caça portuguesa, a Esquadilha de Caça Nº 1, sendo a sua denominação Campo de Tancos.



Figura 9. Aeródromo Militar de Tancos

Em 1938 passou a designar-se por Base Aérea de Tancos (Base Aérea nº3) e, desde 1993, designa-se por Aeródromo Militar de Tancos, deixando de pertencer à Força Aérea Portuguesa. Integra, desde aí, o património do Exército Português operando como base de tropas paraquedistas.

A partir de 2006 é a sede do comando da Brigada de Reacção Rápida.

(3) A **Escola de Tropas Pára-quedistas** (ETP) teve origem no Batalhão de Caçadores Paraquedistas (BCP) criado em 1955 na Força Aérea Portuguesa. O Batalhão passou a Regimento de Caçadores Paraquedistas (RCP) em 1961, passando a ser o principal centro de instrução das tropas pára-quedistas que actuaram na Guerra do Ultramar.

Em 1975, com o fim da Guerra do Ultramar, as tropas pára-quedistas foram reorganizadas, sendo o RCP transformado em Base Escola de Tropas Paraquedistas (BETP) a qual foi integrada no então criado Corpo de Tropas Paraquedistas (CTP).

Em 1993, as tropas paraquedistas foram transferidas da Força Aérea para o Exército, e passaram a denominar-se "Escola de Tropas Aerotransportadas" (ETAT) integrada no Comando de Tropas Aerotransportadas.



Figura 10. Escola de Tropas Paraquedistas

Em 23 de Maio de 2006 a ETAT mudou novamente de designação para "Escola de Tropas Paraquedistas" passando a estar directamente integrada na Brigada de Reacção Rápida.

Em julho de 2015 a unidade mudou o nome para Regimento de Paraquedistas.

## 2.1. Monumentos e Imóveis de interesse municipal

A sua Igreja Matriz, propriedade da Diocese de Santarém, o Convento de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> do Loreto, mandado construir por D. Álvaro Coutinho, comendador da Comenda de Santa Maria de Almourol e o Castelo de Almourol, reconstruído por Gualdim Pais, em 1171, ambos propriedade do Ministério da Defesa.





Figura 11. Igreja Matriz da Praia do Ribatejo



Figura 12. Convento do Loreto

De todos os monumentos, o Castelo de Almourol destaca-se pela sua localização, no meio do Tejo, constituindo um *Ex-libris*, não só da freguesia, mas também do Município de Vila Nova da Barquinha.

Erguido num afloramento de granito a 18m acima do nível das águas, numa pequena ilha de 310m de comprimento por 75m de largura, no médio curso do rio Tejo, um pouco abaixo da sua confluência com o rio Zêzere, à época da Reconquista integrava a chamada Linha do Tejo. Constitui um dos exemplos mais representativos da arquitectura militar da época, evocando simultaneamente os primórdios do reino de Portugal e a Ordem dos Templários.



Figura 13. Castelo de Almourol

Com a extinção da Ordem do Templo o castelo de Almourol passa a integrar o património da Ordem de Cristo (que foi a sucessora em Portugal da Ordem dos Templários).

Acredita-se que a sua origem remonte a um castro pré-histórico, havendo testemunhos do período romano (moedas do século I a.C.) e do período medieval (medalhas).

A partir do século III, o sítio foi ocupado por outros grupos, nomeadamente os Alanos, os Visigodos e os Muçulmanos, estes últimos a partir do século VIII. No século XIII, a fortificação já existia, por eles denominada como *Al-morolan* (pedra alta).

Na época da Reconquista cristã da península Ibérica, Almourol foi conquistado em 1129 por D. Afonso Henriques. O soberano entregou-o aos cavaleiros da Ordem dos Templários, então encarregados do povoamento do território entre o rio Mondego e o Tejo, e da defesa da então capital de Portugal, Coimbra.

Nesta fase, o castelo foi reedificado, tendo adquirido, em linhas gerais, as suas actuais feições, características da arquitectura templária: espaços de planta quadrangular, muralhas elevadas, reforçadas por torres adossadas, dominadas por uma torre de menagem. Uma placa epigráfica, colocada sobre o portão principal, dá conta que as suas obras foram concluídas em 1171.

Sob os cuidados da Ordem, constituído em sede de uma Comenda, o castelo tornou-se um ponto nevrálgico da zona do Tejo, controlando o comércio de azeite, trigo, carne de porco, frutas e madeira entre as diferentes regiões do território e Lisboa. Acredita-se ainda, que teria existido uma povoação associada ao castelo, em uma ou em ambas as margens do rio, uma vez que, em 1170, foi concedido foral aos seus moradores.





Figura 14. Entrada do Castelo de Almourol

Com o avanço da reconquista para o sul e a extinção da Ordem dos Templários em 1311 pelo papa Clemente V durante o reinado de D. Dinis (séc. XIII-XIV), a estrutura passou para a Ordem de Cristo, vindo posteriormente a perder importância.



Figura 15. Interior do Castelo de Almourol

O castelo foi entregue ao Exército português na segunda metade do século XIX.

No século XX foi classificado como Monumento Nacional de Portugal por Decreto de 16 de Junho de 1910.

Na época do Estado Novo foi adaptado para Residência Oficial da República Portuguesa tendo, para esse fim, sofrido novas intervenções nas décadas de 1940 e de 1950.

No início de Junho de 2006, no âmbito do Projecto do Parque Almourol, foram inaugurados dois novos cais para embarcações turísticas: um na margem direita do rio Tejo e outro na zona Sul da ilha.

Em 2013, foram efectuadas obras de beneficiação das muralhas e intervenção na torre de menagem do Castelo de Almourol para criar melhores condições de acessibilidade e circulação e um espaço museológico, cujo processo está em curso.



Figura 16. Castelo de Almourol e cais

Existem várias lendas populares que exacerbam o romantismo e o mistério associados ao castelo templário

### **3. A ARU DA PRAIA DO RIBATEJO E AS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DO MUNICÍPIO DE VILA NOVA DA BARQUINHA**

Vila Nova da Barquinha é um município composto por quatro freguesias: Atalaia, Vila Nova da Barquinha, Tancos e Praia do Ribatejo (todas ex-concelhos, extintos pela reforma de Mouzinho da Silveira), que possuem um núcleo urbano antigo, - Centro Histórico -, cujo valor patrimonial reside essencialmente, na estrutura e morfologia urbana e na escala dos edifícios.

Os Centros Históricos de Vila Nova da Barquinha, Tancos e Praia do Ribatejo são zonas ribeirinhas, confinantes a sul com o Rio Tejo.

Os Planos Directores Municipais aprovados na década de 90 do século XX, como instrumentos de gestão territorial, classificaram o uso do solo, procurando disciplinar a sua ocupação. Esta "virtude" teve no entanto, um efeito perverso, de permitir o alastramento da urbanização, que cresceu em mancha de óleo.

Vila Nova da Barquinha, seguindo esta tendência, foi-se urbanizando, embora sem grandes pressões urbanísticas.

O desenvolvimento urbano foi mais acentuado na zona poente e norte do município, mantendo as freguesias de Tancos e Praia do Ribatejo, a sua característica rural.

A existência de edifícios novos, com boas condições de habitabilidade, e espaços exteriores generosos, aliada a facilidades de aquisição, deu origem ao êxodo populacional dos Centros Históricos. Neles, manteve-se a população mais idosa, sem meios financeiros para manter as boas condições dos edifícios que se foram degradando.

Há uma relação entre o estado de conservação da malha urbana, o seu estado de ocupação e a sua funcionalidade. Zonas degradadas repelem pessoas e atividades. Por outro lado, boas condições funcionais da estrutura urbana influenciam as probabilidades de ocupação dos edifícios, o seu potencial atractivo turístico e incentivam à instalação de novas unidades comerciais, serviços e equipamentos.

Face à degradação dos Centros Históricos a que se juntou a crise económica, o município estabeleceu, como objectivos, o apoio social à população e em termos de ordenamento do território, a Regeneração Urbana.

Como regeneração urbana, entende-se a qualificação do espaço público; a recuperação do património edificado; a reabilitação e dinamização comercial dos edifícios e conjuntos desactivados; a oferta de padrões de segurança e conforto; a programação cultural regular; a manutenção do funcionamento das infraestruturas; o cuidado estético no ambiente urbano; a valorização dos bens patrimoniais.

A regeneração urbana pode, indo além da reabilitação de edifícios, ter um papel fundamental como motor de desenvolvimento do município.

São exemplo disso, os centros históricos de França, que foram considerados um recurso estrutural do país, e por isso classificados como monumentos nacionais, nos quais tem havido um grande investimento, o que transformou esta opção política num excelente negócio económico, tendo, alguns destes centros históricos, dos PIB's *per capita* mais elevados da França.

Sobre esta economia patrimonial, também em Portugal já há estudos (Tese de Doutoramento do Arq.<sup>o</sup> Lobo de Carvalho, IST) que demonstram que o património deixou de ser um problema e passou a ser uma excelente oportunidade económica, como se verifica em Lisboa e no Porto.

Para isso, é muito importante que a regeneração urbana se amplie numa relação entre património cultural, território e ambiente, associando às intervenções físicas dos edifícios, e dos espaços urbanos, as paisagens e culturas rurais.

Esta abordagem, incluindo assim, o factor sustentabilidade, torna a regeneração urbana, num processo holístico, fundamental na nossa era global. Onde, a integração da coesão social, da renovação cultural, da revisão da base

económica urbana, a fim de fazer frente à actual recessão profunda, e da revalorização do património natural, graças aos processos de desmaterialização e ao aumento da biodiversidade.

Na mesma onda do "New Deal Verde", cujo sistema holístico de intervenções em matéria de recursos humanos, naturais e físicos deverá ter como referência fundamental uma definição renovada de riqueza, baseada não só na acumulação, mas, sobretudo, na economia de recursos e no aumento do nível de bem-estar dos cidadãos.

O processo de regeneração urbana será, assim, resultado da sinergia e da integração de três dimensões fundamentais do espaço urbano:

- O espaço centrado no homem, com uma harmonia total entre as zonas de habitação e o espaço urbano, a coesão social e o desenvolvimento económico;
- O espaço global/local, resultante de um maior equilíbrio entre os processos de globalização e a capacidade de valorizar os recursos locais e as várias especificidades e atitudes;
- O espaço sustentável, apto a resolver os problemas, nele gerados, sem os relegar para outros locais nem para as gerações futuras.

Numa primeira fase, a estratégia do município de Vila Nova da Barquinha, para prosseguir o seu objectivo de regeneração urbana, consistiu na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana – ARU, fundamentalmente, para possibilitar aos munícipes os incentivos fiscais a ela associados.

Numa segunda fase, elaborou e aprovou o Regulamento de Reabilitação Urbana, que inclui a constituição de uma bolsa de reabilitação on-line, à qual podem aderir, proprietários de imóveis, projectistas, construtores e fornecedores de materiais de construção, com condições mais generosas das prestações de serviços.

Foi também criada a Loja da Reabilitação Urbana que se destina a prestar apoio técnico, e processual em candidaturas a programas europeus.

Actualmente procede-se à divulgação do processo de regeneração urbana, nas sedes de freguesia, através da realização de Fóruns abertos à população, tendo já sido realizados os de Vila Nova da Barquinha e Atalaia.

Este modelo visa facilitar a participação activa dos munícipes, e agentes económicos, cujo envolvimento no processo é, não só necessário, como fundamental.

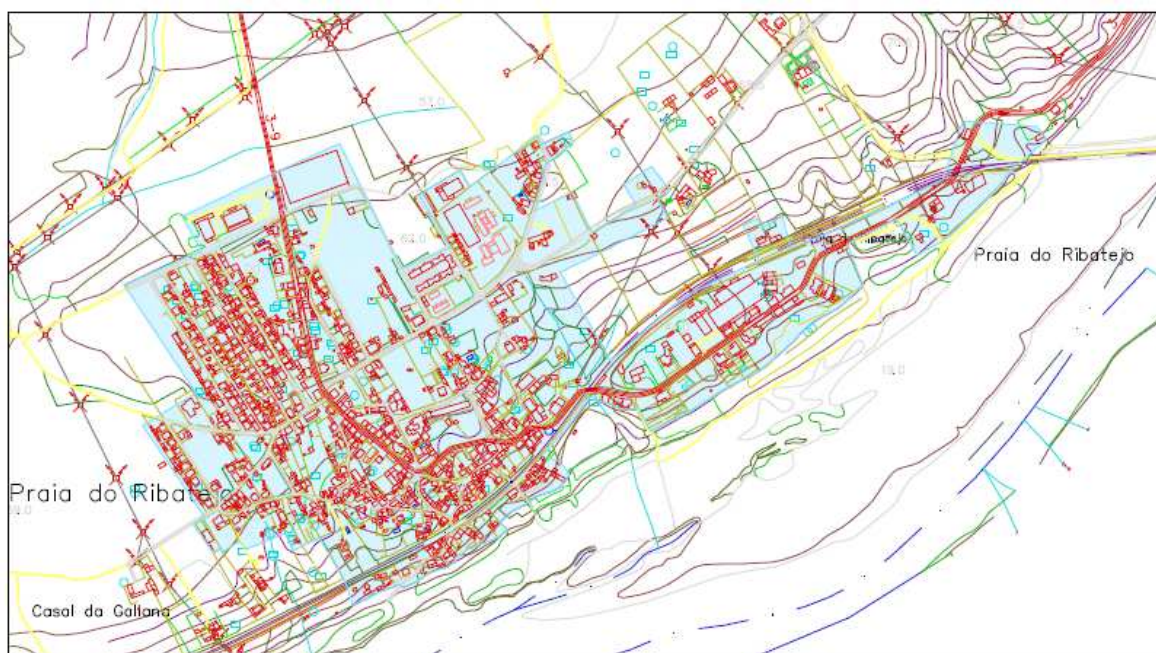
Na óptica do que se vem referindo, a regeneração urbana, tem como objectivos, além da reabilitação dos imóveis, a integração das infra-estruturas, a promoção do acesso a serviços, como a saúde, a educação, a energia sustentável, a redes de telecomunicações, a sistemas de transportes, a criação ou melhoria das



ciclovias e das vias pedonais, visando evitar a dispersão do povoamento, reduzindo os custos energéticos e sociais das deslocações diárias e das transacções comerciais.

#### **4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR COMO ARU**

##### **4.1. Localização**



**Figura 17. Área de Intervenção**

Abrange uma área de 48,8 ha, é limitada a sul pelo Rio Tejo e a norte com propriedade privada, Rua do Cecude, Rua da Galiana e, ainda, com linha do caminho-de-ferro; a nascente e poente confina com propriedades particulares e a sul é limitada pelo Rio Tejo.

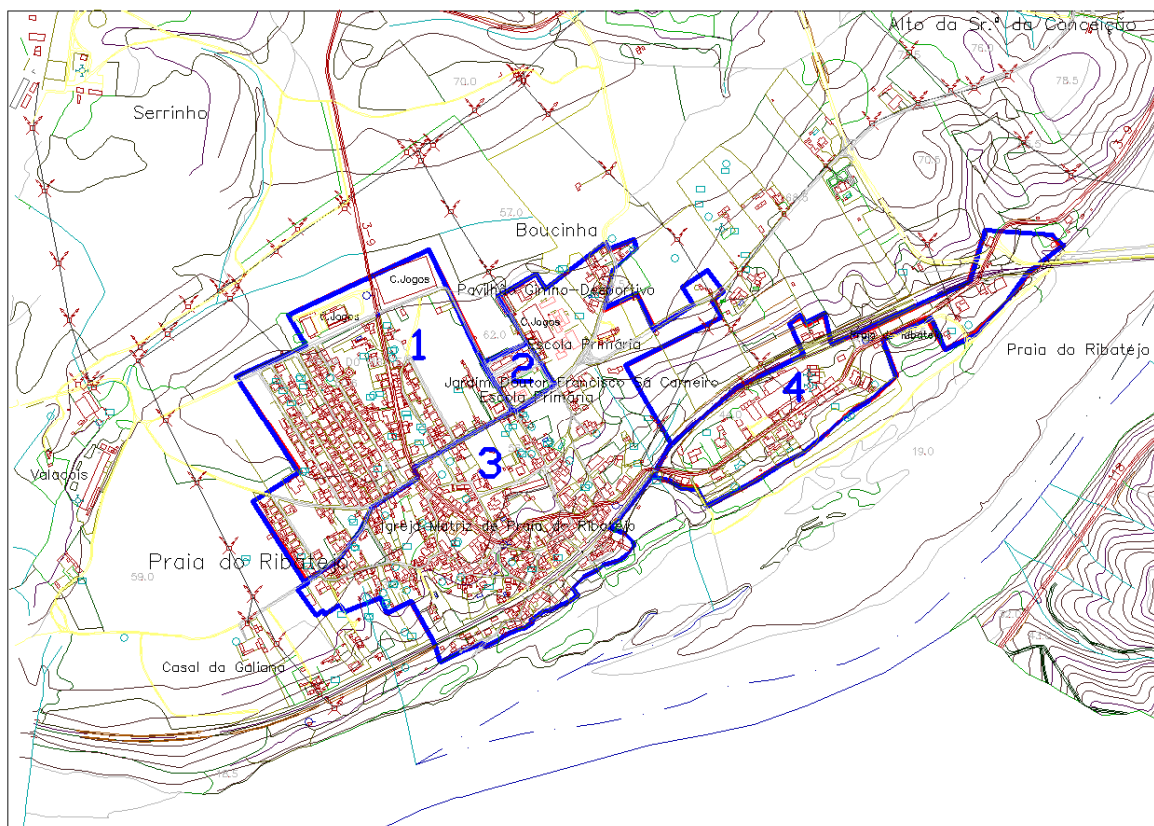
##### **4.2. Características Urbanas da Zona**

A área de intervenção apresenta uma pendente suave com sentido norte/sul.

A malha urbana apresenta diferentes tipologias de ocupação, bem como diferentes linguagens arquitectónicas.

Podemos considerar 4 zonas diferenciadas conforme mostra a figura 18:





**Figura 18. Zonas de tipologias diferenciadas**

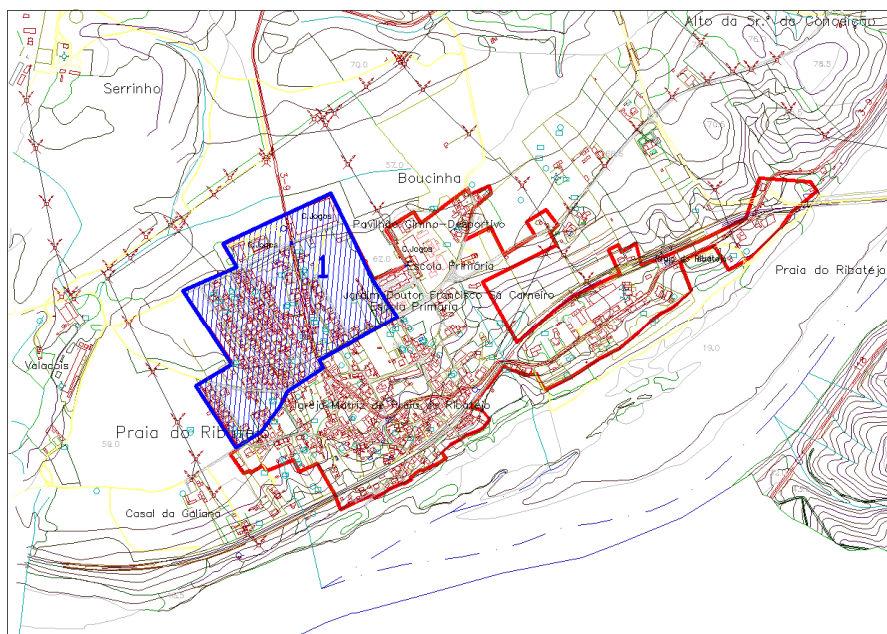
#### **4.2.1. Zona 1**

A zona 1 é de moradias predominantemente unifamiliares, bastante heterogénea quanto à sua implantação e número de pisos.

Coexistem moradias em banda, isoladas e geminadas, com um e dois pisos. Muitos dos lotes têm anexos de áreas generosas. As cores e materiais de revestimento exterior também são heterogéneos.

De acordo com os censos de 2011, existem nesta zona 163 edifícios e 177 fogos.

Existindo apenas um edifício em mau estado de conservação nesta zona, o que justifica a sua inclusão na ARU é a qualidade arquitectónica, que é bastante deficiente.

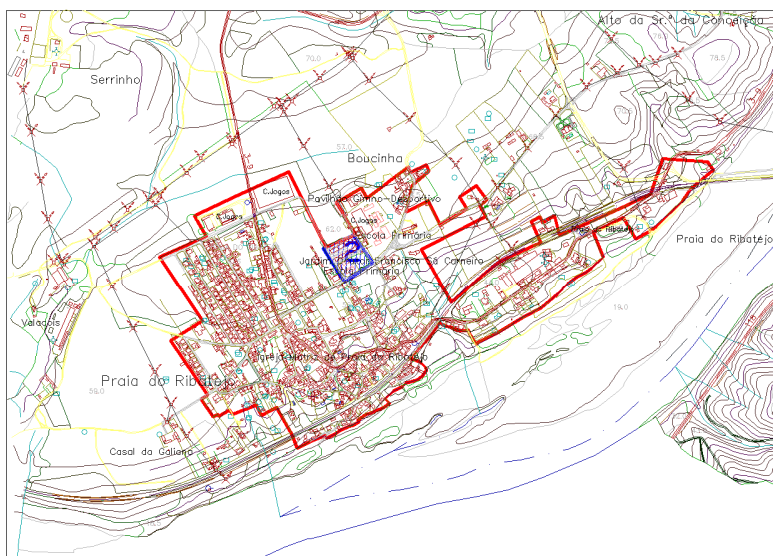


**Figura. 19. Zona 1**

A reabilitação nesta zona irá consistir na reconversão das edificações, sobretudo dos anexos, por forma a requalificar a imagem urbana.

Verifica-se também carência ao nível do comércio e serviços, bem como de espaços verdes públicos.

#### **4.2.2. Zona 2**



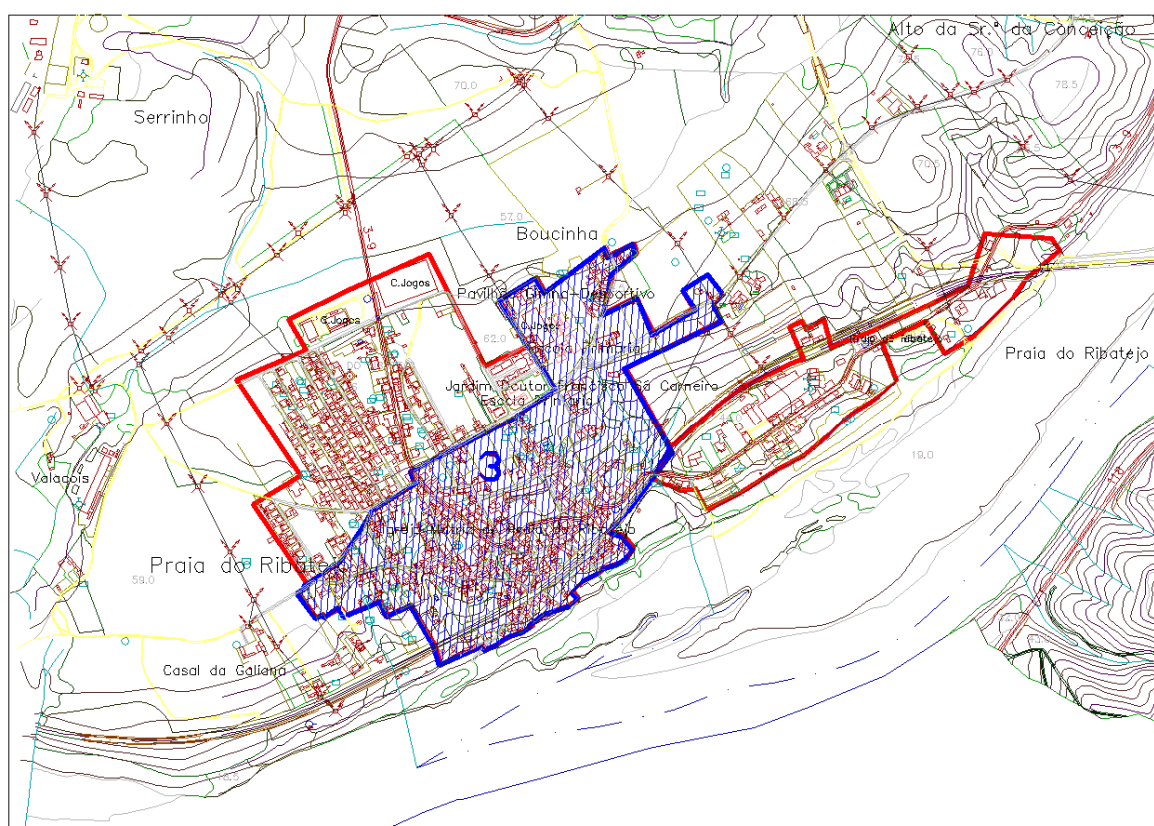
**Figura 20. Zona 2**

A zona 2 corresponde a 7 prédios de habitação plurifamiliar com 3 pisos, totalizando 42 fogos, sendo 10 destinados a comércio ou serviços no piso térreo.

Cinco blocos são de habitação social.

Exteriormente, o estado de conservação é médio, sendo a intervenção necessária, apenas ao nível das pinturas exteriores dos edifícios e dos espaços exteriores.

#### **4.2.3. Zona 3**



**Figura 21. Zona 3**

A zona 3 corresponde à zona sul da Praia do Ribatejo, a parte mais antiga, que se desenvolveu, eventualmente, a partir do Rio Tejo, devido à actividade piscatória, e que foi crescendo para o interior.

De acordo com os censos de 2011, nesta zona existem 198 prédios e 223 fogos.

A utilização dominante é habitacional, sendo a cêrcea variável entre 1 e 2 pisos. A utilização é, essencialmente, para habitação.

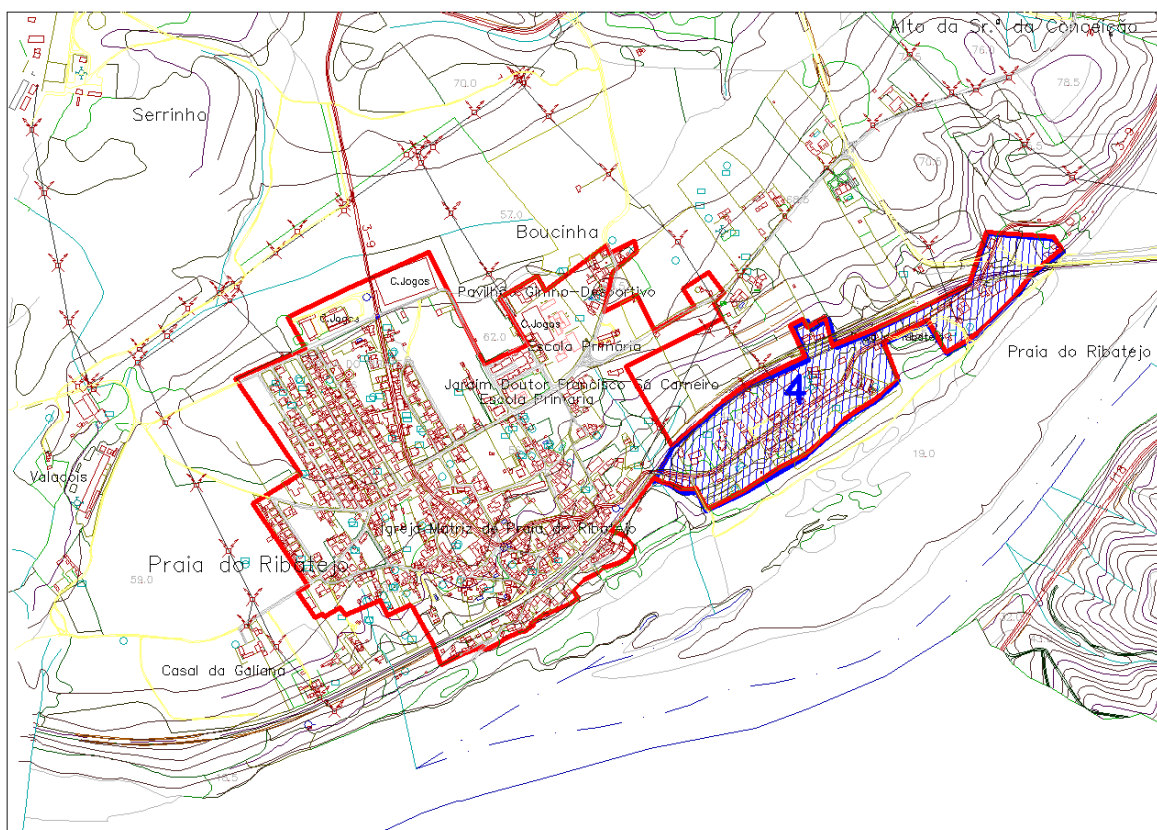
15,2% dos edifícios, nesta zona, estão em mau ou péssimo estado de conservação.



Verifica-se uma carência de espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

A intervenção nesta área será ao nível da reabilitação dos edifícios, e dos espaços públicos, sendo também importante a sua dinamização, com a criação de actividades económicas.

#### **4.2.4. Zona 4**



**Figura 22. Zona 4**

A zona 4, de edificação mais dispersa, inclui uma área industrial de serração de madeiras, desactivada.

De acordo com os censos de 2011, existem nesta zona 23 prédios e 23 fogos, incluindo a indústria desactivada.

Oito edifícios, incluindo toda a área industrial encontram-se em mau ou péssimo estado de conservação.

#### **4.3. Estado de Conservação do Edificado**

Foi efectuada um levantamento das construções degradadas, e verificou-se que em toda a área de intervenção, 11% dos edifícios se encontram em mau ou

péssimo estado de conservação, necessitando de obras. A maior parte das construções apresenta deficiências ao nível das coberturas e das paredes.

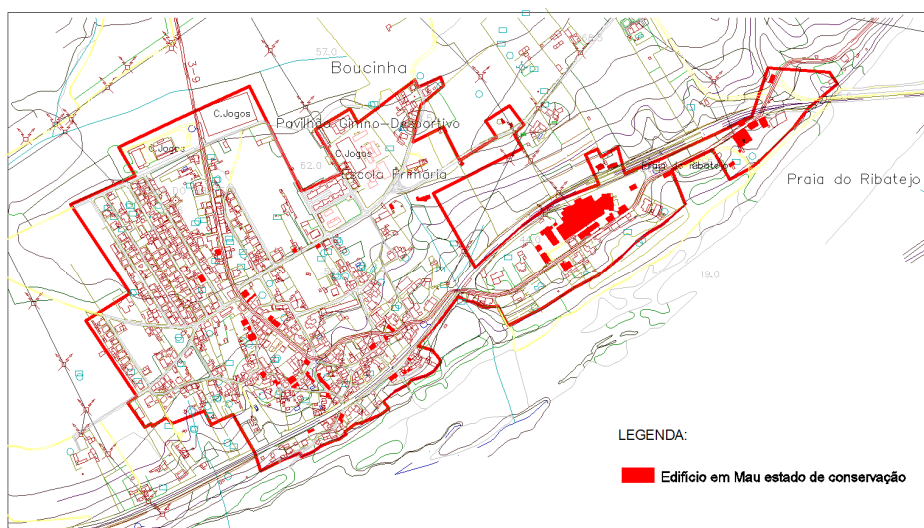


Figura 23. Edifícios em Mau estado de conservação



Figura 24. Exemplos de edificações degradadas





Figura 25. Exemplo de edifícios reabilitados



Figura 26. Exemplo de edifícios de qualidade arquitectónica, mantendo a sua traça original

#### 4.4. População

A população residente nesta zona, de acordo com os últimos censos é de cerca de 669 habitantes.

As faixas etárias predominantes situam-se entre os 25 e os 64 anos e acima dos 65 anos, sendo as duas faixas equivalentes, totalizando 81,7%. Verifica-se ainda que dos 0 aos 10 anos apenas há 36 crianças.

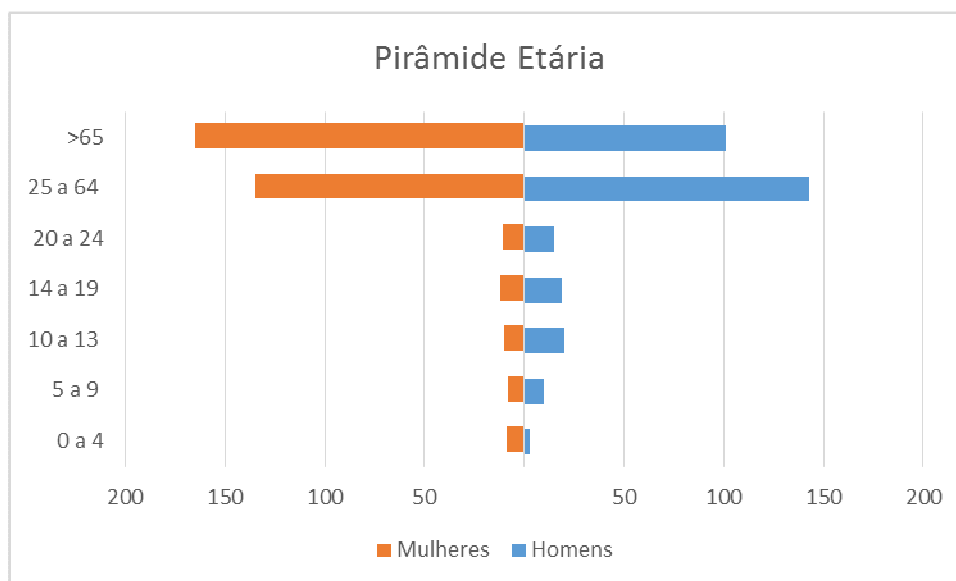


Figura 27. Pirâmide Etária

Da análise do gráfico da pirâmide etária, verifica-se um nítido envelhecimento da população, sendo cerca de 40% da população acima dos 65 anos.

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 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.

#### 4.5. Escolaridade

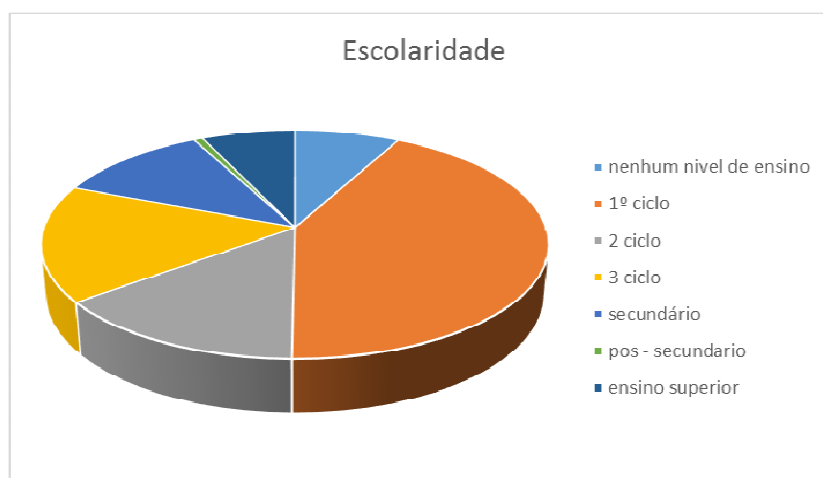


Figura 28. Nível de escolaridade da população

A maioria da população, cerca de 46%, possui o 1º ciclo de escolaridade, a que se seguem as que possuem o 3º ciclo, cerca de 18%. Sem nenhuma escolaridade há 8,3% habitantes, e com ensino superior há 7,4%.

A sua distribuição na área de intervenção encontra-se explicitada na figura 23.

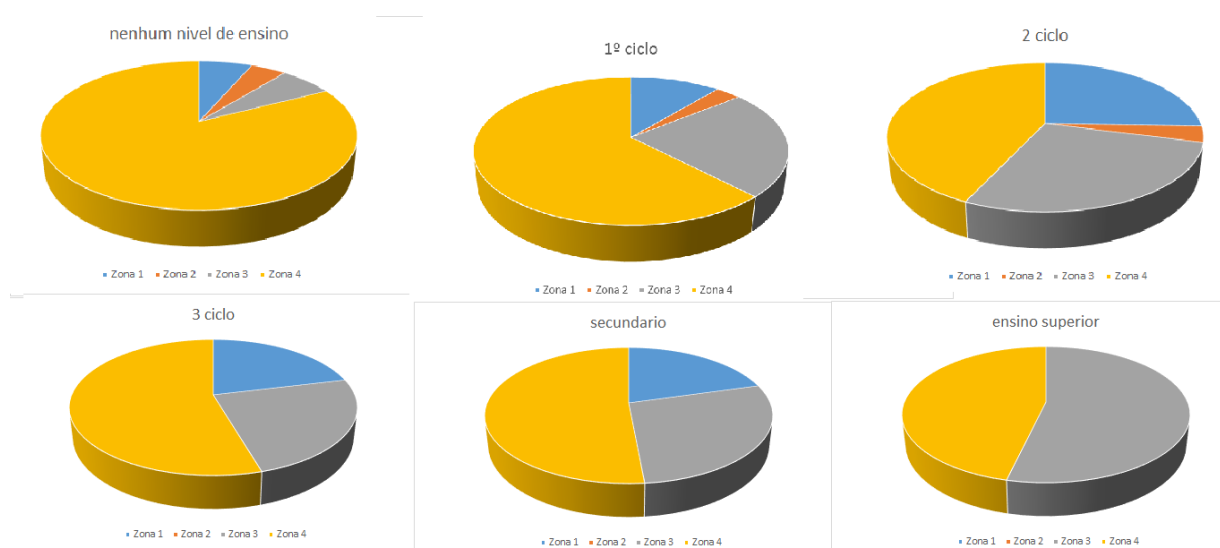


Figura 29. Escolaridade por zonas

#### 4.6. Actividades Económicas



Figura 30. Situação no mercado de trabalho

Verifica-se que 45,2% da população não possui actividade, 20,9%, estão empregados e 2,3% estão desempregados.

31,4% da população, são reformados e pensionistas.

A população é empregada predominantemente no sector terciário, com cerca de 85,5%, seguindo-se o sector secundário com 13,6% e por fim, 0,9% no sector primário.

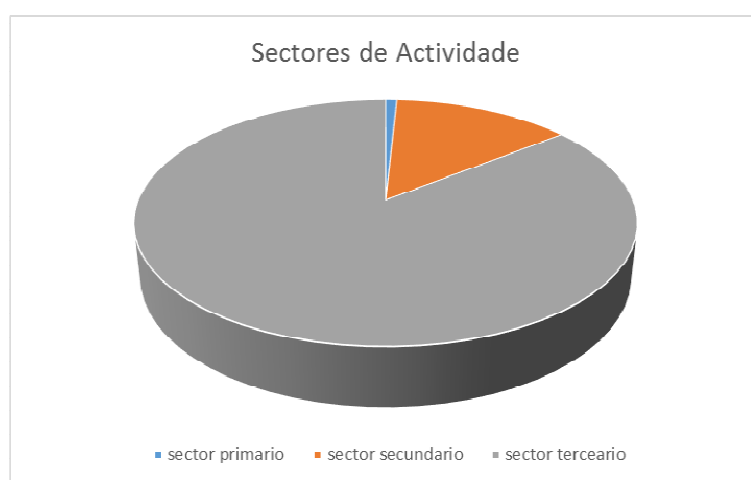


Figura 31. Sectores de actividade

#### 4.7. Infra-estruturas



Figura 32. Rede de águas e esgotos domésticos e pluviais

Toda a área é dotada de infra-estruturas de água e esgotos domésticos, electricidade e telecomunicações; verifica-se a existência parcial de rede de esgotos pluviais.

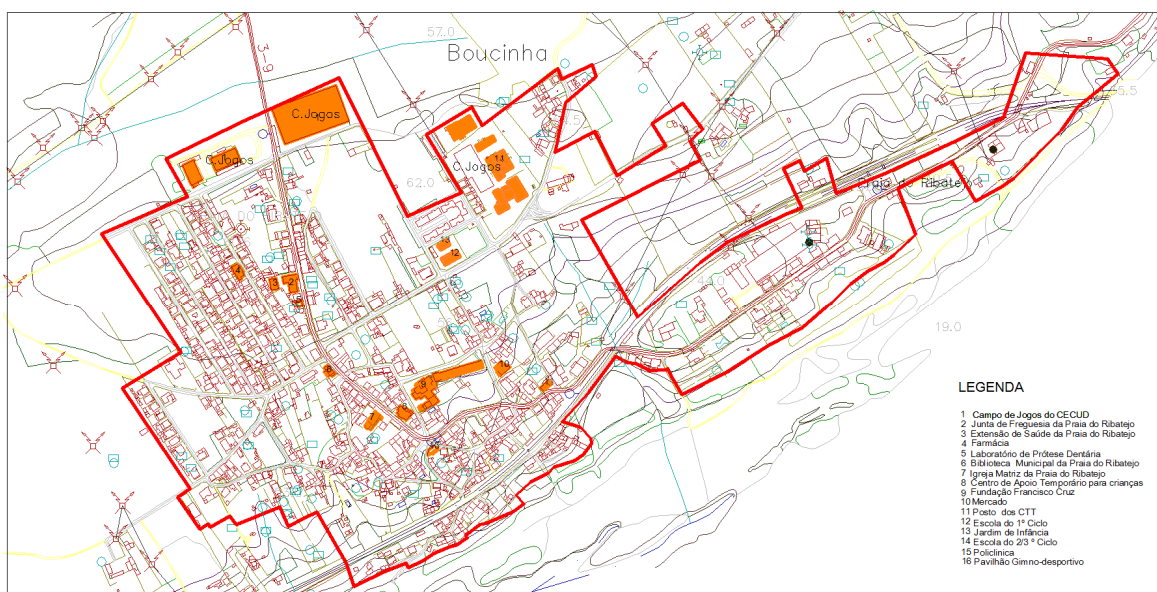
Há necessidade de substituir parte da rede de águas por forma a respeitar a legislação de combate a incêndios.

Deverá prever-se a extensão das Redes de Esgotos, doméstico e pluvial, de forma a garantir uma cobertura de 100%.

Os arruamentos são estreitos, bem como os passeios, que, quando existem, apresentam uma largura bastante exígua.

Não existem parques de estacionamento, fazendo-se o mesmo ao longo dos arruamentos.

#### **4.8. Equipamentos**



**Figura 33. Equipamentos e Serviços**

##### **Saúde**

O local é dotado de uma extensão do centro de saúde de Vila Nova da Barquinha e de uma farmácia.

##### **Social**

Dispõe de um lar de terceira idade pertencente à Fundação Dr. Francisco Cruz e de uma instituição de acolhimento temporário de crianças em risco, administrada pela Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova da Barquinha.

##### **Desporto**



Dispõe de um campo de jogos e edifício multiusos pertencente à Associação CECUDE

Tem um Pavilhão Gimnodesportivo, na Escola EB1

Educação

Possui Jardim de infância, Escola EB1

Dispõe de uma Biblioteca Municipal.

Culto

A Igreja Matriz da Praia do Ribatejo.

#### 4.9. Transportes

Os transportes públicos existentes, ferroviários e rodoviários, apresentam horários bastante descontinuados.

#### 4.10. Espaços Verdes

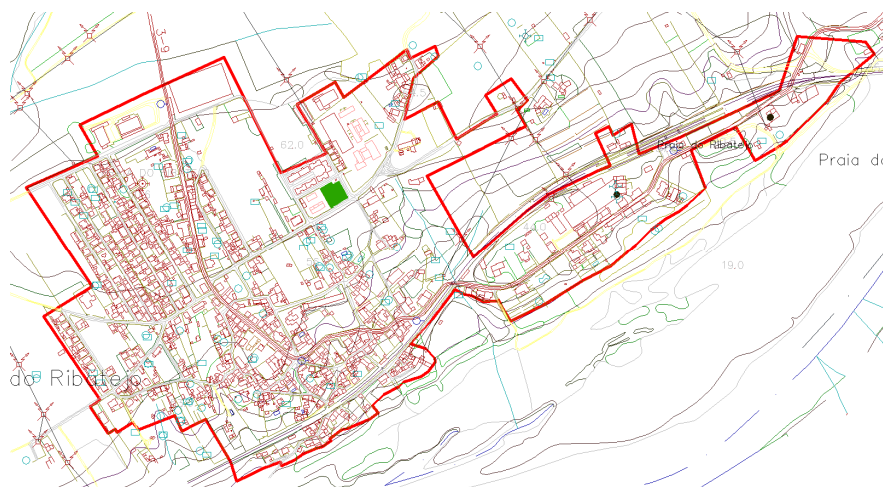


Figura 34. Espaços verdes de utilização colectiva

Existe um espaço verde de utilização coletiva, o Jardim da Boucinha.

#### 4.11. Comércio e Serviços

Possui um mercado e vários estabelecimentos de comércio diário e restauração, sobretudo nas zonas 2 e 3

Quanto aos edifícios destinados a serviços encontram-se na área de intervenção, o edifício sede da Junta de Freguesia, um Posto de CTT, uma policlínica e um Laboratório de Prótese Dentária.

## 5. DELIMITAÇÃO DA ARU DE PRAIA DO RIBATEJO

A zona ribeirinha da Praia do Ribatejo, apesar de morfologicamente heterogénea, constitui um tecido urbano coerente e de escala harmoniosa.

A sua ruralidade potencia zonas para passeios e lazer:

- Desde o cais de Pai-Avô à fonte da Galiana até ao castelo de Almourol.
- Da localidade até à foz do Rio Zêzere.

São factores de atracção que merecem ser explorados, como contrapartida aos factores de repulsão tais como a degradação do edificado, dos espaços públicos e a carência de equipamentos e serviços.

Para efeito da regeneração urbana desta zona, cuja dinâmica muito se deveu à localização do Polígono Militar de Tancos com grande incremento na mobilização de militares e que regrediu em consequência do fim dos conflitos militares, como é exemplo a guerra do ultramar, e a redução de efectivos nas forças armadas, é proposta a delimitação desta ARU, com a qual se pretende:

- Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público na zona ribeirinha da Praia do Ribatejo;
- Reforçar o papel do Rio Tejo enquanto elemento essencial de interpretação e vivência;
- Mobilizar os utilizadores actuais e futuros (residentes, trabalhadores, visitantes, estudantes e investigadores) da zona ribeirinha da Praia do Ribatejo, na defesa e promoção do seu valor patrimonial, sensibilizando-os para a participação na sua protecção, preservação e promoção;

A maioria da população residente em imóveis degradados é idosa. Quer sejam proprietários ou locatários, persiste a falta de verbas financeiras para recuperar as habitações, situação que também justifica a delimitação da ARU da Praia do Ribatejo pois permitirá aos proprietários dos imóveis o acesso aos benefícios fiscais inerentes à reabilitação.

### 5.1. Prioridades e Objectivos

Sendo, como se disse, a freguesia da Praia do Ribatejo uma zona bastante rural, a intervenção na regeneração urbana desta ARU em particular, deverá articular-se com a valorização do espaço rural, que poderá ser indutor de sinergias importantes, nomeadamente no desenvolvimento de produtos locais, que complementem e suportem o desenvolvimento de actividades económicas no centro histórico, dos quais seria a montra.

Será por isso, imprescindível, cuidar tanto da paisagem urbana como da paisagem natural, valorizando o património, contribuindo assim, para a criação de novas dinâmicas culturais e levando a população a identificar-se com a sua cultura, a saber preservá-la, e a fruí-la.

Ao mesmo tempo, são alavancadas condições de suporte, a montante dos sectores de actividades económicas, para viabilizar a localização de actividades comerciais, de restauração, de indústrias criativas, etc.

Trata-se de um processo complexo, com alguns constrangimentos urbanísticos e sociais, que implicam uma solução integrada de actuação, envolvendo todos os agentes: população, agentes económicos e o município, para a mobilização de meios técnicos e financeiros que garantam a eficácia e a sustentabilidade da regeneração pretendida.

São os primeiros passos de um processo que se sabe necessariamente moroso, e que procura assegurar a REVITALIZAÇÃO SUSTENTADA desta zona, apostando na reabilitação urbana em todas as suas vertentes nomeadamente na valorização patrimonial (tanto do edificado como do imaterial) e criando condições favoráveis para a instalação de actividades económicas diversificadas que tirem partido da vizinhança da frente urbana ribeirinha a sul.

As zonas antigas são, seguramente, os lugares urbanos onde a memória colectiva melhor se revê, pelo que é importante a recuperação do património histórico e cultural, para o desenvolvimento económico e, sobretudo, para o bem-estar dos seus habitantes e para o reforço do seu sentimento de pertença e de identidade.

Assim, o desenvolvimento do centro histórico da Praia do Ribatejo, poderá fazer-se como base o turismo ligado à natureza e à história, assentando na organização de “pacotes”/percursos que correspondam a itinerários culturais, dos Templários, por exemplo, com visitas ao Castelo de Almourol e ao Convento de Cristo em Tomar; pesca, descidas de canoagem, passeios pedestres, desfrutando das belíssimas paisagens das margens do rio e da área rural da freguesia; assentando a sua divulgação em meios de informação atractivos e funcionais.

## **5.2. Objectivos Gerais**

Os objectivos gerais da ARU da Praia do Ribatejo são:

1. Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, assegurando a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- 2 Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do imobiliário e dos espaços não edificados, promovendo a melhoria das acessibilidades;
- 3 Promover a fixação de população jovem;
- 4 Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural e patrimonial como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

5 Modernizar as infra-estruturas urbanas e promover a melhoria da mobilidade, otimizando a gestão das vias e espaços públicos;

6 Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, fomentando a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

### **5.3. Objectivos Específicos**

Consideram-se os seguintes, os objectivos específicos da ARU da Praia do Ribatejo:

1- Reabilitação do edificado

2- Revitalização das funções comerciais, com eventuais intervenções no espaço público, criando espaços verdes e potencializando a sua animação com a viabilização da sua ocupação por esplanadas, espectáculos, instalações, etc.;

3- Revisão da estrutura viária, criando percursos pedonais e ciclovias, incentivando o usufruto paisagístico de que se beneficia sobretudo, pela proximidade ao Rio Tejo e Zêzere;

4. Extensão das Infra-estruturas de águas e saneamento e telecomunicações;

5- Articulação com o Castelo de Almourol, e como espaço rural

### **6. PRAZO**

A ARU de Praia do Ribatejo estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

### **7. MODELO DE GESTÃO**

De Acordo com o RJRU, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética.

A entidade gestora da ARU de Praia do Ribatejo é a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

Na Área de Reabilitação Urbana de Praia do Ribatejo, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, através de investimento público, já procedeu à remodelação e extensão das infra-estruturas de saneamento, e à reconversão do espaço público junto às escolas.

A reabilitação dos edifícios ou fracções assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Director de Vila Nova da Barquinha, publicado em Diário da Republica de 15/11/1994; o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, publicado em Diário da República, em 13 de Agosto de 2013; e o



Regulamento de Reabilitação Urbana publicado em Diário da República em 7 de Setembro de 2015.

Através da Loja da Reabilitação, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha prestará apoio técnico aos munícipes quanto à reabilitação dos imóveis e nas candidaturas a programas de financiamento do estado.

Os edifícios devolutos ou em ruínas serão alvo de reavaliação no sentido de assegurar o aumento da incidência da carga fiscal incentivando-se com isso a sua reabilitação.

Será incentivado o programa "Reabilitar para arrendar" promovido pelo IHRU.

## **8. AGRAVAMENTO FISCAL**

Com vista a dirigir os proprietários dos imóveis à sua reabilitação, anualmente, a Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha majora em 30% o valor do IMI, conforme o disposto do n.º 2 do DL n.º 287/2003 de 12 de Novembro, que aprovou o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Também, anualmente, para efeitos de aplicação do disposto do n.º 3 do DL n.º 287/2003 de 12 de Novembro, que aprovou o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) é agravado em 300%, o valor do IMI dos prédios em ruínas e classificados como devolutos.

## **9. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS**

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo atuar em três vertentes: (1) financeira, (2) fiscal e (3) regulamentar e procedimental.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à redução ou isenção de taxas devidas por operações urbanísticas, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana e os regulamentares correspondem a medias de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controlo do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

(1) Incentivos de natureza financeira:

Isenção ou redução de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, designadamente:

a) Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;

b) Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;

c) Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;

d) Taxas pela realização de vistorias;

e) Redução em 50% da Taxa Municipal de Urbanização.

(2) Incentivos de natureza fiscal:

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no actual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

a) Dedução á colecta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.

b) Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.

c) Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.

d) Isenção do IMI para os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

e) Isenção na primeira transacção após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fracção autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

f) IVA à taxa reduzida.

(3) Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:

a) Maior celeridade na apreciação dos processos.

b) Apoio técnico no âmbito da Loja da Reabilitação.

c) Promoção dos aderentes à Bolsa da Reabilitação.

**9.1. Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Acções.**

Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.

Os incentivos de natureza financeira, à reabilitação do edificado, serão concedidos a requerimento dos interessados nas seguintes condições:

(1) Taxas relativas a operações urbanísticas

- a) Redução de 20% do valor das taxas para obras de reabilitação de grau 1;
- b) Redução de 50% do valor das taxas para obras de reabilitação de grau 2;
- c) Isenção de taxas para obras de reabilitação de grau 3 e 4.

(2) Impostos

IMI:

- a) Redução de 20% do valor do IMI para obras de reabilitação de grau 1;
- b) Redução de 50% do valor do IMI para obras de reabilitação de grau 2;
- c) Isenção de IMI para obras de reabilitação de grau 3 e 4.

IMT:

- a) Redução de 20% do valor do IMI para obras de reabilitação de grau 1;
- b) Redução de 50% do valor do IMI para obras de reabilitação de grau 2;
- c) Isenção de IMI para obras de reabilitação de grau 3 e 4.

Para efeitos de certificação as obras de reabilitação urbana, os prédios ou respectivas fracções, deverão ser objecto de vistoria municipal antes e depois da intervenção.

## 9.2. Níveis de Reabilitação de Edifícios

Para efeitos da Redução do valor das taxas/impostos, consideram-se os seguintes níveis de reabilitação, propostos pelo LNEC no *“Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais”*

- **“NÍVEL 1: Reabilitação ligeira** – Compreenderá a execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos – fundamentalmente na casa de banho e cozinha –, tais como:

“- a melhoria das condições interiores de iluminação, ventilação e exaustão, por exemplo introduzindo vãos nos compartimentos interiores, auxiliando por sistemas passivos ou mecânicos a exaustão de fumos e a ventilação das instalações sanitárias e cozinhas;

“- a limpeza e reparação geral das coberturas, a reparação de elementos dos sistemas de condução de águas pluviais e dos esgotos, a substituição de telhas;

“- a reparação de pontuais anomalias nos rebocos, assim como a pintura do interior e do exterior dos edifícios;

“- a reparação das caixilharias existentes, a reparação e substituição dos elementos metálicos afectados pela corrosão, a limpeza generalizada dos esconsos e caixas de ar no piso térreo, quando existam;

“- eventualmente a beneficiação geral das instalações eléctricas e de iluminação existente.

- **“NIVEL 2: Reabilitação média** – Além dos trabalhos já apontados, este segundo grau de actuação poderá incluir ainda:

“- a reparação ou a substituição parcial de elementos de carpintaria (das caixilharias, dos elementos das escadas ou de soalhos e tectos);

“- a reparação e eventual reforço de alguns elementos estruturais, geralmente das lajes dos pisos e das estruturas da cobertura;

“- a reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores e na cobertura;

“- a introdução de uma nova instalação eléctrica;

“- A beneficiação das partes comuns do edifício;

“- a realização de ligeiras alterações nas formas existentes de organização do espaço, por exemplo, retirando alguns tabiques e ampliando os espaços de compartimentos ou criando espaços úteis a partir do aproveitamento de espaços actualmente desaproveitados;

“- a melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral e também dos equipamentos existentes, por exemplo, reestruturando as cozinhas e as instalações sanitárias existentes ou, no limite, a criação de raiz destes dois últimos tipos de espaço.

- **“NIVEL 3: Reabilitação profunda** – Para além dos trabalhos descritos anteriormente este tipo de intervenção, compreende, de uma forma geral:

“- a necessidade de desenvolver profundas alterações na distribuição e organização interior dos espaços nos edifícios, podendo proceder-se ao aumento ou diminuição do número total de habitações através de alterações tipológicas;

“- nos alojamentos poderá ser necessário a introdução ou adaptação de espaços para criar instalações e equipamentos em falta, como seja a introdução de instalações sanitárias, a reorganização funcional das cozinhas, etc.

- **“NIVEL 4: Reabilitação excepcional** – Operação de natureza absolutamente excepcional, com um grau de desenvolvimento muito profundo que ultrapassará muito provavelmente, em tipo de obras de reparação e beneficiação, os exemplos atrás apontados e, em termos de custos, aproximando-se ou mesmo



ultrapassando significativamente o custo de uma nova edificação com áreas semelhantes. Este grau da intervenção poderá obrigar:

“- ao recurso pontual a técnicas de restauro para intervenções na envolvente do edifício, ou mesmo de partes do seu interior, quando o valor patrimonial do imóvel o justifique;

“- à total reconstrução do edifício, fundamentada pelo valor do seu contributo para a imagem urbana do lugar, podendo incluir a modernização parcial de algumas partes da construção, instalações e equipamentos;

- à reabilitação dos edifícios para standards elevados e muito superiores aos pré-existentes.

### **Bibliografia**

Paio de Pele: uma vila e uma região século XII ao XVI, João José Alves Dias, editora: Assembleia Distrital de Santarém, 1989.

Conhecer para Preservar. Conhecer para Divulgar - Carta-Galeria Arqueológico-Histórica do Concelho de Vila Nova da Barquinha, IPT, 2014

### **Infografia**

[http://www.cph.ipt.pt/download/AntropeDownload/2\\_2014Serie%20Monografica/carta-arqueologica\\_VNB-versao-web.pdf](http://www.cph.ipt.pt/download/AntropeDownload/2_2014Serie%20Monografica/carta-arqueologica_VNB-versao-web.pdf)

Site do Exército Português

<http://www.exercito.pt/>

Site do Município

<http://www.cm-vnbarquinha.pt>

Blog da Base Aérea n.º 3

<http://baseaerea3.blogspot.pt/>

Blog de Fernando Freire

<http://atalaia-barquinha.blogspot.pt/>

Vila Nova da Barquinha na génese dos Descobrimentos

Praia do Ribatejo (1930-1940)

A Cultura Avieira II