

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA BAIXA DE  
TANCOS

---

DELIMITAÇÃO

## **ÍNDICE**

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. APONTAMENTO HISTÓRICO .....</b>	<b>5</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR COMO ARU .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1. Localização.....</b>	<b>23</b>
<b>3.2. Características Urbanas da Zona .....</b>	<b>24</b>
<b>3.3. Estado de Conservação do Edificado .....</b>	<b>27</b>
<b>3.4. População .....</b>	<b>29</b>
<b>3.5. Infra-estruturas.....</b>	<b>32</b>
<b>4. A ARU DE TANCOS E A ESTRATÉGIA MUNICIPAL PARA A REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>36</b>
<b>4.1. Prioridades e Objectivos .....</b>	<b>38</b>
<b>4.2. Objectivos Gerais.....</b>	<b>39</b>
<b>4.3. Objectivos Específicos .....</b>	<b>39</b>
<b>5. PRAZO .....</b>	<b>40</b>
<b>6. MODELO DE GESTÃO .....</b>	<b>40</b>
<b>7. AGRAVAMENTO FISCAL.....</b>	<b>40</b>
<b>8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS .....</b>	<b>41</b>
<b>9. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES. ....</b>	<b>42</b>
<b>AGRADECIMENTO .....</b>	<b>45</b>

## **DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA BAIXA DE TANCOS**

### **MEMÓRIA DESCRITIVA**

#### **1. INTRODUÇÃO**

A Zona Baixa de Tancos, constitui o Centro Histórico da vila de Tancos, núcleo ribeirinho, da freguesia de Tancos. É uma zona de prédios de 1 ou 2 pisos, inseridos em pequenos quarteirões. Embora não existam edifícios de grande qualidade arquitectónica, devido à manutenção da sua morfologia, linguagem arquitectónica e escala, foi considerado um núcleo histórico a preservar. Nesse sentido, foi elaborado e aprovado um Plano de Pormenor sob a forma de Plano de Salvaguarda que foi ratificado pela Portaria n.º 875/93 de 15 de Setembro.

A situação de proximidade com o Castelo de Almourol e com o Rio Tejo, potenciando a realização de actividades de turismo e desportivas de natureza, nomeadamente a canoagem, levaram a que os concelhos de Constância, Chamusca e Vila Nova da Barquinha, associados à NERSANT, se envolvessem num projecto comum – Parque Almourol – com a finalidade de reabilitar e dinamizar o troço do Rio Tejo confinante com esses concelhos, bem como os núcleos urbanos ribeirinhos dos municípios envolvidos.

O Projecto do Parque Almourol teve início em 2001 e tem sido realizado com recurso aos fundos comunitários. No âmbito deste projecto foi reabilitado o cais de Tancos e intervencionado o espaço público, designadamente, com a criação da zona verde junto ao Rio.

Em complemento aos projectos realizados, e numa óptica do desenvolvimento urbano integrado, a Reabilitação Urbana tem sido desde então, um dos eixos estratégicos de desenvolvimento que a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha tem prosseguido. Primeiro, com a sensibilização dos proprietários para o seu dever de conservação dos imóveis, depois, com a realização de um levantamento das construções degradadas; realização de vistorias no âmbito do art.º. n.º 89º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro e suas republicações, a praticamente a todos os imóveis degradados.

Estas vistorias pretenderam ser também, mais um procedimento para alertar e sensibilizar os proprietários do dever de conservação dos imóveis.

Na maioria dos casos de prédios devolutos, os seus proprietários não compareceram à vistoria, apesar de convocados para esse efeito nos termos legais, o que é significativo do desinteresse dos proprietários na recuperação e conservação dos imóveis.

Na prossecução de esforços para a reabilitação urbana desta zona, em 2009 foi aprovada uma ARU ao abrigo do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, consignado no art.º 82º da Lei n.º 67-A/2007 de 31 de Dezembro, a qual foi reformulada de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, e aprovada pela Assembleia Municipal em reunião 11/09/2009. A sua Estratégia de Reabilitação Urbana foi aprovada pela Assembleia Municipal em 24 de Fevereiro de 2012, com publicação em DR, através do Aviso n.º 7693/2012. D.R. n.º 107, Série II de 2012-06-01.

Tendo terminado o prazo estabelecido para o desenvolvimento da Estratégia de Reabilitação, propõe-se uma nova delimitação de área de Reabilitação Urbana.

Para efeitos da presente proposta de delimitação da ARU da Zona Baixa de Tancos, os conceitos de reabilitação, são os constantes do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto):

**“Área de reabilitação urbana”** - é a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

**“Reabilitação urbana”** - é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

**“Reabilitação de edifícios”** é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

## **2. APONTAMENTO HISTÓRICO**

Existem várias teorias sobre o nome desta povoação, segundo Viterbo, Tancos, foi fundada por cavaleiros franceses que vieram ajudar D. Afonso Henriques na luta contra os Muçulmanos. Dos seus primitivos moradores ficaria o nome de Francos que depois se teria corrompido em Tancos.

Outros autores dão-lhe uma fundação mais antiga, derivando esta toponímia dos Tancos ou Tabucos, povos da antiga Lusitânia que se fixaram neste local.

Em Portugal, as pequenas vilas do interior foram implantadas junto dos mais importantes troços viários e, politicamente, a sua fundação marcava a apropriação e organização de um território que importava proteger e consolidar.

No primórdio da nacionalidade e nos primeiros tempos dos municípios, estes não eram erigidos através de normas legais, mas consequência da afirmação do poder das ordens militares, dos senhorios e feudos num processo que em Portugal designamos por Reconquista.

Primacialmente no século XIII algumas vilas novas ou meãs consolidavam-se pela construção de muralhas. Outras afirmaram-se dispensando a sua construção.

A Vila de Tancos afirmou-se devido à sua importância estratégica, atravessamento de boas vias de comunicação, e à complexidade dos tráfegos comerciais realizados através do rio Tejo.



Figura 1.Tancos

O território de Tancos era habitado por romanos como o demonstra a pesquisa arqueológica feita em Almourol, que trouxe à luz testemunhos do período romano (moedas do século I a.C.) bem como alguns trechos na base da torre de menagem, exemplos do aparelho construtivo de tipo romano, bem como a estrada romana que ligava Tomar a Évora, que passava por Tancos, e cujo miliário podemos ainda vislumbrar na antiga estrada.

*Localizada junto ao rio Tejo, Tancos possui grande beleza paisagística com um traçado urbanístico que emoldura o rio e nele se projecta.*

*Esta existência ligada ao rio deu à povoação grande prosperidade económica no séc. XVI pois constituía um importante porto fluvial de ligação entre províncias do interior e a Capital.*

Segundo as respostas aos inquéritos paroquiais do Prior de Tancos, datadas de 1758, a história de Tancos reporta ao século XVI, quando foi um porto fluvial estratégico que ligava o interior do país a Lisboa e por onde passavam importantes trocas comerciais. Lá, podiam ancorar grandes barcos, bateiras e batéis. O rio era rico em vida, pescando-se sável, muge, barbo, lampreia, saboga, boga e enguias, e era desse negócio que vivia a gente.



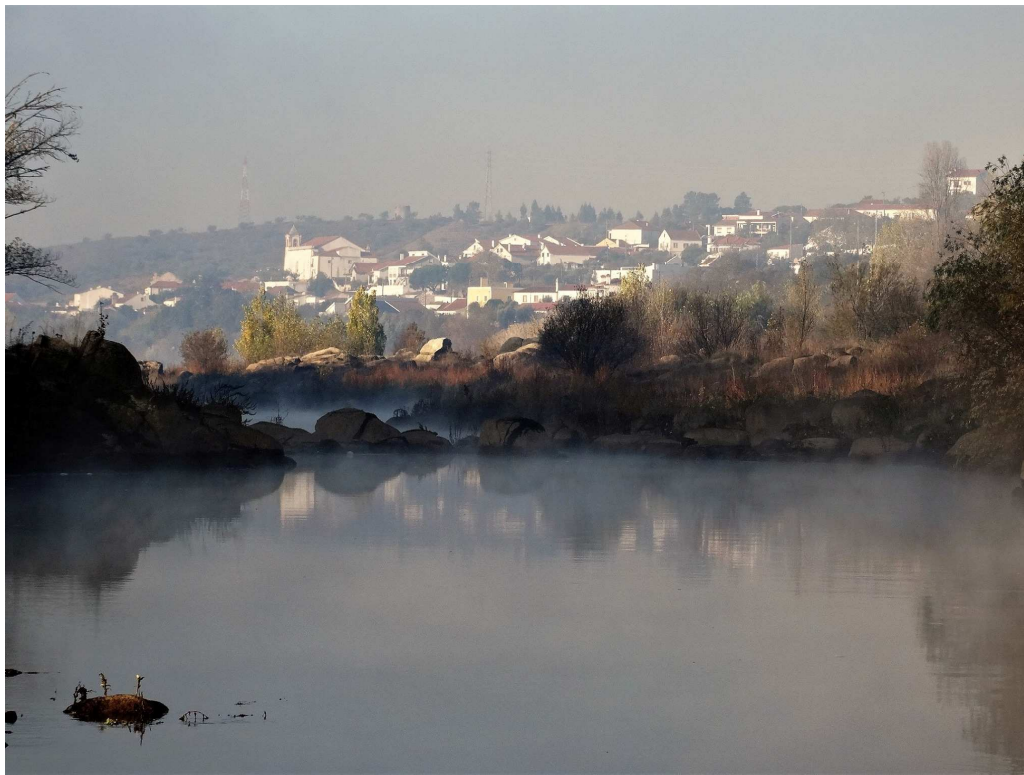


Figura 2. Vista de Tancos

D. Manuel atribuiu-lhe foral em 1517 libertando-a da jurisdição de Atalaia. Dessa época eram alguns edifícios, como a Igreja da Misericórdia de 1585, e o cais em cantaria com acesso directo ao rio. Floresceu devido ao comércio e à pesca até aos finais do Séc. XVIII.

No numeramento de 1527, “a vila de Tancos tem 118 vizinhos no corpo da vila, dos quais 3 são escudeiros e 10 viúvas, e o mais povo. O Casal do Torrões, 2 vizinhos. Não tem mais nenhum termo povoado. Tem de termo um quarto de meia légua para a parte de Atalaia e Ceiceira. Parte com a ribeira que é da Ordem de Cristo, e com as vilas da Atalaia e Ceiceira. E eles assinaram no próprio. Soma 120 vizinhos.”

Para além da formosura do seu enquadramento natural, Tancos possui um riquíssimo património arquitectónico. Uma terra de pescadores e marítimos é terra de devoção. Várias construções religiosas testemunham a fé dessas gentes que labutavam diariamente no rio.

### A Igreja da Matriz de Tancos - Igreja de Nossa Senhora da Conceição

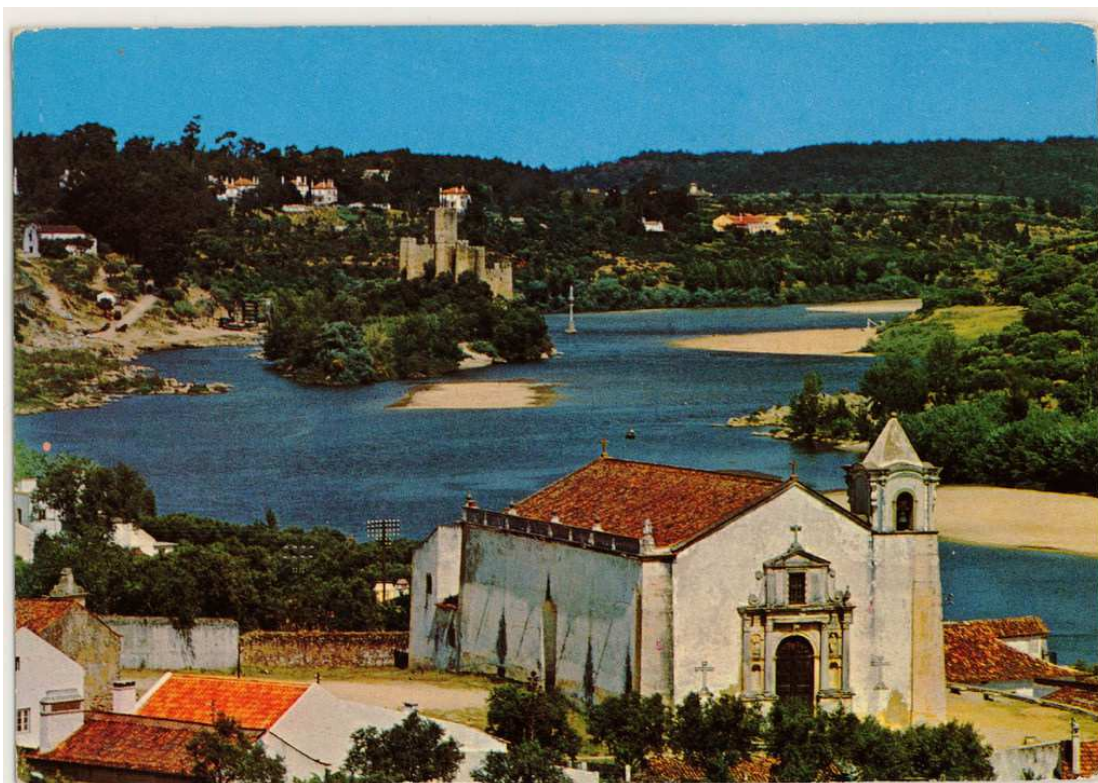


Figura 3. Igreja Matriz de Tancos

A importância e a grandeza da Igreja Matriz, impõe-se sobre a Vila. É um edifício do século XVI cuja impressionante robustez torna credível que tenha sido adaptada sobre uma estrutura arquitectónica mais antiga.

Por Decreto-Lei n.º 2/96, de 6 de Março, o monumento foi classificado de interesse público, bem como o seu seu recheio, nomeadamente, os azulejos, os retábulos de talha com pinturas que revestem o seu interior, as esculturas e as pinturas existentes.

Segundo a Direção Geral de Património Cultural: “... sofreu diversas modificações em épocas posteriores, nomeadamente na frontaria, datável de finais da centúria de Quinhentos e possivelmente contemporânea da Igreja da Misericórdia local, e no programa decorativo interior, originários de diferentes campanhas de obras dos séculos XVII e XVIII.”

O seu altar de talha é do Séc. XVII. Durante muitos anos atribuído ao mestre entalhador José Rodrigues Ramalho, a talha da capela-mor da igreja matriz de Tancos teve como outorgantes, no ano de 1696, em Lisboa, Vicente Lourenço de



Carvalho, mestre sirieiro de Tancos e José Ramalho, mestre entalhador, pessoa que terá executado a obra<sup>1</sup>.



Figura 4. Altar

O altar reveste toda a parte frontal da capela-mor, formado por ordem dupla de colunas salomónicas helicoidais ricamente trabalhadas e cobertas de cachos de uva e pâmpanos que partem de mísulas em planos sobrepostos e continuam além do lintel, em curva completa até ao outro lado. Trabalho em talha de muita boa qualidade e grande efeito, com uso frequente de folhas de acanto e de cabeças de anjo aladas. O conjunto é rematado ao cimo com um escudo destacado de armas dos Condes de Atalaia e de Tancos, os Manoeis, pintado nas próprias cores. O estado de conservação do altar é mau. O tecto de abóboda e artesanato, de pedra, com fundos decorados sobre estuque com decoração

<sup>1</sup> Ferreira, Sílvia Maria Cabrita Nogueira Amaral da Silva -A Talha Barroca de Lisboa (1670 - 1720). Os Artistas e as Obras. Volume 1- Doutoramento em História, Universidade de Lisboa. 2009

floreal, tendo vários fechos de medalhas igualmente de pedra com motivos da paixão de Cristo.

As paredes são revestidas, na área média-baixa, por azulejos do tipo “enxadrezados em azul e branco”, do século XVII e ainda, na área superior, por azulejos polícromos seiscentistas de cor azul, branco e amarelo de tipo “enxaquetados e de tapete” que enquadram representações de santos.<sup>2</sup>



Figura 5. Retábulo

O retábulo maneirista de Tancos de talha dourada “Calvário”, com 9 painéis, com os temas da Visitação, Flagelação, O beijo de Judas, A Última Ceia, O

<sup>2</sup> MAÇÃO, Hélder Vitória – Tancos, ecos do passado no presente, Vila Nova da Barquinha, Câmara Municipal, 1995

Senhor da Cana Verde, Ecce Homo, Calvário, e Cristo a caminho do Calvário, encontra-se no museu Diocesano após profunda intervenção e terá como autor Simão Rodrigues (SERRÃO, Vítor 1970). Posição diferente toma este autor na sua obra em publicada em 1991 onde a autoria é dada a Oliveira Simão <sup>3</sup>.

No seguimento de trabalhos de melhoramento do interior do espaço de culto da Igreja Matriz de Tancos, em fevereiro de 2013, uma equipa de trabalhos encontrou fragmentos ósseos à superfície pelo que docentes do Instituto Politécnico de Tomar foram chamados para proceder à peritagem que deu origem à elaboração de um relatório bem como para fazer a leitura das epígrafes ou campas funerárias todas identificadas como sendo do século XVI e XVII.



Aspecto final do decalque de uma das lajes tumulares da Igreja Matriz de Tancos

Figura 6. Laje Tumular

### Igreja da Misericórdia de Tancos

Junto ao cais ergue-se a Igreja da Misericórdia de Tancos, de bela fachada renascentista.

<sup>3</sup> SERRÃO, Vítor – Revista Ethnos. Lisboa: Instituto Português de Arqueologia, História e Etnografia. N.º III, 1970. A pintura maneirista em Portugal. Biblioteca Breve - Instituto de Cultura e Língua Portuguesa, 1991.





Figura 7. Igreja da Misericórdia de Tancos

«ESTE PORTAL SE FEZ DAS ESMOLAS DOS IRMÃOS DA MISERICÓRDIA SENDO [PROVEDOR O] CONDE DA ATALAIA 1585». Esta é a frase inscrita no friso do entablamento do portal da Igreja da Misericórdia de Tancos.<sup>4</sup> Com esta epígrafe, surge o brasão do conde da Atalaia, Dom Francisco Manuel de Ataíde, que se juntou aos irmãos como mecenas da construção deste local de culto e que deverá ser o fundador da misericórdia de Tancos, em 1582, a mais antiga do concelho. A Igreja da Misericórdia deixou de desempenhar a sua função religiosa devido às constantes cheias do Tejo que a deixavam, frequentemente, em mau estado. Em 1937, devido à ruína da estrutura e à impossibilidade de executar uma campanha de restauro, a Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais decidiu remover os painéis de azulejos seiscentistas, de forma a serem reaproveitados noutros templos que estavam então a ser restaurados, como a Igreja de Jesus de Setúbal.

A partir dessa data o templo seria ocupado pelo Exército, tendo servido como camarata e armazém, para apoio náutico, da Escola Prática de Engenharia. Na

<sup>4</sup> Pinho, Joana Balsa, As casas da Misericórdia: confrarias da Misericórdia e a arquitetura quinhentista portuguesa, tese de doutoramento de 2013.



década de 80, do século XX, o município construiu um anfiteatro no lado sul e na antiga igreja instalou o Centro Cultural de Tancos, sede do Grupo Coral.

### **Capela de Nossa Senhora da Piedade**

À entrada da localidade, na parte ocidental da vila, deparamos com a simplicidade da Capela de Nossa Senhora da Piedade, edifício do século XVIII que possui um retábulo que abriga a belíssima imagem da Padroeira.



Figura 8. Capela de Nossa Senhora da Piedade

A capela é um local de culto simples e modesto, mas que, desde que foi construída, acolhe a fé e as preces de quem luta dia após dia pelo trabalho e pela vida. É lar da imagem de N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Piedade e sofreu restauros por diversas vezes. Tem um retábulo que é de talha, formado de 3 pequenos corpos entre colunelos, o do meio com nicho para a imagem padroeira, barra em baixo e em cima entalada com motivos florais e ao cimo, um pequeno alçado recortado com cartela ao centro e pináculos aos extremos assentes em volutas. A imagem da santa é de boa qualidade, em madeira policromada e estufada, representando a Virgem com Cristo meio recostado ao colo da Virgem e meio assente no chão.

Anualmente, no dia 15 de Agosto, realizam-se as festas a Nossa Senhora da Piedade, organizadas pelo povo da freguesia, que constituem uma devoção por Nossa Senhora da Piedade, venerada naquela capela.

### **Ermida do Espírito Santo e de São João Baptista**



Figura 9. Painel de Azulejos

Há referências às ermidas do Espírito Santo e de São João Baptista, entretanto desaparecidas. Desta segunda existe apenas a capela-mor, que é atualmente a capela do cemitério.

### **A Misericórdia de Tancos**

Terá sido erigida em 1582 por alvará régio de 30 de Agosto de 1582. Assinale-se uma solicitação dos oficiais da Câmara e do povo da dita vila: “os *officiais da Camara da vila de Tancos me enviaram dizer que elles com o povo da dita vila ordenarão e instityrão ora novamente a Confraria da Misericordia e ellegerão provedor e irmãos della...*”. Neste documento é pedido ao monarca que outorgue o regimento da Misericórdia de Lisboa à recém criada Irmandade de Tancos.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> IAN/TT – Chanc. de D. Filipe I, Privilégios, liv. 2, fl. 114v-115.

Por alvará régio de 21 de Março de 1583 é autorizada a Misericórdia da vila de Tancos, por um período de três anos, a pedir esmola “no tempo das novidades” nas vilas da Atalaia, Asseiceira e Carregueira. <sup>6</sup>(6)

Por alvará régio de 4 de Maio de 1590, ordena-se que se anexe à Misericórdia de Tancos o Hospital<sup>7</sup>.

Em 1739 na obra “Descripçam corografica do Reyno de Portugal”<sup>8</sup> é referido que Tancos tem Misericórdia.

Nos inícios do Séc. XIX Tancos e Paio de Pele não tem roda de expostos sendo os miseráveis lançados na roda em Punhete (Constância) ou na Atalaia, conforme consta nas Memórias<sup>9</sup>.

Tancos, ao que temos conhecimento<sup>10</sup> (10) teve as seguintes instituições, associações e coletividades:

- A Misericórdia de Tancos, extinta em 4 de Março de 1875;
- A Sociedade Recreativa e Musical de Tancos, em 1928;
- O Club Recreativo e Instrutivo de Tancos, em 1938;
- A União Desportiva de Tancos, de 1974
- Agrupamento n.º 225 do Corpo Nacional de Escutas – Tancos, de 1974-1975;
- Grupo Folclóricos “Os Pescadores de Tancos”, de 1981;
- O Grupo Coral de Tancos, de 1984;
- O Clube de Pesca Desportiva de Tancos” – CLUPEDESTA, de 1 de fevereiro de 2002;
- A associação Flor da Minha Terra, de 20 de abril de 2015 <sup>11</sup>.

---

<sup>6</sup> IAN/TT – Chanc. de D. Filipe I, Privilégios, liv. 1, fl. 14.

<sup>7</sup> Portugaliae Monumenta Misericordiarum / ed. lit. Centro de Estudos de História Religiosa da Faculdade de Teologia – Universidade Católica Portuguesa; Vol. 5: Reforço da interferência régia e elitização: o governo dos Filipes.2006

<sup>8</sup> Descripçam corografica do Reyno de Portugal, que contem huma exacta relaçam de suas provincias... / composta por Antonio de Oliveira Freire. Lisboa Occidental, 1739

<sup>9</sup> MEMÓRIAS DA ACADEMIA REAL DAS SCIENCIAS DE LISBOA, TOMO VIII, PARTE I, 1823

<sup>10</sup> GOMES, Júlio de Sousa. Associação dos Bombeiros Voluntários de Vila Nova da Barquinha: 75 Anos de História. 2000

<sup>11</sup> Neale, Adam, “Letters from Portugal and Spain” Comprising an Account of the Operations of the Armies Under Their Excellencies Sir Arthur Wellesley and Sir John Moore from the Landing of Troops in Mondego Bay to the Battle at Corunna. French Revolution Collection. London: Richard Phillips, 1809.

Desde os primórdios da nacionalidade e, essencialmente, entre a Idade Média (476 d.C. até 1453) e a Idade Moderna (1453 até 1789) o Tejo constituía a artéria central de transportes da Península que durou até ao advento do caminho de ferro.

O novo cais de Tancos, construído no reinado de D. Manuel, (1495-1521), teria sido construído sobre um anterior, certamente romano.

Por iniciativa de Filipe II (1581-1598), tornaram-se frequentes as viagens pelo Tejo até Toledo, que este era navegável até bem perto de Madrid: “ ... Ayres de Sá Nogueira, que em 1844 pedira a concessão por 40 anos para a navegação do Tejo até à fronteira, afirmando que seria mais proveitoso levar a navegação até Toledo, lembrando que, apesar das dificuldades de então, os mármorees que de Estremoz foram para o Escorial tinham subido o Tejo de barco até Toledo”.<sup>12</sup>

Em Junho de 1810, dá-se a terceira invasão Francesa. O ano de 1810 e de 1811 foram anos cruéis para a vila de Tancos. Todas as populações do vale do Tejo sofreram destruições, saques e lutas.

Os soldados franceses, impunemente rasgavam a nossa história, livros dos cartórios, etc., ou acendiam o fogo com eles, como aconteceu na praça de Tancos tendo sido visto pelos habitantes do Arripiado.<sup>13</sup>

A nação era o epicentro do choque de interesses das duas potências, a Inglaterra e a França. Os soldados franceses perpetraram assassinatos contínuos. Contudo, as guerrilhas locais estavam activas mais que nunca e muitos soldados franceses jazem nas charnecas e olivais, assassinados por todas as formas e feitios.

Estas lutas, assassinatos e refregas deram origem a muitas lendas e contos. Tão relevantes foram, que mereceram a investigação do Coronel de Eng.<sup>a</sup> Teixeira e do antigo Secretário da Administração do Concelho da Barquinha, Júlio de Sousa Costa, que publicaram no periódico “Serões de Tancos” vários relatos sobre o tema: “Um tesouro de ferro”; “A tragédia de Tancos”.

<sup>12</sup> Martins, Oliveira – Os portos fluviais do Tejo, Finisterra - Revista Portuguesa de Geografia, , 1970

<sup>13</sup> Memórias da Academia Real das Sciencias de Lisboa, Tomo VIII, Parte I, 1823





Figura 10. Antiga Câmara de Tancos

Os concelhos de Atalaia, Paio de Pelle e Tancos foram extintos pela Reforma de Passos Manuel, através do Decreto de 6 de Novembro, de 1836, que dissolveu 498 concelhos em Portugal Continental. O objeto de tal diploma era a criação de maiores circunscrições municipais procurando suprimir a existência de concelhos pobres, de modo a possibilitar que esta fusão os munisse de melhores meios financeiros.

É nesta data que é criado um novo concelho no nosso território com a designação de Vila Nova da Barquinha e que anexa os anteriores 3 concelhos.

Tancos teve pelourinho, a sua erecção foi na antiga Praça, junto ao cais do Tejo, cais de El Rei Dom Manuel. Existiu a forca que se localizava acima do campo de futebol.

Em 1864 é construída a linha do Leste e Tancos fica como uma estação ferroviária e, poucos anos depois, são criadas as unidades militares do Polígono Militar de Tancos.



Figura 11. Caminhos de Ferro Portugueses. Linha de Leste - Datação:1875 dC - 1885 dC - Copyright:© DGPC

Vale a pena subir até ao adro para vislumbrar a paisagem magnífica do rio e do seu guardião, o Castelo de Almourol, peça arquitectónica ligada às necessidades da reconquista cristã.

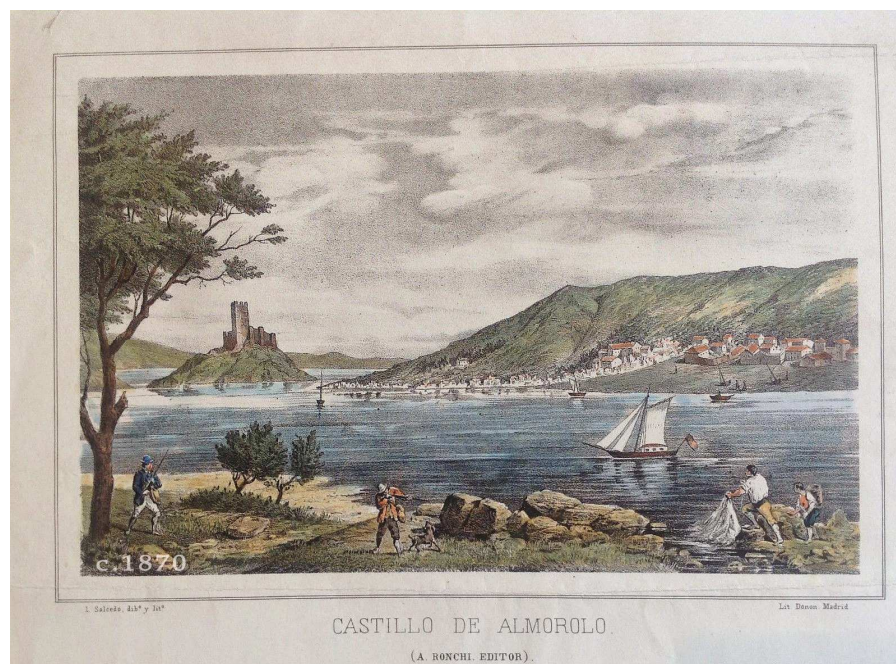


Figura 12. Vista do Castelo de Almourol

O Castelo de Almourol é dos monumentos militares medievais mais emblemáticos e cenográficos da Reconquista, sendo, simultaneamente, um dos que melhor evoca a memória dos Templários no nosso país. Quando da conquista, em 1129, deste ponto pelas tropas portuguesas, o castelo já existia e denominava-se Almorolan, sendo entregue aos Templários que o reedificaram.

É um Castelo de Sonho, o Ex-libris do Concelho de Vila Nova da Barquinha. Cercado pelas águas do rio Tejo, destaca-se num maciço granítico de uma ilhota do Tejo, entre Vila Nova da Barquinha e a freguesia da Praia do Ribatejo. A singular localização do Castelo torna-o um dos mais bonitos monumentos do país, tendo sido considerado Monumento Nacional em 1910.

Actualmente, Tancos é um local aprazível; todo o aglomerado convida ao passeio tranquilo por entre as suas ruas estreitas e típicas. Em cada uma se encontram motivos de interesse: uma janela de ferro forjado; a grandiosidade das chaminés.



Figura 13. Antigos armazéns do cais de Tancos

Na zona ribeirinha são os portais e as janelas dos velhos muros que nos recordam silenciosamente a azáfama de outras épocas.

Travessas floridas, um belo edifício senhorial ornamentado de magníficas varandas, os edifícios alinhados em ruas calçetadas são agradáveis de percorrer a pé. No cais as áreas relvadas e arborizadas, que envolvem a margem do rio são propícias ao lazer.





Figura 14. Edifício senhoria

Os bares, a esplanada e a construção do anfiteatro ribeirinho dão à Vila uma intensa vida nocturna durante a época de Verão.



Figura 15. Quiosque – Bar





Figura 16. Bar Pitoresco

No âmbito do projecto do Parque Almourol, foi executada a zona verde junto ao Rio Tejo, um anfiteatro e foram requalificados alguns espaços exteriores públicos.



Figura 17. Anfiteatro



Figura 18. Zona verde





Figura 19. Requalificação do espaço público

Foi ainda adquirido um barco de recreio, com capacidade para 40 pessoas, que faz passeios no Tejo até ao Castelo de Almourol.



Figura 20. Barco Almourol

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR COMO ARU

#### 3.1. Localização

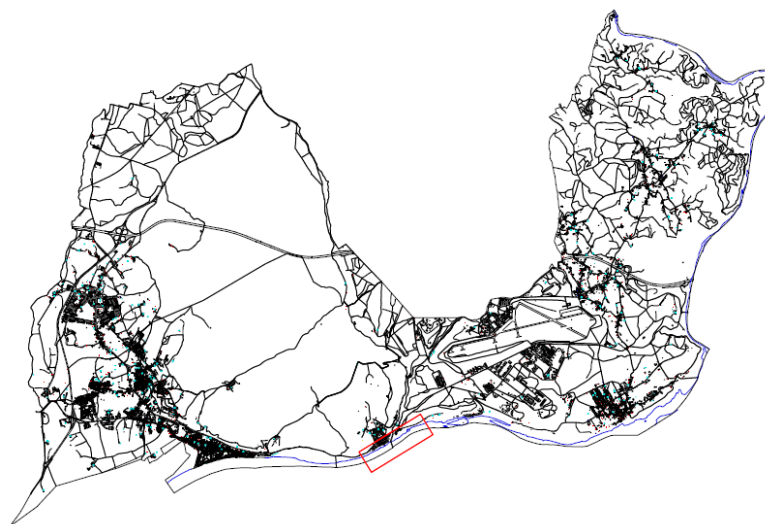


Figura 21. Localização

Nesta nova delimitação da ARU, propõe-se uma área superior à anterior.

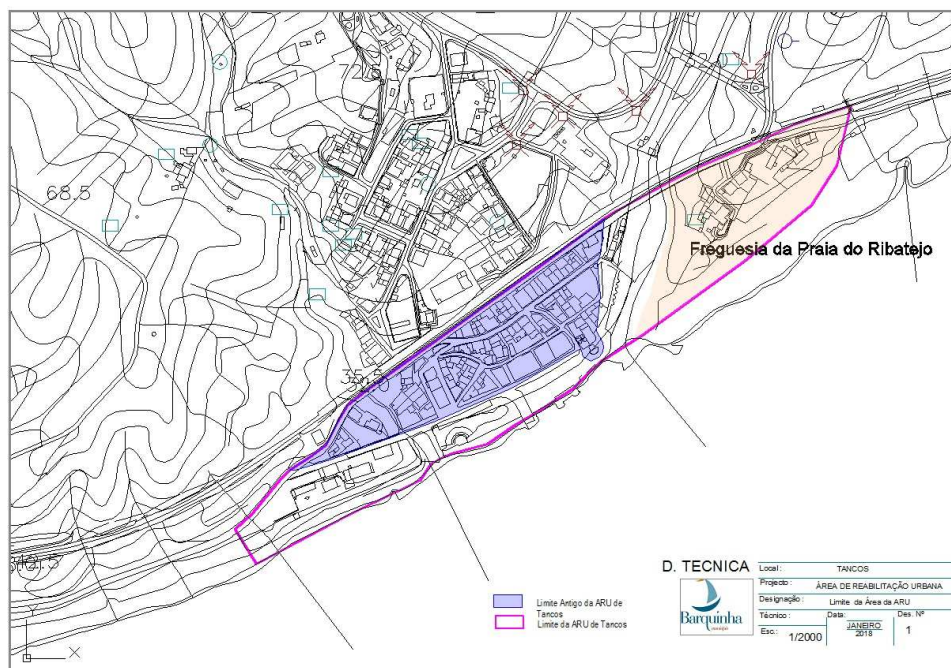


Figura 22. Área Ampliada em relação à ARU anterior



A área anterior era aproximadamente, de 2,3 ha, actualmente propõe-se a sua expansão, ficando com a área aproximada de 6,2 ha. Esta delimitação inclui uma pequena área pertencente à freguesia da Praia do Ribatejo, o que se justifica devido à sua contiguidade com a Zona Baixa de Tancos.

É limitada a sul pelo Rio Tejo, a norte pela Rua Castelo de Almourol, antiga EN 3, a nascente e poente por propriedades privadas.

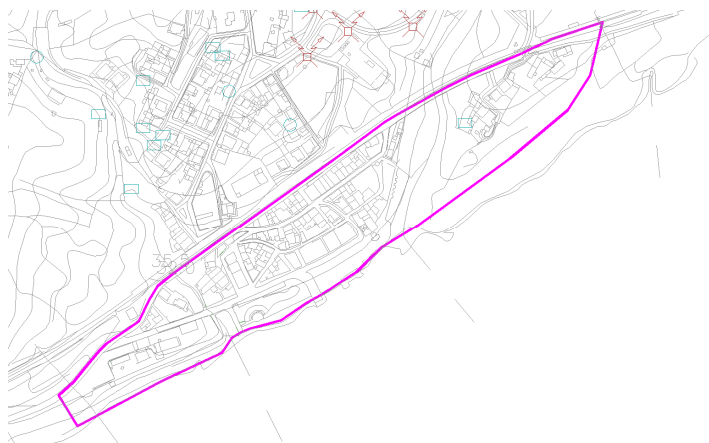


Figura 23. Área de Intervenção

### 3.2. Características Urbanas da Zona

Trata-se de uma zona que embora não tenha edifícios de grande qualidade arquitectónica, no seu conjunto funciona como uma unidade homogénea, quer pela tipologia de ocupação do solo, quer pela escala das construções.

É uma zona com ruas estreitas, sem passeios, que apresentam algum declive de pendente Norte/sul.



Figura 24. Vista de arruamento



A malha urbana não se encontra completamente construída e apresenta por isso, alguma heterogeneidade.

Os quarteirões estão perfeitamente definidos, mas encontram-se muitas propriedades sem qualquer construção, delimitadas por muros antigos e em muito mau estado de conservação, sobretudo na Rua general Humberto Delgado.



Figura 25. Vista da Rua General Humberto Delgado

Todo o lado sul da Av. e Cais de Tancos já foi objecto de uma intervenção municipal de construção de espaços exteriores.



Figura 26. Zona Verde Ribeirinha

A área de intervenção abrange 90 prédios, com 1 ou 2 pisos.

Não há construções ou elementos relevantes do ponto de vista do interesse arquitectónico, embora ainda se encontrem alguns edifícios, poucos com características senhoriais.



Figura 27. Edifícios de características senhoriais

Devido ao declive, os planos marginais norte geralmente apresentam muros de suporte de terras confinantes com as ruas.



Figura 28. Muros de suporte de terras confinantes com a via pública



### 3.3. Estado de Conservação do Edificado

Verifica-se um grande abandono e degradação dos prédios devido eventualmente a questão das partilhas, pois a propriedade é de vários herdeiros, e embora não se verifique falta de interesse por parte dos proprietários, as situações são tão complicadas e dispendiosas que têm inviabilizado qualquer intervenção de conservação e reabilitação.



Figura 29. Exemplo de edificações em mau estado de conservação

Devido, no entanto, ao esforço da autarquia, e eventualmente, da promoção turística da zona centro do país, começa a fazer-se sentir uma maior dinâmica na reabilitação de Tancos, quer por jovens, para primeira habitação, quer para segunda habitação de residentes fora do concelho.

Em resultado dessa dinâmica, foram reabilitadas várias edificações com a sua traça tradicional.





Figura 30. Exemplo de edifícios reabilitados

Foi efectuado um levantamento das construções degradadas, e verificou-se que 24,4 % dos edifícios se encontram em mau estado de conservação.

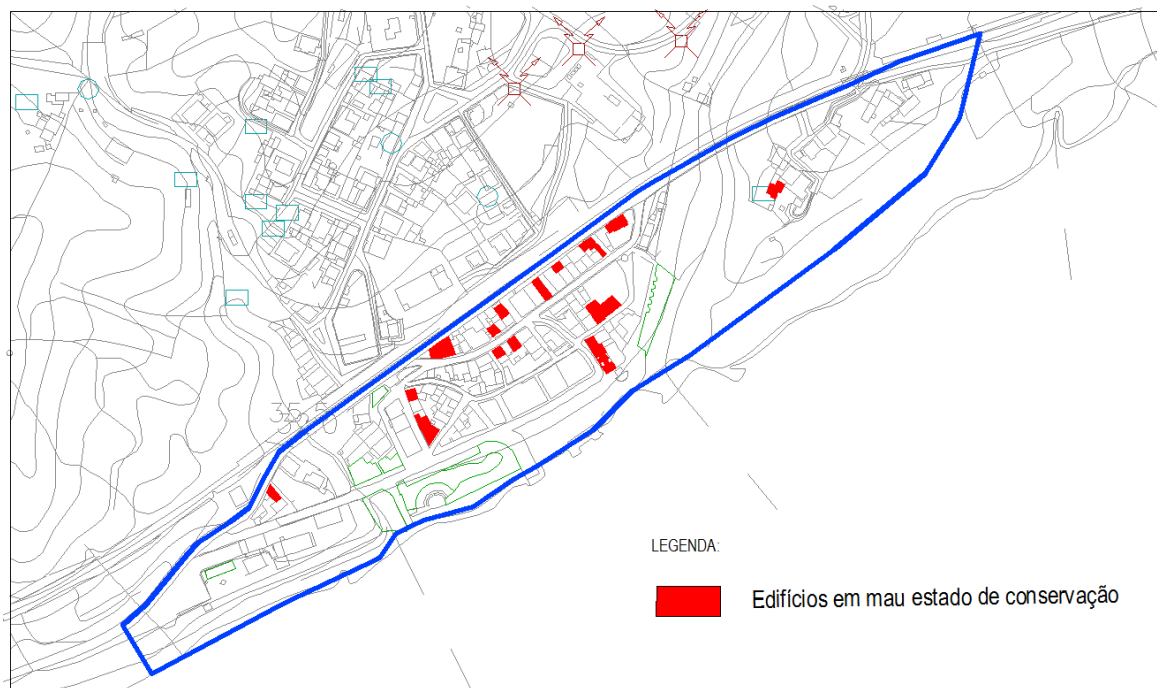


Figura 31. Estado de Conservação do Edificado

A maioria das construções apresenta deficiências ao nível da cobertura e paredes.

As condições de salubridade destas construções são bastante deficientes, já que devido ao seu estado de conservação, apresentam humidades resultantes de infiltrações.

As condições de habitabilidade apresentam deficiências sobretudo de insalubridade provocada por humidades.

Encontram-se também muitas construções que em parte já ruíram.

A maioria dos edifícios não se encontra habitada em permanência e os moradores dos edifícios degradados que se encontram habitados são idosos.

### 3.4. População

A população residente nesta zona, de acordo com os últimos censos é de cerca de 136 habitantes.

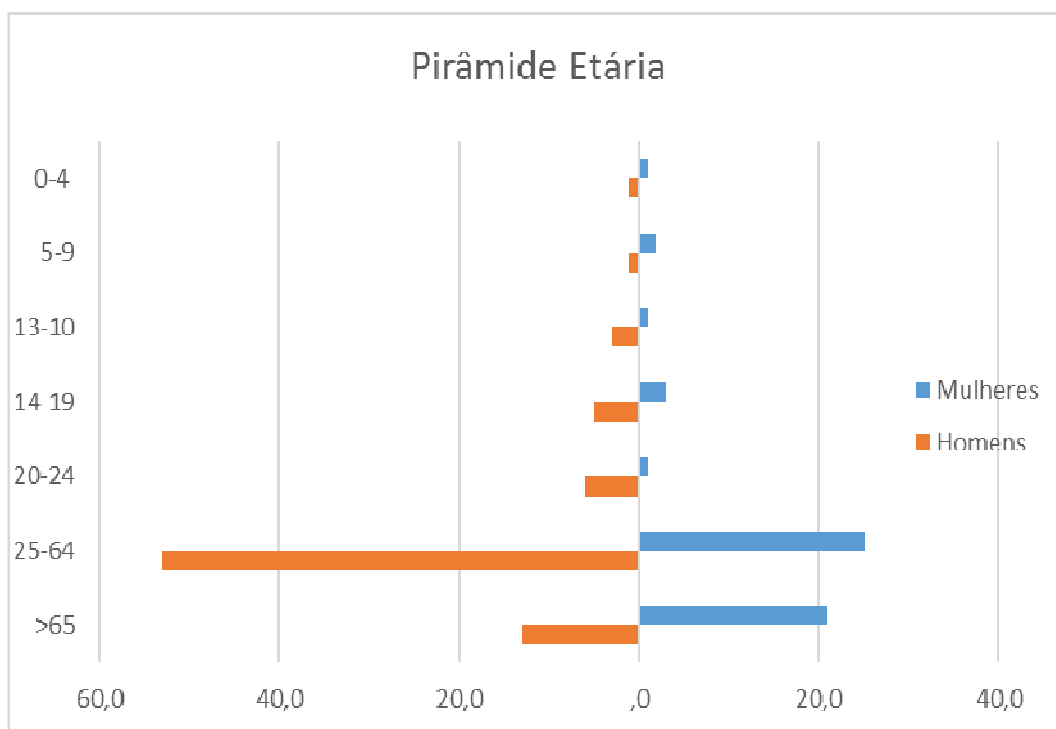


Figura 32. Pirâmide Etária

A faixa etária predominante situa-se entre os 25 e os 64 anos com cerca de 57,3% da população, seguindo-se a de pessoas com mais de 65 anos de idade que representa cerca de 25% da população.

Da análise do gráfico da pirâmide etária, verifica-se uma tendência ao envelhecimento da população, pois como se pode ver, a população na faixa etária abaixo dos 25 anos é reduzida.

### Escolaridade

25% da população tem o 1º ciclo de escolaridade, 10,2% têm o ensino secundário e 9,6% possui ensino superior.



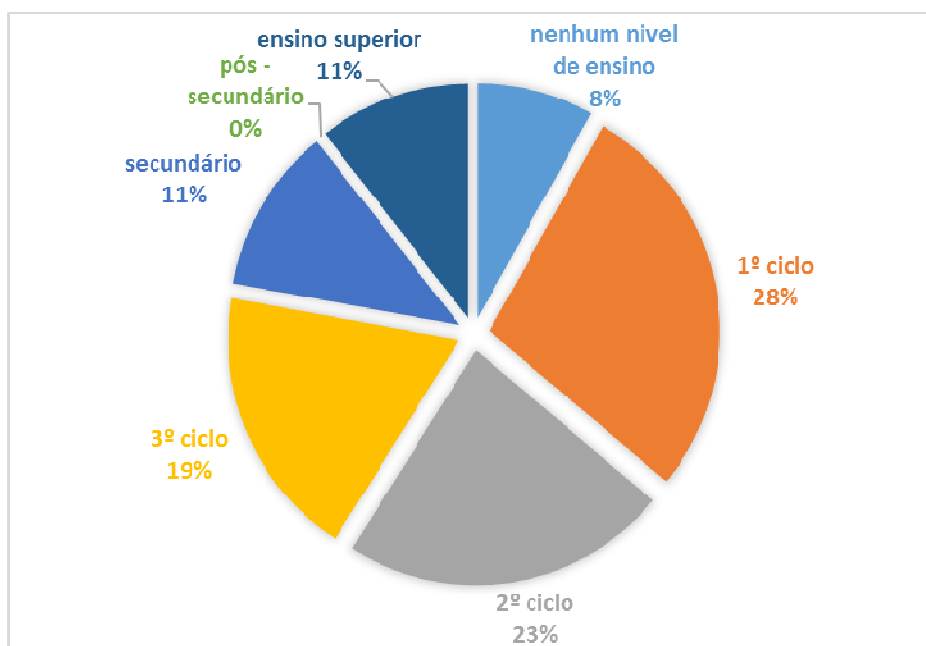


Figura 33. Escolaridade

### Situação laboral

Cerca de 26,5% da população é activa em termos de trabalho, 25,7% são reformados e pensionistas. A restante população está desempregada ou sem actividade.

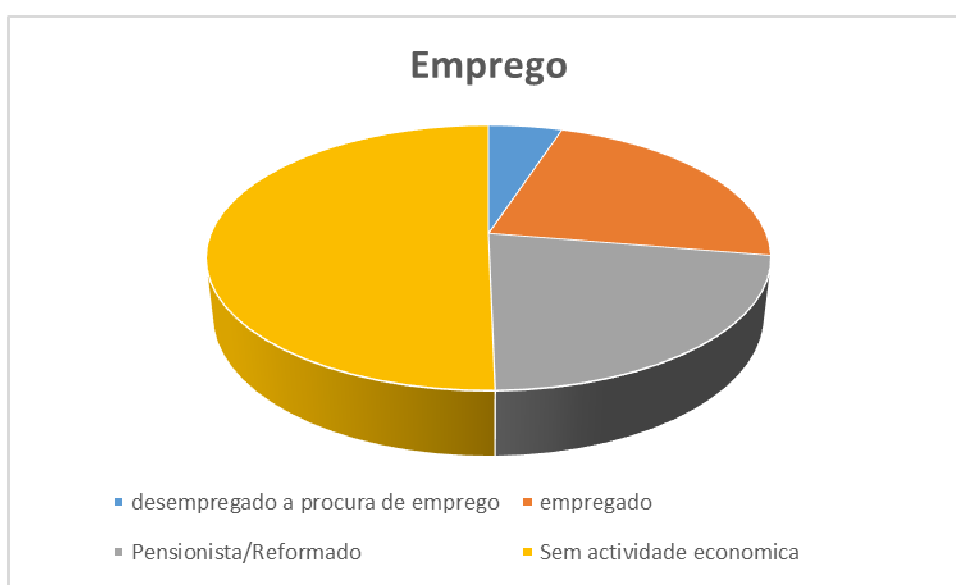


Figura 34. Situação Laboral

### Sectores de actividade

A maioria da população, 80,6%, trabalha no sector terciário. Verificando-se apenas 1 trabalhador no sector primário.

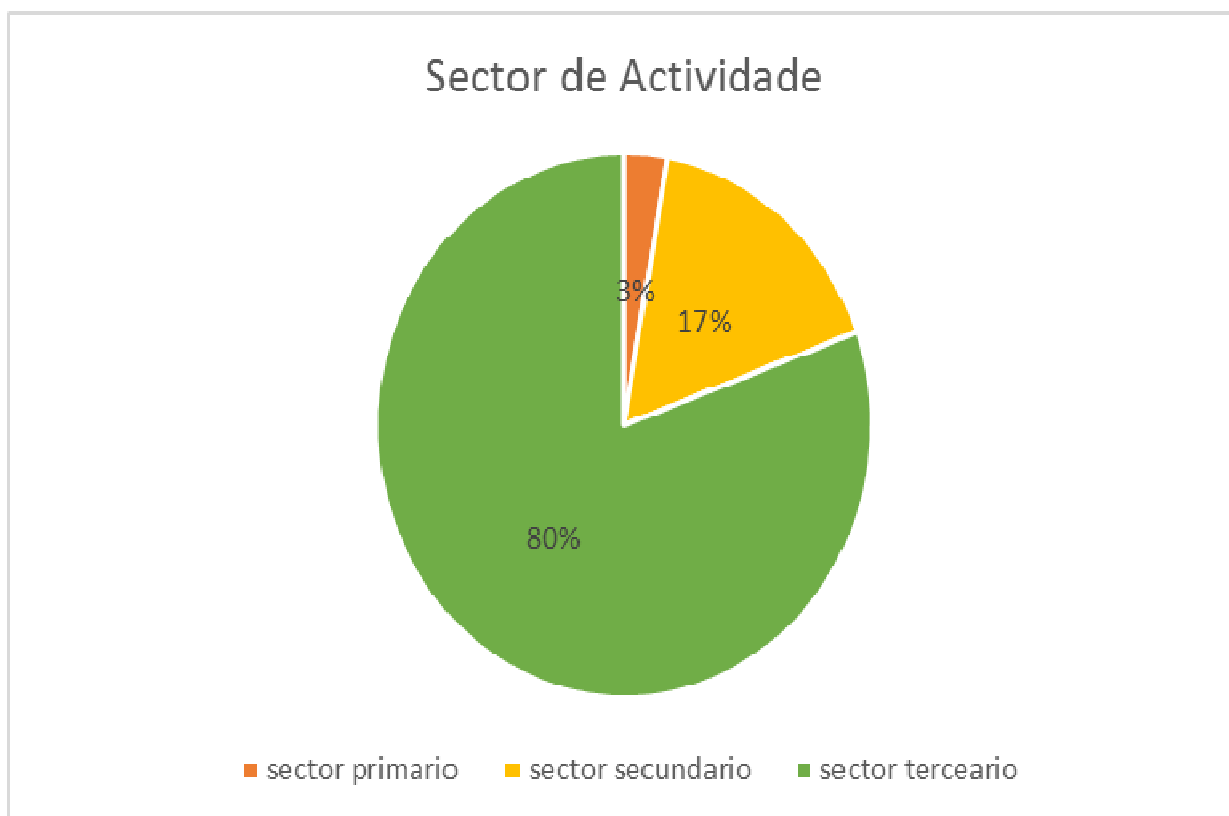


Figura 35. Sectores de Actividade

### 3.5. Infra-estruturas

a) Rede viária, águas, esgotos, electricidade e telecomunicações

Toda a área de intervenção está servida de infra-estruturas, designadamente, Rede de Águas, Rede de Esgotos, e Rede Eléctrica e de Telecomunicações.

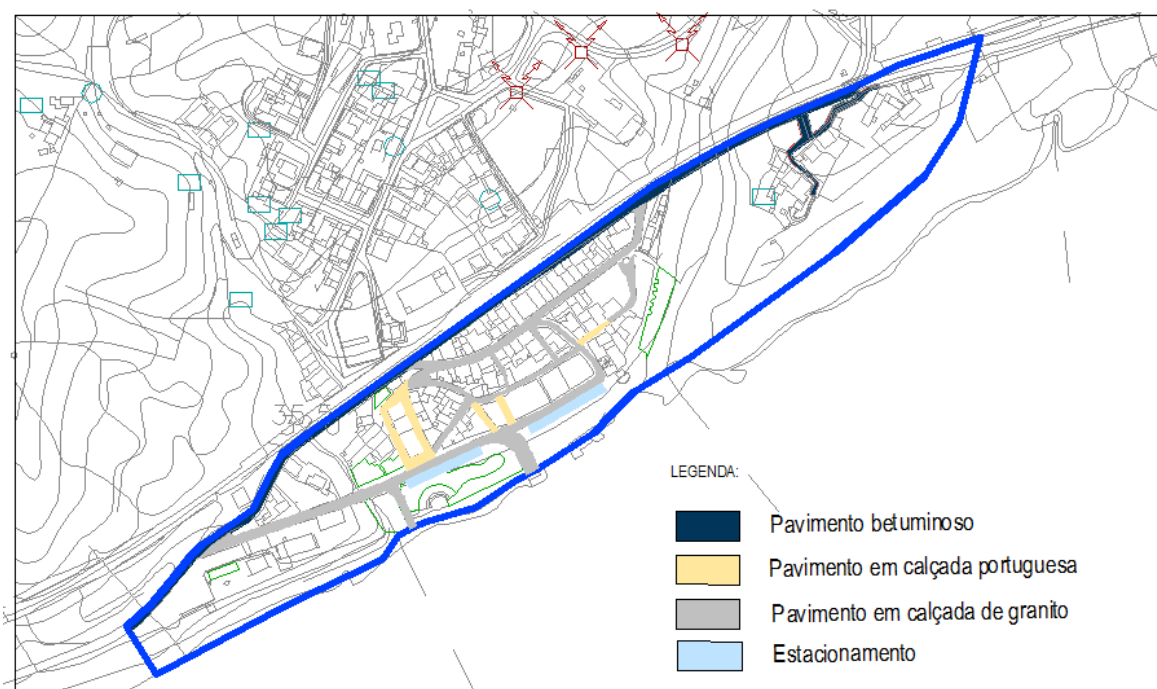


Figura 36. Arruamentos



Figura 37. Exemplo de arruamento com pavimento de calçada de granito



Figura 38. Exemplo de arruamento com pavimento de calçada portuguesa



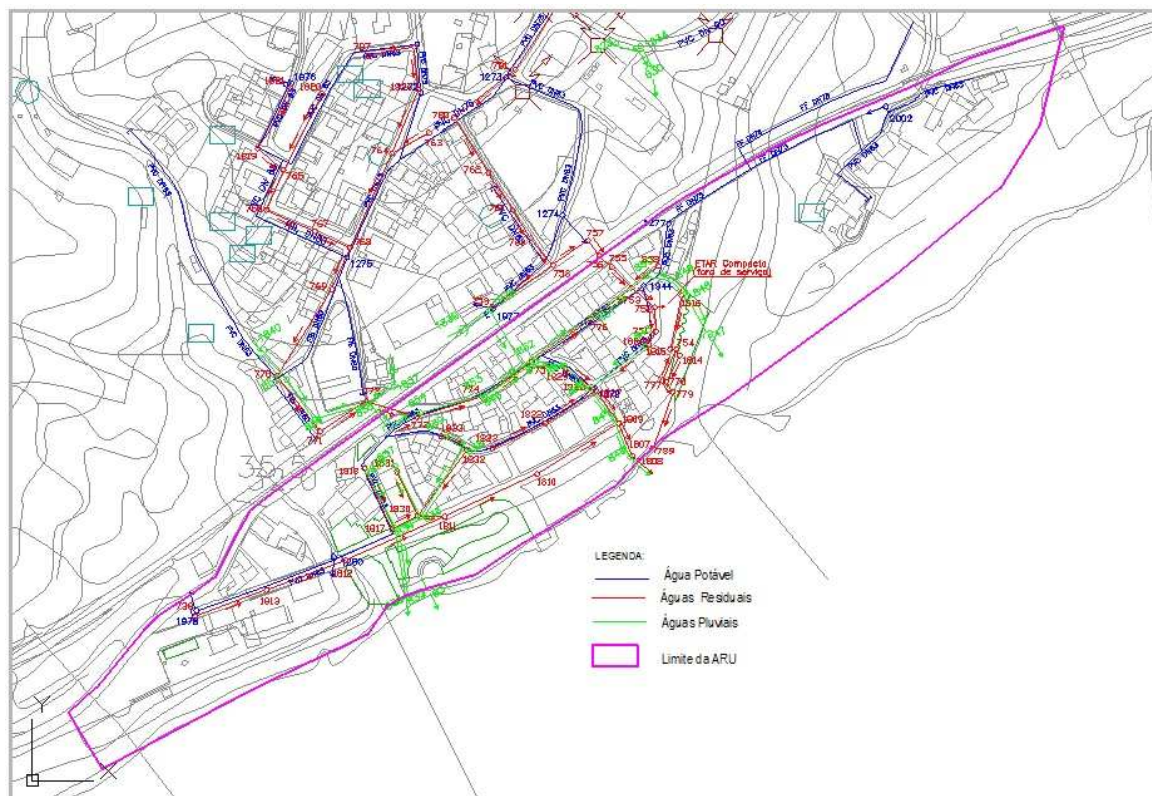


Figura 39. Infra-estruturas existentes

Verifica-se no entanto que designadamente a rede de água está já obsoleta face à actual legislação de combate a incêndios.

Os arruamentos são muito estreitos e são declivosos. Não dispõem de passeios e aqui, a morfologia urbana tem dificultado a adaptação de vias só ao tráfego de peões.

Não há possibilidade de criar estacionamento e por isso, foi criado um parque junto ao cais de Tancos que resolveu essa situação.

#### b) Equipamentos

Apenas existem equipamentos culturais.

Não existem equipamentos sociais nesta zona. Existe uma extensão do Centro de Saúde na Praia do Ribatejo, que fica a cerca de 6 Km.

A creche e escola primária localizam-se também na Praia do Ribatejo.

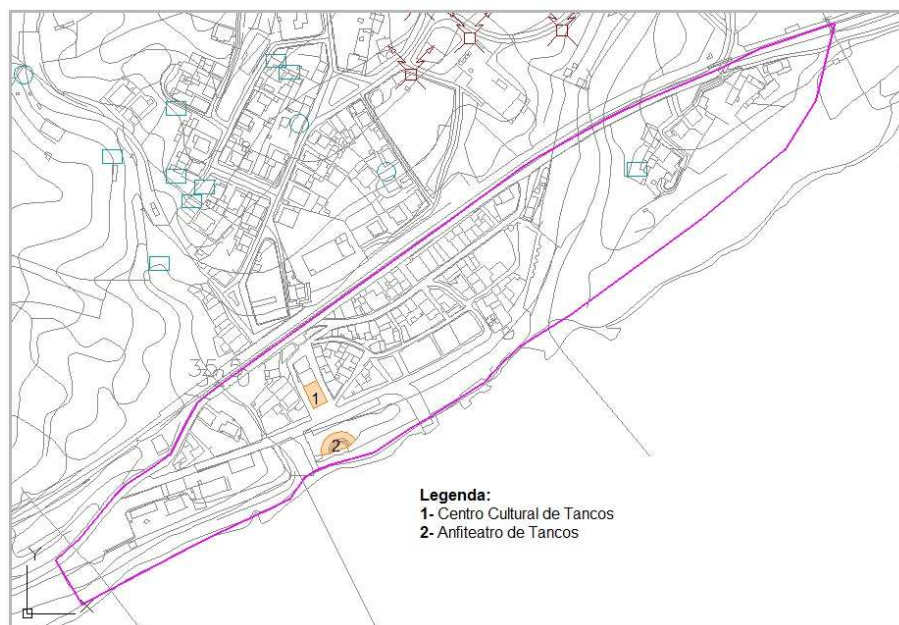


Figura 40. Equipamentos

c) Transportes

Os transportes públicos existentes apresentam horários bastante descontinuados.

d) Espaços verdes

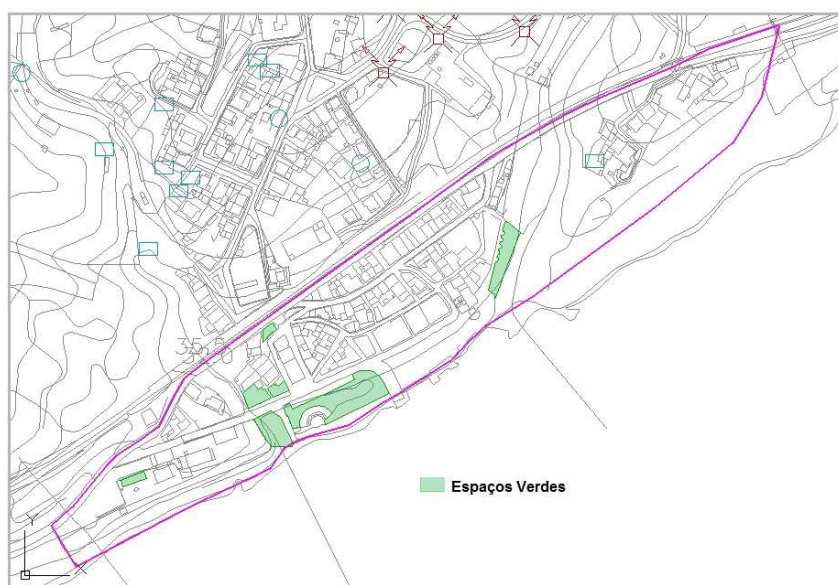


Figura 41. Espaços Verdes

Esta zona possui espaços verdes de pequena dimensão, sendo o maior, o espaço junto ao Rio Tejo, executado no âmbito da remodelação do cais.

**e) Comércio e Serviços**

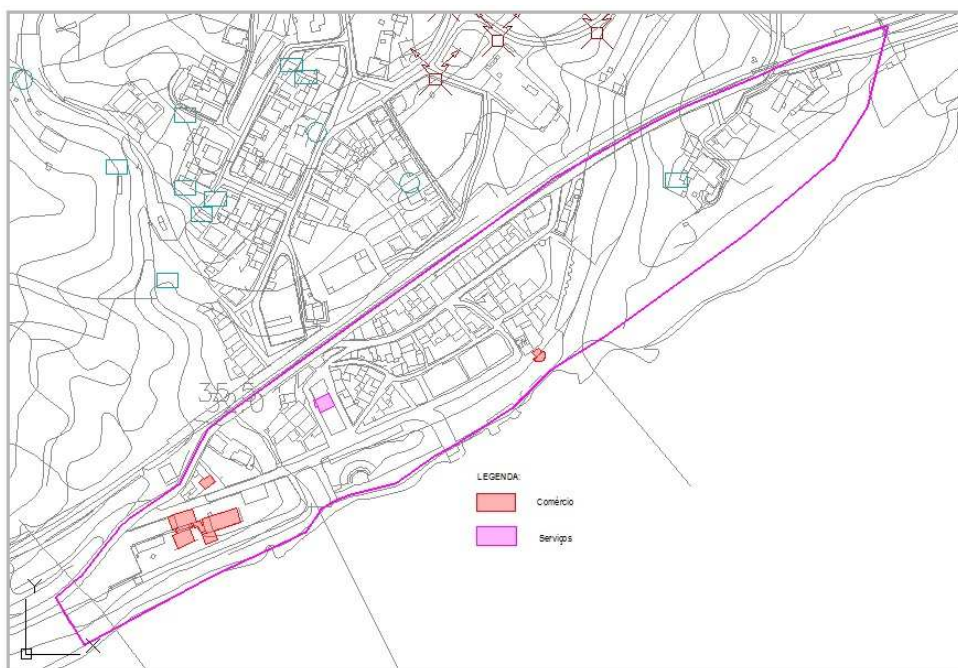


Figura 42. Comércio e Serviços

Esta zona não dispõe de estabelecimentos de comércio diário, sendo os estabelecimentos existentes, exclusivamente da área da restauração e bebidas.

#### **4. A ARU DE TANCOS E A ESTRATÉGIA MUNICIPAL PARA A REABILITAÇÃO URBANA**

Após as intervenções nos espaços públicos de Tancos, a Câmara tem como objectivo a reabilitação da Zona Baixa de Tancos.

Em 2007 a Câmara aprovou uma Proposta de Intervenção Urbanística na Zona Baixa de Tancos, pretendendo-se para além de reabilitar a zona, dotá-la de maior atractividade para fixação de população jovem.

Sendo a proximidade do Castelo de Almourol um facto relevante, o estudo aponta para o desenvolvimento de actividades arts&crafts, relacionadas com o turismo. Isto implicará a reabilitação e adaptação das construções existentes a essa realidade. Sendo no entanto os edifícios de particulares, a Câmara Municipal, assume-se apenas como regulador do processo.



Apesar do esforço da Câmara Municipal para a dinamização da reabilitação urbana em Tancos, têm-se verificado alguns constrangimentos, devidos nomeadamente, ao facto de que toda a propriedade é particular; a propriedade das parcelas encontra-se maioritariamente em regime de compropriedade; e os proprietários são em geral, idosos e com fracas possibilidades financeiras.

A nova delimitação da área da Zona Baixa de Tancos como Área de Reabilitação Urbana (ARU) irá permitir o acesso a incentivos fiscais, o que se traduzirá numa maior eficácia na reabilitação da zona baixa de Tancos.

A Câmara Municipal realizou a musealização do Castelo de Almourol e irá ainda, realizar obras de valorização paisagística da ilha de Almourol, para melhorar o conforto dos visitantes, e possibilitar um maior número de visitas e actividades no Castelo, com percursos fluviais através de Tancos, como forma de dinamizar também a vila, e atrair actividades e população para esta zona do concelho.

Foi ainda, aprovado o Regulamento da 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.

Procedeu-se à divulgação do processo de regeneração urbana, nas sedes de freguesia, através da realização de Fóruns abertos à população.

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. Por um lado, o valor das reformas é em grande parte inferior ao ordenado mínimo, por outro lado, no caso de aluguer, o valor das rendas é muito baixo.

Este modelo mais holístico da regeneração urbana visa facilitar a participação activa dos munícipes, e agentes económicos, cujo envolvimento no processo é fundamental.

Ao longo deste processo, foram-se alterando as metodologias e prioridades. Se se começou com uma abordagem punitiva, com realização de vistorias e notificações aos proprietários para procederem à reabilitação e com a aplicação das consequentes medidas de tutela, no caso de incumprimentos, e com o agravamento dos impostos sobre imóveis, pretende-se actualmente envolver a população, para que tenha uma palavra a dizer quanto ao futuro da sua área de residência.

Tanto os autarcas, como a equipa técnica da Câmara Municipal se têm empenhado em apoiar os munícipes a arranjar soluções para minorar os custos da reabilitação.

#### **4.1. Prioridades e Objectivos**

Nos dias de hoje, mais do que ter uma habitação confortável, impõe-se cada vez mais que todo o contexto ambiental onde a habitação se insere esteja cuidado e apetrechado quer de equipamentos, quer de estabelecimentos comerciais de proximidade.

Cada vez mais o factor de sustentabilidade é indissociável da reabilitação, levando a Câmara Municipal a ambicionar, mais do que a reabilitação do edificado, a regeneração urbana, que engloba a qualificação do espaço público; a recuperação do património edificado; a reabilitação e dinamização comercial dos edifícios; 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.

Torna-se imprescindível 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.

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 resultante da 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.

Indo além da reabilitação de edifícios, a regeneração urbana pode ter um papel fundamental como motor de desenvolvimento do município, a exemplo do que tem sido feito em outros países, nomeadamente em França, onde os centros históricos têm sido classificados como património nacional, contribuindo para o desenvolvimento turístico, com acréscimos significativos para o PIB nacional.

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 locais.

## 4.2. Objectivos Gerais

Identificam-se os seguintes objectivos gerais:

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.

## 4.3. Objectivos Específicos

Dada a proximidade desta zona ao Castelo de Almourol, a Câmara pretende que a reabilitação urbana seja acompanhada da sua dinamização económica, turística e cultural, afigurando-se necessário melhorar as infra-estruturas, nomeadamente, a rede de águas, melhorar as acessibilidades, criar mais percursos pedonais adequados às exigências da legislação actual, requalificar os espaços públicos, consideram-se os seguintes, os objectivos específicos da ARU da Zona Baixa de Tancos:

- 1- Reabilitação do edificado;
- 2- Requalificação das infra-estruturas, do espaço público e da estrutura viária;
- 3- Revitalização das funções comerciais, no sentido da criação de um núcleo de indústrias criativas, com base no Castelo de Almourol;
- 5- Dinamização de actividades de turismo ligadas à paisagem, nomeadamente possibilitando a realização de caminhadas junto ao rio, passeios de barco, etc.;



6- Divulgação e promoção dos programas de financiamento no âmbito do Portugal 2020, nomeadamente, o programa “Reabilitar para Arrendar” promovido pelo IHRU e o Programa IFRRU.

7- Envolvimento da população nas soluções de regeneração urbana.

## **5. PRAZO**

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

## **6. 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 Tancos é a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

Na Área de Reabilitação Urbana de Tancos, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, através de investimento público, já procedeu à remodelação e reconversão do espaço público junto ao Rio Tejo, prevendo-se uma nova requalificação do Cais de Tancos, que se encontra degradado.

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.

## **7. 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.

## **8. 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. 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.

### 9.1. 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.

- **“NÍVEL 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.

## **AGRADECIMENTO**

A Fernando Freire, a Ana Ludovino e a Maria Antónia Coelho pela cedência de informação histórica e registos fotográficos.