



MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS
Núcleo de Competências de Planeamento e Projetos

**OPERAÇÃO DE
REABILITAÇÃO URBANA DA
ARU DO
PINHEIRO DA BEMPOSTA**

MAIO 2019



FICHA TÉCNICA

TÍTULO: OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO PINHEIRO DA BEMPOSTA

AUTORIA: ANDREIA XARÁ - GEÓGRAFA

COORDENAÇÃO: Dr.^a ANA DE JESUS (VEREADORA)

ELABORAÇÃO: NÚCLEO DE COMPETÊNCIAS DE PLANEAMENTO E PROJETOS

DATA: MAIO 2019

INDICE

1. A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DO PINHEIRO DA BEMPOSTA	3
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO PINHEIRO DA BEMPOSTA	4
2.1. IMPORTÂNCIA HISTÓRICA	5
2.1.1. O FORAL DE FIGUEIREDO E BEMPOSTA.....	8
2.2. PATRIMÓNIO CULTURAL.....	9
2.2.1. NÚCLEO DA BEMPOSTA.....	10
2.2.2. LUGAR DAS VENDAS	22
2.2.3. NÚCLEO DO CRUZEIRO	27
2.2.4. NÚCLEO DO PASSAL.....	32
2.2.5. ESTILO “PORTUGUÊS SUAVE”	35
3. VISÃO ESTRATÉGICA.....	36
3.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	37
3.2. COMPATIBILIZAÇÃO COM O PDM 2013.....	38
4. MODELO DE GESTÃO, AMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ARU	39
5. MODELO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	40
5.1. OS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	41
6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	43
6.1. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	43
6.2. BENEFÍCIOS NAS TAXAS MUNICIPAIS	46
7. PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA DO PATRIMONIO CULTURAL	48

1. A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DO PINHEIRO DA BEMPOSTA

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) surge na sequência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Pinheiro da Bemposta, cuja execução se concretizará através de uma operação de reabilitação urbana (ORU) simples, aprovada através de instrumento próprio.

A ORU simples é uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.¹

A ERU do Pinheiro da Bemposta visa, nomeadamente, a identificação das opções estratégicas de reabilitação, das prioridades, objetivos, prazo de execução, modelo de gestão, quadro de apoios e incentivos e ainda a explicitação da aplicação dos instrumentos de execução previstos no RJRU.²

De acordo com o RJRU a reabilitação urbana é a "forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que 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, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios."

A 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 frações 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."

A reabilitação urbana não pode ser encarada no estrito sentido das intervenções no edificado ou no espaço público, mas sim como um "compromisso" com a história, na medida em que constitui uma oportunidade de valorizar o património, a cultura, a história e a identidade de um lugar, como uma forma de preservar e recuperar a memória coletiva.

¹ n.º 2 do artigo 8º do RJRU

² artigo 30º do RJRU

2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO PINHEIRO DA BEMPOSTA



Imagem 1- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Pinheiro da Bemposta

A delimitação proposta na imagem 1 deste documento para a Área de Reabilitação Urbana do Pinheiro da Bemposta, tem o seu início na Avenida Nossa Senhora das Flores, continua pela Rua dos Paços do Concelho e pela Rua Dom Manuel I e segue pela Rua do Pinheiro até ao lugar das Vendas. Continua para sudoeste através da Rua da Banda de Música e Rua Doutor José Pereira Tavares até ao Largo do Cruzeiro infletindo para poente pela Rua Padre José Maria de Sousa até à atual Igreja Matriz.

A importância histórica do Pinheiro da Bemposta é um dos critérios que auxiliou à presente proposta de delimitação da ARU, que se evidencia pela existência do Foral da Bemposta. O Foral constitui um património material e imaterial importantíssimo, uma vez que descreve como a sociedade da altura se organizava, permitindo a preservação da memória coletiva.

Contudo, o principal critério que está na base da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Pinheiro da Bemposta é a existência de património cultural edificado de grande importância histórica, cultural e arquitetónica.

Este património encontra-se, essencialmente, em quatro núcleos, núcleo histórico da Bemposta, Lugar das Vendas, núcleo do Cruzeiro e Lugar do Passal, outrora locais com alguma importância, por se localizarem ao longo da Estrada Real.

2.1. IMPORTÂNCIA HISTÓRICA

“Pinheiro da Bemposta assentou as suas raízes, tal como a sua designação indica, numa localização privilegiada (...) localiza-se na primeira linha de cumeada paralela à costa, permitindo o controlo visual dos territórios que percorre e, para além disso, na sua origem, ligar os velhos povoados castrejos de fundação anterior à romanização que se estabeleceram, por razões de segurança, em promontórios com boas aptidões defensivas.” (Ferreira, 2018)

Os velhos povoados castrejos que a citação refere são: o Castro da Senhora das Flores e o Castro de Ul, pertencentes a uma rede coesa de povoamento e dois bons exemplos da ocupação proto-histórica.

O Pinheiro da Bemposta possui ainda outro “testemunho” histórico importante que comprova a sua relevância, a passagem da Via Romana, pertencente a um sistema viário hierarquizado, planeado de forma a cobrir todo o território³:

³ (Introdução ao Sistema Viário Romano, 2018)

- *Viae Publicae* - construídas com fundos públicos, recebendo o nome do seu promotor, o *Curator Viarum* era responsável pela supervisão da via cuja construção era adjudicada a empreiteiros;
- *Viae Vicinales* - partindo das *Viae Publicae*, servem os campos ou ligam a outras *Viae Publicae*, são construídas noutras modalidades, pelos responsáveis regionais que, em geral, exigem aos proprietários os trabalhos de manutenção.

A rede viária romana era apoiada por uma rede de apoio a viajantes⁴, através de:

- *Mutationes* - pequenas estações de muda de montadas e condutores, separadas por 10-12 milhas (15-18 km);
- *Mansiones* - albergarias onde os viajantes poderiam reabastecer, saciar a fome e pernoitar, estrategicamente distribuídas de modo a proporcionar alimentação e repouso no fim de cada etapa do caminho que em média rondariam um pouco menos de 30 milhas (45 km).
- *Stationes* - que dispunham de uma pequena guarnição militar para garantir a segurança e o controlo rede viária em locais perigosos ou de passagem obrigatória pelo que eram muitas vezes fortificadas.

O itinerário XVI de Antonino, que liga *Cale (Porto)* até *Talabriga (Lamas do Vouga, Águeda)*, tinha em Úl uma *mutatio* (m.p.⁵ XXV), seguia para sul e chegava à m.p. XXIX, localizada próximo da atual capela junto dos antigos Paços do Concelho, na Bemposta e no Cruzeiro, alcançava a milha XXIX. A via continuava para sul pela atual rua de S. Lázaro, até à EN1 e seguia por Curval de Baixo.

Na idade média a importância do Pinheiro da Bemposta é demonstrada pelo testemunho deixado pelo estatuto medieval de “Julgado de Figeiredo del Rey” em 1288. Os Julgados correspondiam a divisões territoriais estabelecidas para fins de administração da justiça e eram presididos por um juiz. (Ferreira, 2018)

Em agosto de 1514, o Rei D. Manuel I outorga a Carta de Foral, também designado como Foral da Bemposta, que confirma a sua relevância enquanto povoação.

“Foi um Concelho de grande valia, pois estendia-se por uma área considerável documentada no foral: «Pinheiro da Bemposta, Palmaz, Loureiro, Travanca, Macinhata da Seixa e Ul (atualmente do Município de Oliveira de Azeméis), Branca e Ribeira de

⁴ (Introdução ao Sistema Viário Romano, 2018)

⁵ *Milia passum* - mil passos, milha romana, cerca de 1600 m

Fráguas (Albergaria-a-Velha), Fermelã, Canelas, Salreu e Sentiais (Estarreja) e Assequins (Águeda)." (Silva, 2016)

Entre o lugar de Figueiredo e Bemposta existia uma disputa pela "cabeça de Concelho". Durante dois séculos e meio, é Figueiredo quem se destaca territorialmente, embora essa posição venha a alterar-se

A Bemposta "beneficiava de bons acessos e de uma privilegiada conjuntura topográfica oferecendo condições favoráveis à fixação humana, valorizadas pelo crescente desenvolvimento local da agricultura e do comércio. O crescimento proporcionou a deslocação de mão-de-obra e o desenvolvimento das tarefas agrícolas e, por conseguinte, a emergência de famílias dotadas de maior poder económico e de melhor posição social". (Alves, 2017)

Perante esta nova realidade, a Bemposta consegue afirmar-se e assumir a administração do concelho até 1855, ano em que por decreto o concelho é extinto.

Dada a favorável localização do lugar do Curval junto da Estrada Real, é aí construída a Estação de Muda do então Serviço de Mala-Posta, que surge no final do século XVIII, e que assegurava o transporte de correspondência e o transporte de mercadorias e passageiros.

O serviço de mala-posta é posteriormente substituído pelo uso do comboio, que teria uma estação no Pinheiro da Bemposta com ligação à Estrada Real. (Ferreira, 2018)

O início do século XX era assim promissor para o Pinheiro da Bemposta, a existência do caminho-de-ferro permitiria a sua ligação aos lugares e cidades mais próximas, nomeadamente, Aveiro, Espinho e Porto.

Ao longo do tempo, e apesar dos acontecimentos sucessivos e expectáveis de evolução para o Pinheiro da Bemposta, designadamente, a passagem da Estrada Real neste território, o serviço de mala-posta e respetiva estação de muda e o subsequente caminho-de-ferro, esta localidade manteve o seu cariz rural numa sociedade empobrecida.

É neste contexto que se verifica um assinalável movimento emigratório para o Brasil, do qual salientamos as duas Casas de Brasileiro, uma no Cruzeiro e a outra na Quinta da Vera Cruz, com a sua característica espetacularidade.

Como já referido anteriormente, o concelho da Bemposta é extinto em 1855 e com a conseqüente reorganização territorial, passa a ser freguesia do concelho de Oliveira

de Azeméis, constituído em 1779, o que acontece igualmente com os territórios de: Palmaz, Loureiro, Travanca, Macinhata da Seixa e Ul. O restante território é reorganizado entre o concelho de Albergaria, de Águeda e o de Estarreja.

Em 2013 ocorre nova reforma administrativa, e a freguesia do Pinheiro da Bemposta, passa a integrar a União das Freguesias de Pinheiro da Bemposta, Travanca e Palmaz.

2.1.1. O FORAL DE FIGUEIREDO E BEMPOSTA

O Foral constitui um importante elemento do património histórico do Pinheiro da Bemposta.

Este documento, antiquíssimo e de grande valor, sobreviveu até à atualidade, "apesar da fraqueza da matéria de que é feito e do reduzido número de exemplares (...) porque alguém, consciente da sua valia, o guardou como um tesouro." (Silva, 2016)

A existência do Foral é a nota histórica da importância, do outrora, Concelho da Bemposta, que documenta aspetos do século XVI tais como: " organização sócio-económica, atividades desenvolvidas, modelos de propriedade, sistemas de rentabilização das terras, nomes e apelidos das pessoas envolvidas, dos lugares, dos sítios e das quintas, dos proprietários e dos foreiros, alguns princípios do direito penal, elementos sobre a organização fiscal e sobre a ligação do Concelho ao Rei (poder local ao poder central) pela mediatização do Donatário." (Silva, 2016)

Em 2014, o Pinheiro da Bemposta recuou na história com a comemoração dos 500 anos do Foral de Figueiredo e Bemposta através de uma Feira Quinhentista, que se repete anualmente. O evento ficou marcado por recriações que retrataram o momento histórico em que o Rei D. Manuel I, no dia 15 de Agosto de 1514, atribuiu o foral a estes dois lugares.

Este evento de cariz recreativo e lúdico, merece ter novas edições, uma vez que permite o despertar da consciência coletiva para a importância histórica e cultural do Pinheiro da Bemposta.

2.2. PATRIMÓNIO CULTURAL

O património cultural é constituído por todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização⁶.

O seu conhecimento, proteção e valorização deve ser uma preocupação não só da administração pública, mas de cada um de nós, pois só assim estará assegurada a transmissão de uma herança que testemunhará valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade e singularidade.

O património cultural do Pinheiro da Bemposta, pode tipificar-se em três tipologias: o património cultural de arquitetura religiosa, o património cultural de arquitetura civil e o património cultural de arquitetura pública civil, elencados no quadro 1.

Quadro 1 – Património Arquitetónico do Pinheiro da Bemposta

PATRIMÓNIO CULTURAL			
	IDENTIFICAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	
PATRIMÓNIO MATERIAL	ARQUITETURA RELIGIOSA	Capela de São Sebastião (8)	Bemposta
		Cruzeiro do Pinheiro da Bemposta (19)	Cruzeiro
		Cruzeiro do Calvário (13)	Vendas
		Igreja Matriz do Pinheiro da Bemposta (22)	Passal
	ARQUITETURA CIVIL	Casa do Arco (1)	Bemposta
		Casa dos Côrte Real (2)	
		Casa do Dr. Tomás (4)	
		Casa de S. Gonçalo (5)	
		Casa Marques Tavares (9)	
		Casa da Bemposta (10)	
		Casa do Dr. Norberto (11)	
		Casa das Vendas (15)	Vendas
		Casa do Além (14)	
		Quinta do Calvário (16)	
		Casa dos Melos (17)	Cruzeiro
		Casa do Cruzeiro (18)	
		Quinta do Brasileiro (20)	
	Quinta do Passal (21)	Passal	
	Casa estilo "Português Suave" (12)	Areosa	
	ARQUITETURA PÚBLICA CIVIL	Paços do Concelho (6)	Bemposta
Pelourinho do Pinheiro da Bemposta (7)			
Fonte da Bemposta (3)			
PATRIMÓNIO IMATERIAL	Foral de Figueiredo e da Bemposta		

⁶ Lei de Bases do Património Cultural (Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro)

2.2.1. NÚCLEO DA BEMPOSTA

No lugar da Bemposta estão localizados os edifícios simbólicos do poder municipal, como são os antigos Paços dos Concelhos e o Pelourinho.

Bemposta era o núcleo administrativo, sendo na altura uma das principais centralidades deste município. A religiosidade também está aqui presente com a Capela de S. Sebastião e a Capela de S. Gonçalo, e com a Fonte da Bemposta, cujo fontanário tem a forma de altar com cruz na parede.

Na imagem 2 está identificado o património cultural deste núcleo.

Legenda:

- 1-Casa do Arco
- 2-Casa dos Côrte Real
- 3-Fonte da Bemposta
- 4-Casa do Dr. Tomás
- 5-Casa de São Gonçalo
- 6-Antigos Paços do Concelho
- 7-Pelourinho
- 8-Capela de S. Sebastião
- 9-Casa Marques Tavares
- 10-Casa da Bemposta
- 11-Casa Dr. Norberto



Imagem 2 – Núcleo da Bemposta

Aqui se instalaram as famílias abastadas, como testemunham as casas de volumetria considerável e respetivas quintas, as famílias não tão abastadas cujo testemunho da sua presença, se faz notar através de casas de dois pisos, sem a distintiva pedra de armas e com mais motivos decorativos. As famílias de poucos recursos, também atraídas pela nova sede do Concelho, aqui se instalaram, construindo casas simples, de apenas um piso com logradouro, acompanhadas de outras edificações para apoio às atividades agrícolas.

Casa do Arco (1)

Cronologia – 1789 - Séc. XVIII

Localização – Rua Dom Manuel I

Arquitetura Civil

“ Casa do Arco: introduz a norte o núcleo histórico do Pinheiro da Bemposta, apresentando singular configuração em ângulo, enfatizado, no piso térreo, por uma passagem que dá curso a um caminho vicinal, aberta em arco para ambos os lados.

O programa decorativo concentra-se nas fachadas fronteiras à rua, que recebem igualmente a escadaria exterior em cantaria, resolvida em dois lanços perpendiculares, o segundo adossado à construção e rematado por patim descoberto.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: CMOA (2019)

As aberturas do piso superior apresentam, alternadamente, janela e janela de sacada com gradeamento, todas em verga curva e moldura, acrescidas por cornija executada em argamassa imitando cantaria. A parte inferior das janelas é acrescentada de avental realizado em idêntico material, num dos quais se inscreve a data de 1782.

As pilastras que delimitam os panos de parede e beiral são igualmente executados nesta imitação de cantaria, solução menos onerosa, comum aos edifícios mais modestos do núcleo.” (Ferreira, 2018)

Casa dos Côrte Real (2)**Cronologia – Séc. XVIII****Localização – Rua Dom Manuel I****Arquitetura Civil**

A Casa dos Côrte Real, ou Casa do Abade, é uma estrutura que enobrece o centro da vila do Pinheiro da Bemposta.

O imóvel é composto por dois pisos, desenvolvendo a sua fachada ao longo da estrada, e há a destacar a pedra de armas esquadrelada dos Soares, Silva, Tavares e dos Brandão, e a escadaria que desemboca no alpendre de acesso à porta principal da casa.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

Apesar das reconstruções operadas durante o século XX, há no imóvel ainda vestígios que marcam a sua antiguidade e importância no quadro arquitetónico da freguesia.

Fonte da Bemposta (3)

Cronologia – Séc. XVII / XVIII

Localização – Largo do Cruzeiro

Arquitetura Publica Civil

A Fonte da Bemposta localiza-se a uma cota inferior da Estrada Real e é um elemento patrimonial de elevado valor histórico.

O fontanário de duas bicas é constituído por um frontão com cruz e altar, suscitando a presença de objeto consagrado próprio da Idade Média.

A água é potável, e permite ainda o abastecimento de um tanque público e uma presa para águas de rega.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: <http://www.oazonline.com> (11/04/2019)

Na década de 90 do século passado, a Fonte da Bemposta beneficiou de importantes obras que lhe devolveram, o carácter imponente e sui generis.

Casa do Dr. Tomás (4)**Cronologia – Séc. XVIII / XIX****Localização – Rua Dom Manuel I****Arquitetura Civil**

Edifício de rés-do-chão e primeiro andar, “com ausência da distintiva pedra de armas, recorrendo de forma mais sistemática a motivos decorativos, bem como a pilastras, embasamentos e beirais realizados em argamassa imitando cantaria, apresentando no piso nobre janelas em sacada e respetivas varandas gradeadas, mas com ausência de mísulas (...)”. (Ferreira, 2018)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Google Maps (11/04/2019)

Casa de São Gonçalo (5)

Cronologia – Séc. XVIII

Localização – Rua Dom Manuel I

Arquitetura Religiosa

Junto aos Paços do Concelho surge uma das casas senhoriais presentes na Bemposta.

A Casa apresenta planta longitudinal com rés-do-chão e primeiro andar que corresponde à parte nobre da casa.

A frontaria tem sete janelas de verga recta e o portal principal, de características barrocas, também de verga recta, é emoldurado com entablamento, volutas e pináculos.

Ao centro do portal está uma cruz que assenta sobre um pedestal onde está a data de 1742.

Ao fundo surge a capela Barroca de S. Gonçalo, com portal com volutas interrompidas e óculo polilobado, frontão triangular e cruz no vértice e com cunhais de granito com pináculos a rematar.



Fonte: <http://memorias.cm-oaz.pt> (11/04/2019)



Fonte: <http://memorias.cm-oaz.pt> (11/04/2019)

Paços do Concelho da Bemposta (6)

Cronologia – Séc. XVII

Localização – Rua D. Manuel I

Arquitetura Publica Civil

O imóvel surge ladeado por um largo onde se implanta o pelourinho, possui planta retangular e é composto por dois pisos.

O piso superior é dominado por vãos de verga reta encontrando-se ao centro a porta principal com uma escadaria de lanço reto com patim protegido por um elegante alpendre. Aqui funcionaria o tribunal e a câmara de vereação.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

No piso inferior destaca-se uma porta com verga reta interrompida por arco de meia volta, onde terá existido um açougue (espaço destinado à venda de verduras, peixe e carnes) (Ferreira, 2018)

Existem ainda “aberturas protegidas por robustas grades de ferro, a que correspondiam os espaços da antiga cadeia, que poderia estar dividida com espaços distintos de encarceramento para homens e mulheres, acolher ainda a enxovia (espaço de encarceramento mais isolado e protegido, habitualmente situado na parte posterior da cadeia, servido apenas uma pequena abertura exterior e com acesso por alçapões situados no sobrado do piso superior) e subsidiariamente aposentos do carcereiro.” (Ferreira, 2018)

Pelourinho do Pinheiro da Bemposta (7)

Cronologia – Séc. XVI

Localização – Rua D. Manuel I

Classificação de Imóvel de Interesse Público ⁷

Arquitetura Publica Civil

O pelourinho, marco do poder municipal da Bemposta, encontra-se implantado no largo próximo aos antigos Paços do Concelho.

Estrutura em cantaria de granito, composta por soco circular formado por três degraus escalonados, concordante com a base da coluna, fuste prismático e capitel simples que sustém um corpo paralelepípedo, decorado em quatro faces, e grimpa de ferro com formato de bandeira.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: <https://www.allaboutportugal.pt/pt/oliveira-de-azemeis/monumentos/pelourinho-de-pinheiro-da-bemposta>

Inclui quatro motivos decorativos - duas esferas armilares, cruz de Cristo e escudo real de D. Manuel I.

A pedra do fuste do Pelourinho é distinta da pedra do remate, esta em pedra de Ançã, revelando feitura em épocas distintas.

O remate foi, certamente, encomendado a uma oficina da renascença coimbrã e destoa, qualitativamente, do aspeto rude de toda a estrutura.

⁷ Decreto n.º 23 112, DG 231, de 11 de outubro

CAPELA DE SÃO SEBASTIÃO (8)

Cronologia - Capela setecentista; Séc. XVIII.

Localização: Rua Dom Manuel I

Arquitetura Religiosa

A Capela de s. Sebastião localiza-se na Bemposta, ao lado da Casa da Bemposta, com a qual partilha a escadaria, encontrando-se assim a uma cota mais elevada, relativamente à Rua Dom Manuel.

“Constituído por corpo único desenvolvido longitudinalmente, subdivide-se na nave e capela-mor, assinalado pelo arco formeiro e a sobrelevação do piso, onde se expo retábulo de talha dourada assente sobre altar de madeira polícromo.” (Ferreira, 2018)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas Inventário Património Cultural Edificado (2011)

No retábulo de madeira, com pequenas colunas salomónicas, dos séc. XVII-XVIII, encontra-se imagética religiosa, da qual se destacam duas esculturas de tamanho médio, nomeadamente: a Virgem com o Menino, de calcário, de oficina coimbrã, do final do séc. XV e S. Brás, vestido de bispo, com uma figura ajoelhada aos pés, de alabastro e origem inglesa, dos séc. XIV-XV. (Pinho, 2011)

Casa Marques Tavares (9)**Cronologia – Séc.XIX****Localização – Rua Dom Manuel I****Arquitetura Civil**

Este edifício, também conhecido como a Casa Dos Henriques, encontra-se em avançado estado de degradação.

A Casa Marques Tavares localizada em frente à Capela de S. Sebastião e da Casa da Bemposta, de volumetria considerável, e de fachada simples, possui rés-do-chão e primeiro andar, no qual as janelas de sacada possuem varanda com gradeamento.

Não possui pedra de armas, mas uma galeria, no piso nobre, ao longo de toda a fachada poente.



Fonte: Google Maps (11/04/2019)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

Casa da Bemposta (10)

Cronologia – Séc. XVIII / XIX

Localização - Rua D. Manuel I

Arquitetura Civil

A Casa da Bemposta, também conhecida como Casa da D.^a Joanina, localiza-se no Centro histórico da Bemposta, paredes meias com a Capela de S. Sebastião.

A sua importância deve-se à sua dimensão, casa de dois pisos. No piso inferior destaca-se um portal, raro testemunho quinhentista.

No piso superior, verifica-se a "(...) existência de um corpo perpendicular ao fronteiro à rua", corpo esse, que constitui outro testemunho de tão recuado período, dada a presença de uma janela manuelina, "(...) de moldura em chanfre, rematada por característico arco conopial." (Ferreira, 2018)



Fonte: Google Maps (11/04/2019)



Fonte: retirada de Luís Melo Ferreira (2018 p.38)

Casa do Dr. Norberto (11)**Cronologia – Séc. XVIII / XIX****Localização - Rua D. Manuel I****Arquitetura Civil**

Casa remodelada recentemente onde se destaca o portal de entrada com escudo de armas em calcário.

Portal com pináculos e volutas a rodear o escudo de armas.

Planta longitudinal composta por dois pisos e mansarda.



Fonte: Google Maps (11/04/2019)

2.2.2. LUGAR DAS VENDAS

Percorrendo a Estrada Real do núcleo histórico da Bemposta para sul, chegamos ao Lugar das Vendas, atualmente dividido pela EN1, e que na idade média, seria um lugar privilegiado de comércio.

Do lado nascente, onde se localiza o Cruzeiro, verificamos a existência de uma fachada de um edifício de dois pisos. O rés-do-chão possui duas janelas com parapeito saliente para o exterior, que terão servido de balcão do estabelecimento de venda aí existente, muito provavelmente uma taberna, à semelhança do que acontece num dos edifícios que se localiza a nascente da EN1, a Casa das Vendas.



Legenda:

- 13 – Cruzeiro do Calvário
- 14 – Casa D'Além
- 15 – Casa das Vendas
- 16 – Quinta do Calvário

Imagem 3 – Núcleo das Vendas

CRUZEIRO DO CALVÁRIO (13)**Cronologia – Séc. XVIII****Localização - Lugar das Vendas**

O cruzeiro do calvário surge assente em quatro socos quadrangulares de granito.

Apresenta um pedestal de secção quadrangular com losangos inscritos nas faces.

Os braços do cruzeiro são de secção quadrangular com modelação circular no interior.

A rematar os braços da cruz encontram-se pequenos pináculos.



Fonte: <http://memorias.cm-oaz.pt> (11/04/2019)

Casa do Além (14)**Cronologia – Séc.XVIII / XIX****Localização – Lugar das Vendas**

Imóvel implantado no lugar da Vendas, possui perfil longitudinal, de rés-do-chão e primeiro andar com mansarda na zona mais central do edifício definindo a sua verticalidade.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

Casa das Vendas (15)

Cronologia – 1778 - Séc. XVIII

Localização – Lugar das Vendas

Edifício construído para habitação e comércio, também designado como Casa das Vendas.

De planta longitudinal é composto por rés-do-chão e primeiro andar, sendo este considerado o andar nobre, ao qual se acede através de uma escadaria de pedra com guarda em ferro e colunas em granito.

As janelas do andar nobre são de verga reta e apresentam duas mísulas a ladear cada uma delas.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

O acesso da rua ao interior do piso térreo é feito por intermédio de um arco moldurado num efeito estético de grande resultado.

Neste piso existe uma janela com parapeito exterior, o que indica que aqui funcionaria uma venda.

No portal de entrada surge inscrita a data de 1770 enquanto no lintel de uma janela do lado direito encontra-se gravada a data de 1773.

Na fachada encontram-se ainda dois nichos com as esculturas de S. Pedro do lado direito e Santo António do lado esquerdo.

Quinta do Calvário (16)

Cronologia – Séc. XVIII / XIX

Localização – Lugar das Vendas

“(…) é edificada na base nascente do Monte do Calvário a casa da quinta que adotará essa designação, exibindo a data de 1742 inscrita na verga da porta de acesso ao piso habitacional.

As características do imóvel sugerem dois momentos distintos de construção: no angulo voltado aos quadrantes norte e nascente, situa-se um corpo de aspeto maciço e de altura contida entre pisos, devendo corresponder à data da fundação do imóvel.

Na fachada norte, no pano mais recusado, situam-se dois arcos em dois níveis diferentes: o superior;

dá acesso ao alpendre de entrada da habitação, antecedido de escadaria em cantaria e respetivo patim; o arco situado no plano inferior regista altura exígua, a partir da imposta até ao plano chão, e dá acesso ao espaço alpendrado que antecede a porta de entrada para os aposentos destinados a arrumos e apoio à atividade agrícola. No pano de parede mais avançado encontra-se janela de verga reta e moldura no piso superior e, alinhada com esta, uma porta no piso inferior com verga reta e moldura em chanfre, protegida por gradeamento. A face nascente do corpo inicial do imóvel sofreu reforma possivelmente em finais do século XVIII ou inícios do seguinte: exibindo três janelas de verga curva, a do centro mais alta e de sacada com bacia simples e gradeamentos, todas acrescentadas de cornija. As duas janelas integram ainda avental igualmente em cantaria, constituído por duas volutas enquadrando o motivo de concha. Destaque ainda para uma qualificada representação manuelina em pedra de Ançã da cena do calvário, cravada sobre o arco de acesso ao piso térreo, certamente proveniente de oficina coimbrã.” (Ferreira, 2018)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

2.2.3. NÚCLEO DO CRUZEIRO

O lugar do Cruzeiro, deve a sua designação à presença do Cruzeiro setecentista, detentor de Classificação de Monumento Nacional e que, outrora, assinalava a proximidade à igreja a quem se deslocava pela Estrada Real, conferindo a este lugar um cariz religioso.



Imagem 4 – Núcleo do Cruzeiro

Legenda:

- 17 – Casa dos Melos
- 18 – Casa do Cruzeiro
- 19- Cruzeiro do Pinheiro da Bemposta
- 20 – Casa de Brasileiro

Casa dos Melo (17)

Cronologia – Séc. XVII

Localização – Largo do Cruzeiro

A Casa dos Melos não se situa longe da Casa do Cruzeiro, outrora dependente, podendo mesmo representar a sede vincular.

Este edifício, também conhecido como Casa dos Arcos, localiza-se no interior dos terrenos da quinta, no núcleo primitivo, como um imponente imóvel, cuja construção terá ocorrido no século XVII.

A casa é de rés-do-chão e primeiro andar, de planta centralizada e telhado de quatro águas. No portal é possível verificar a pedra de armas da família.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

Uma das particularidades do imóvel, encontra-se num dos seus ângulos, aproveitado para localizar um alpendre, composto por uma colunata que de um lado possui três arcos de volta perfeita e do outro cinco.

“A cadência rigorosa dos arcos situados no piso superior, apoiados em fustes oitavados de expressão clássica e completados por respetivo capitel e base, inferiormente rematada por florão de lis invertido, e as pilastras que subdividem os três registos do alçado, separando o corpo central das duas galerias e articulando a obra destas para os alçados norte e sul, completados pelo recortado e expressivo beiral, atribuem ao conjunto sabor maneirista e uma atmosfera italianizante.” (Ferreira, 2018)

Casa do Cruzeiro (18)**Cronologia – Séc. XVIII / XIX****Localização – Largo do Cruzeiro**

A Casa dos Melos e a Casa do Cruzeiro são dois imóveis, pertencentes à Quinta dos Arcos.

A casa do Cruzeiro representa uma típica casa senhorial do período barroco, de planta longitudinal com fachada principal, voltada para a Estrada Real. É composta por rés-do-chão e primeiro andar que representa o andar nobre.

O imóvel não apresenta um grande investimento artístico com exceção da pedra de armas localizada ao centro da casa.

Possui de cada lado do brasão quatro janelas de avental rematadas com arco conopial. A sequência dos arcos é interrompida por uma janela com uma concha ao centro.



Casa do Cruzeiro

Fonte: <http://memorias.cm-oaz.pt> (11/04/2019)



CRUZEIRO DO PINHEIRO DA BEMPOSTA (19)

**Cronologia – Ano 1604 - Séc. XVII/XVIII
1774 - Reedificação; 1910 Restauro**

Localização: Largo do Cruzeiro

Classificação de Monumento Nacional⁸

O cruzeiro, de estilo maneirista e rococó, é protegido por um alpendre aberto e de planta quadrada, tipo templete.

Surge implantado num soco de três degraus onde se ergue um pequeno templete, formado por quatro pilares, emoldurados interiormente, com pedestais elevados.

O corpo superior desenvolve um entablamento e cobertura piramidal, com cinco coruchéus.

No seu interior, o cruzeiro assenta em meia-coluna com pedestal em forma de bolbo; cruz, com braços terminando em flor-de-lis, e Cristo. (Azeméis, 2017)



Fonte: <http://pin.amp.pt/recurso/51> (11/04/2019)



Fonte: <http://memorias.cm-oaz.pt> (11/04/2019)

⁸ Decreto Lei de 16-06-1910

Quinta de Brasileiro (20)**Cronologia – Séc. XX (1909)****Localização – Largo do Cruzeiro**

A Quinta de Brasileiro encontra-se rodeada por muro e imponente gradeamento em ferro forjado, o mesmo material utilizado na concretização dos portões.

A casa desenvolve-se a partir de uma planta centralizada possuindo rés-do-chão, primeiro e segundo andar.

No lado esquerdo do imóvel surge uma torre que se destaca em todo o conjunto arquitetónico.

No topo a formar todo um friso surge um conjunto de azulejos de padrões vegetalistas.

O acesso à porta principal do edifício, servida por uma escadaria de lanço reto, é feito através de calçada portuguesa que atravessa o jardim da propriedade.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

2.2.4. NÚCLEO DO PASSAL

A atual Igreja Matriz do Pinheiro da Bemposta foi edificada num local diferente, mas próximo, ao da primeira Igreja aí existente.

“O atual cemitério foi construído sobre o adro e antiga igreja do Sampayo de Figueiredo, empregando pedra dos seus alicerces arrancadas em 1868, altura em que terão sido destruídas sepulturas escavadas na rocha, de pedra solta e ainda outras de pedra argamassada com cal.” (Ferreira, 2018)



Imagem 4 – Núcleo do Passal

Legenda:

21 – Quinta do Passal

22 – Igreja Matriz do Pinheiro da Bemposta

Quinta do Passal (21)**Cronologia – Séc. XVIII****Localização – Passal (Rua da Igreja)**

Relativamente à Quinta do Passal, a informação é muito reduzida.

Outrora, foi residência paroquial. Caracteriza-se por planta retangular, possuindo dois pisos , não possuindo quaisquer elementos decorativos.



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)



Fonte: Fichas de Inventário Património Cultural Edificado (2011)

Igreja Matriz de Pinheiro da Bemposta (22)**Cronologia – Ano 1701 - Séc. XVII/X VIII****Localização – R^a Padre José Maria de Sousa**

A Igreja Matriz desenvolve-se longitudinalmente em nave e capela-mor ao longo da planta canonicamente orientada, sendo a frontaria ladeada pela imponente torre sineira.

Enquadra-se no modelo religioso maneirista, confirmado pela regularidade dos volumes e contenção clássica dos elementos decorativos.

O interior do templo compõe-se de nave única com coro-alto, assente em colunas toscanas sobre pedestais, duplas capelas colaterais com retábulos e duplo púlpito.

Na capela-mor encontra-se o grandioso retábulo de talha dourada, onde ao centro está representada a Última Ceia.



Fonte: <http://memorias.cm-oaz.pt> (11/04/2019)

2.2.5. ESTILO “PORTUGUÊS SUAVE”

Na rua do Pinheiro encontramos ainda um edifício digno de nota, a Casa de estilo “Português Suave”.

“Português Suave” é um estilo arquitetónico, materializado pelo Arquiteto Raul Lino que procurou criar uma arquitetura genuinamente portuguesa.

Esta corrente de arquitetura utilizava as características modernistas da engenharia, disfarçadas por uma mistura de elementos estéticos exteriores da arquitetura portuguesa dos séculos XVII e XVIII, assim como das casas tradicionais.

Casa de estilo “Português Suave” (12)

Cronologia – Séc. XX

Localização – Areosa

Este edifício “conserva de forma fidedigna o formulário característico deste tipo de arquitetura: planta animada de saliências e reentrâncias, consubstanciadas frequentemente em expressivas varandas e alpendres, associação de aberturas através de enquadramentos resolvidos em complexas molduras de cantaria, recurso a painéis decorativos cerâmicos contrastando com a alvura geral das paredes e também, de forma recorrente, a proliferação de beirais com remates arrebicados, coroando igualmente expressivas chaminés”. (Ferreira, 2018)



Fonte: Google Maps (11/04/2019)



Fonte: Google Maps (11/04/2019)

3. VISÃO ESTRATÉGICA

Considerando a existência no Pinheiro da Bemposta do já referido importante património cultural, relevante fator de diferenciação local, é pertinente definir o que se pretende para esta ARU.

Posto isto, a estratégia de reabilitação urbana da ARU do Pinheiro da Bemposta deverá traduzir-se num aumento de ações de reabilitação do edificado de valor patrimonial e do edificado em geral, para que surjam na ARU novos fatores de atração, quer para potenciais residentes, quer para agentes sociais e económicos.

Deverá a ERU constituir uma possibilidade de sensibilização e de sentido de oportunidade dos agentes privados, para o investimento na reabilitação do edificado.

Assim, estabelece-se como visão estratégica para a ARU do Pinheiro da Bemposta:

Fomentar a conservação do património cultural com importância histórica, arquitetónica e cultural, de forma a impulsionar o Pinheiro da Bemposta, como ponto de interesse regional e nacional.

Para a sua concretização, é importante a execução da operação de reabilitação urbana simples, estabelecida neste documento, cujos objetivos se encontram no ponto seguinte.

3.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

1. PROTEGER O PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

- 1.1. Promover a reabilitação dos edifícios degradados;
- 1.2. Promover a ocupação dos edifícios devolutos com novos usos que não coloquem em causa o seu valor enquanto património cultural.
- 1.3. Incentivar a conservação dos edifícios;

2. PROMOVER O PATRIMÓNIO HISTÓRICO E CULTURAL

- 2.1. Promover a manutenção da memória coletiva através da valorização do património cultural;
- 2.2. Organizar roteiros de interpretação do património cultural existente;
- 2.3. Afirmar os valores patrimoniais simbólicos como fatores de identidade e de diferenciação;
- 2.4. Promover o conhecimento do Foral de Figueiredo e da Bemposta;
- 2.5. Dinamizar o centro histórico do Pinheiro da Bemposta;

3. PROMOVER A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

- 3.1. Incentivar a reabilitação dos edifícios promovendo o aumento da sua eficiência energética;
- 3.2. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano.

4. REQUALIFICAR O TECIDO URBANO

- 4.1. Fomentar a reabilitação urbana de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- 4.2. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes, desde que, as suas características do local não sejam alteradas.
- 4.3. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente, através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

5. PROMOVER O PINHEIRO DA BEMPOSTA COMO LOCAL DE INTERESSE

- 5.1. Fomentar o alojamento local;
- 5.2. Divulgar o património cultural do Pinheiro da Bemposta;
- 5.3. Incentivar a realização de eventos de promoção cultural e histórica

3.2. COMPATIBILIZAÇÃO COM O PDM 2013

A estratégia de reabilitação urbana do Pinheiro da Bemposta promove a concretização da estratégia do Plano Diretor Municipal (PDM) preconizada nos seus objetivos, nomeadamente, na *“requalificação, salvaguarda e valorização dos elementos patrimoniais e naturais, inserindo-os em redes integradas e percursos, roteiros e atividades de lazer e turismo”*⁹.

O regulamento do PDM¹⁰ define o Núcleo Urbano do Pinheiro da Bemposta como área de salvaguarda patrimonial, para o qual o município deve *“elaborar instrumentos de reabilitação ou regeneração urbana, sendo que na ausência dos mesmos não se admitem demolições nem alterações às fachadas, incentivando-se a reparação dos panos de fachada”*, reconhecendo assim, a importância da defesa do sistema patrimonial existente de grande valor histórico e cultural.

⁹ Aviso n.º 18889/2013, de 6 de fevereiro (Regulamento do Plano Diretor Municipal de oliveira de Azeméis)

¹⁰ artigo 13º do Aviso n.º 18889/2013, de 6 de fevereiro (Regulamento do Plano Diretor Municipal de oliveira de Azeméis)

4. MODELO DE GESTÃO, AMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ARU

No âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana cabe à Câmara Municipal definir o modelo de gestão e o tipo de entidade gestora das operações de reabilitação urbana.

Para o efeito, pretende o município de Oliveira de Azeméis assumir a gestão da operação de reabilitação urbana, da ARU do Pinheiro da Bemposta, que terá um prazo de execução de 10 anos, prorrogáveis por mais 5 anos, sob aprovação da Assembleia Municipal.¹¹

A monitorização da operação de reabilitação urbana do Pinheiro da Bemposta deverá ser “traduzida” nos relatórios anuais (RA) de reabilitação urbana, de forma a proceder-se aos ajustamentos necessários para a sua concretização, relatórios esses que serão submetidos a apreciação da Assembleia Municipal.

A cada cinco anos dever-se-á elaborar um relatório de avaliação da execução (RAE) da operação, e caso se verifique a necessidade de se alterar o programa estratégico proceder-se-á às devidas alterações. Também este relatório terá de ser remetido pela Câmara Municipal à Assembleia Municipal.

Quadro 2 – Monitorização da área de reabilitação urbana														
1º Quinquénio					2º Quinquénio					3º Quinquénio				
RA	RA	RA	RA		RA	RA	RA	RA		RA	RA	RA	RA	
RAE					RAE					RAE				

¹¹ (artigo 20º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei nº 307/09, de 23 de outubro, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana)

5. MODELO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê os seguintes três modelos de execução:

1 - Execução por iniciativa dos particulares (artigo 39º)

A execução da operação de reabilitação urbana na componente do edificado deve ser promovida pelos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, porém esta iniciativa poderá contar com o apoio da entidade gestora.

Execução por iniciativa da entidade gestora (artigo 41º)

A entidade gestora pode recorrer a parcerias com entidades privadas sob as seguintes formas:

- Concessão de reabilitação urbana;
- Contrato de reabilitação urbana.

Execução por administração conjunta (artigo 40º)

A entidade gestora pode executar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A execução da operação de reabilitação urbana simples do Pinheiro da Bemposta, de acordo com o artigo 29º do RJRU, será realizada preferencialmente, pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

5.1. OS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

No caso de uma operação de reabilitação urbana simples, o diploma que regulamenta a reabilitação urbana define os seguintes instrumentos de execução que a entidade gestora pode utilizar:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas (artigo 55º)

A entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fração com um nível de conservação 1 ou 2 (segundo o NRAU), a obrigação de o reabilitar.

Empreitada única (artigo 56º)

A entidade gestora de uma área de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de empreitada única.

Demolição de edifícios (artigo 57º)

A entidade gestora poderá ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade e cuja reabilitação seja tecnicamente ou economicamente inviável.

Direito de preferência (artigo 58º)

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados na área de reabilitação urbana, quando entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção.

Arrendamento forçado (artigo 59º)

Nos casos em que é a entidade gestora toma posse administrativa e procede às obras de reabilitação de um edifício ou fração, após as obras e caso o proprietário não proceda ao ressarcimento integral das despesas ou não der de arrendamento o edifício ou fração, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público.

Determinação do nível de conservação (artigo 65º)

A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio; Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

Identificação de prédios ou frações devolutas (artigo 66º)

A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (agravamento da taxa de IMI).

Taxas Municipais e Compensações (artigo 67º)

Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo das disposições do RJRU.

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

De forma a estimular a execução da operação de reabilitação urbana e incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos que realizem operações urbanísticas, segundo o RJRU, poderão beneficiar do seguinte quadro de benefícios fiscais:

6.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

1. IMI - ISENÇÃO PARA OS PRÉDIOS REABILITADOS

(n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais - Decreto-Lei n.º 215/89 - 01/07 }

1.1 BENEFÍCIO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

1.1.1. Isenção de imposto municipal sobre imóveis – IMI - por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação¹². A isenção prevista está dependente de deliberação da Assembleia Municipal.

1.2. BENEFÍCIO FISCAL A CONCEDER PELO MUNICÍPIO

1.2.1. O Município poderá renovar a isenção prevista em 1.1.1 nos seguintes casos:

1.2.2. Renovação por mais 5 anos no caso de habitação própria e permanente, perfazendo uma isenção de IMI pelo período de 10 anos.

1.2.3. Renovação por mais 2 anos no caso de edifícios habitacionais ou frações em arrendamento, perfazendo uma isenção de IMI pelo período de 7 anos.

¹² As referidas ações de reabilitação terão que ter sido iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 e que as ações de intervenção permitam que o estado de conservação do imóvel esteja dois níveis acima do anterior, atribuído aquando da avaliação do estado de conservação do imóvel, prévia às ações de reabilitação, assim como, sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

2. IMI – REDUÇÃO DA TAXA APLICÁVEL

2.1. BENEFÍCIO FISCAL A CONCEDER PELO MUNICÍPIO

(n.º 6 e 7 do artigo 112º do CIMI – Lei n.º 114/2017, 29 dezembro)

- 2.1.1. Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios de uso habitacional localizados na área da ARU.
- 2.1.2. Redução da taxa de IMI em 20% para os prédios urbanos, com mais de 30 anos, que se encontram devolutos e que sejam reabilitados (cumprimento das condições previstas no artigo 45º do EBF) e disponibilizados em mercado de arrendamento. Redução cumulativa com a prevista no 2.1.1 e a vigorar pelo prazo de 2 anos.
- 2.1.3. Redução da taxa de IMI em 15% para os prédios com uso não habitacional localizados na área da ARU.

3. IMI – AGRAVAMENTO DA TAXA PRÉDIOS DEVOLUTOS E DEGRADADOS

(n.º 3 e 8 do artigo 112º do CIMI – Lei n.º 114/2017, 29 dezembro)

3.1. DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

- 3.1.1. Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas.
- 3.1.2. Agravamento em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.

4. IMT - ISENÇÃO

(n.º 8 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais - Decreto-Lei n.º 215/89 - 01/07)

4.1. BENEFÍCIO FISCAL A CONCEDER PELO MUNICÍPIO

- 4.1.1. Isenção de IMT no caso de agregados familiares para aquisição de habitação própria e permanente em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar possua menos de 35 anos. A isenção prevista está dependente de deliberação da Assembleia Municipal.

5. IRS

(n.º 4, 5 e 7 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais - Decreto-Lei n.º 215/89 - 01/07)

5.1. BENEFÍCIO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

- 5.1.1. Dedução à coleta, até ao limite de 500,00€ de 30% com os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do art.º27 do NRAU.
- 5.1.2. Tributação à taxa de 5% das mais-valias auferidas, sem prejuízo pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.
- 5.1.3. Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais sem prejuízo pelo seu englobamento quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do art.º27 do NRAU e que sejam objeto de ações de reabilitação.

6. IRC

(n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais - Decreto-Lei n.º 215/89 - 01/07)

6.1. BENEFÍCIO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

- 6.1.1. Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

7. IVA

(n.º 1 do artigo 18.º, conjugado com o ponto 2.23 da tabela I do Código do Imposto de Valor Acrescentado, 2018)

7.1. BENEFÍCIO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

- 7.1.1. Aplicação da taxa reduzida de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas nos imóveis e no espaço público.

6.2. BENEFÍCIOS NAS TAXAS MUNICIPAIS

As ações de reabilitação urbana, executadas pelos proprietários e demais titulares de direito, poderão ainda contar com uma discriminação positiva, relativamente às seguintes taxas municipais:

1. TAP - TAXA RELATIVA À APRECIÇÃO DE PROCESSOS URBANÍSTICOS -

1.1. TAXA PELA PRÁTICA DE ATOS ADMINISTRATIVOS, EMISSÃO DE INFORMAÇÕES PRÉVIAS, RECEÇÃO DE COMUNICAÇÕES, REALIZAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS E DE VISTORIAS, INCIDINDO SOBRE OS BENEFÍCIOS PRESTADOS AOS PARTICULARES

- 1.1.1. Isenção de pagamento de taxas correspondentes aos serviços administrativos e apreciação técnica das operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios nos termos definidos no RJRU a promover nas áreas de reabilitação urbana.
- 1.1.2. Redução em 50% das taxas correspondentes aos serviços administrativos e apreciação técnica para restantes operações urbanísticas que se localizem em área de reabilitação urbana.

2. TE - TAXA RELATIVA À EMISSÃO DE TÍTULOS PARA AS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

2.1. TAXAS DEVIDAS PELA EMISSÃO DE TÍTULOS - ALVARÁ DE LICENÇA, ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO OU RECIBO DE ADMISSÃO

- 2.1.1. Isenção de pagamento de taxas devidas pela emissão de alvará de licença, alvará de autorização ou recibo de admissão para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios nos termos definidos no RJRU nas áreas de reabilitação urbana quando o prazo de execução desta não ultrapasse os 24 meses.
- 2.1.2. Redução em 50% das taxas devidas pela emissão de alvará de licença, alvará de autorização ou recibo de admissão para as restantes operações urbanísticas nas áreas de reabilitação urbana quando o prazo de execução desta não ultrapasse os 36 meses.

3. TMU - TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

3.1. TAXA RELATIVA À REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS (TMU) E CONSTITUI A CONTRA PRESTAÇÃO DEVIDA AO MUNICÍPIO PELOS ENCARGOS SUPOSTOS PELA AUTARQUIA COM A REALIZAÇÃO, MANUTENÇÃO OU O REFORÇO DA INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS PRIMÁRIAS E SECUNDÁRIAS DA SUA COMPETÊNCIA

- 3.1.1. Isenção de TMU para as operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios nos termos definidos no RJRU a promover nas áreas de reabilitação urbana - ARU. Isenção também aplicável às alterações de uso.
- 3.1.2. Redução da TMU em 50% para as restantes operações urbanísticas inseridas na área de reabilitação urbana.

4. TODP - TAXAS DE OCUPAÇÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO POR MOTIVO DE OBRAS

4.1. TAXA DEVIDA PELA OCUPAÇÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO E OU PRIVADO DO MUNICÍPIO DECORRENTE DA EXECUÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO, TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS, OBRAS DE EDIFICAÇÃO OU DE DEMOLIÇÃO

- 4.1.1. Isenção da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas áreas de reabilitação urbana para períodos de ocupação inferiores a 18 meses.
- 4.1.2. Redução em 50% da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas áreas de reabilitação urbana para períodos de ocupação inferiores a 30 meses.

7. PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA DO PATRIMONIO CULTURAL

A Lei n.º 107/2011, de 8 de setembro estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, como realidade da maior relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade nacional e para a democratização da cultura.

Este diploma legal estabelece que “o ato que decreta a classificação de monumentos, conjuntos ou sítios nos termos do artigo 15.º da presente lei, ou em vias de classificação como tal, obriga o município, em parceria com os serviços da administração central ou regional autónoma responsáveis pelo património cultural, ao estabelecimento de um plano de pormenor de salvaguarda para a área a proteger.”¹³

Dado que, no Pinheiro da Bemposta se encontra património cultural classificado, designadamente, o Cruzeiro do Pinheiro da Bemposta – Monumento Nacional – e o Pelourinho do Pinheiro da Bemposta – Imóvel de Interesse Público – é necessária a elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda.

¹³ n.º 1 do artigo 53 da Lei n.º 107/2011, de 8 de setembro