
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ÓBIDOS

ÍNDICE

Capítulo I.....	3
INTRODUÇÃO	3
Capítulo II.....	4
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	4
MODELO DE HIERARQUIA URBANA.....	6
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU DE ÓBIDOS	8
DELIMITAÇÃO DA ARU DE ÓBIDOS.....	9
Fonte: MO 2022	10
CONTEXTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO	11
Capítulo III.....	23
QUADRO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE ÓBIDOS	23

Capítulo I

INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹ estabelece que a Reabilitação Urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana² (ARU) que podem ser aprovadas através de **instrumento próprio**.

A delimitação das ARU em instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Nos termos deste regime jurídico entende-se por reabilitação urbana uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património edificado e urbano é mantido, no todo ou em parte, e valorizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos edifícios, infraestruturas, equipamentos, e espaços urbanos verdes ou de utilização coletiva.

A reabilitação urbana abrange um diversificado leque de objetivos que vão desde a reabilitação física do tecido edificado, à proteção e valorização do património cultural, e sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica, entre outros, que devem ser abordados de forma articulada e integrada no âmbito de Operações de Reabilitação Urbana (ORU), que podem ser simples ou sistemáticas.

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na sua atual redação.

² Artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto 3Artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto 4Capítulo III do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

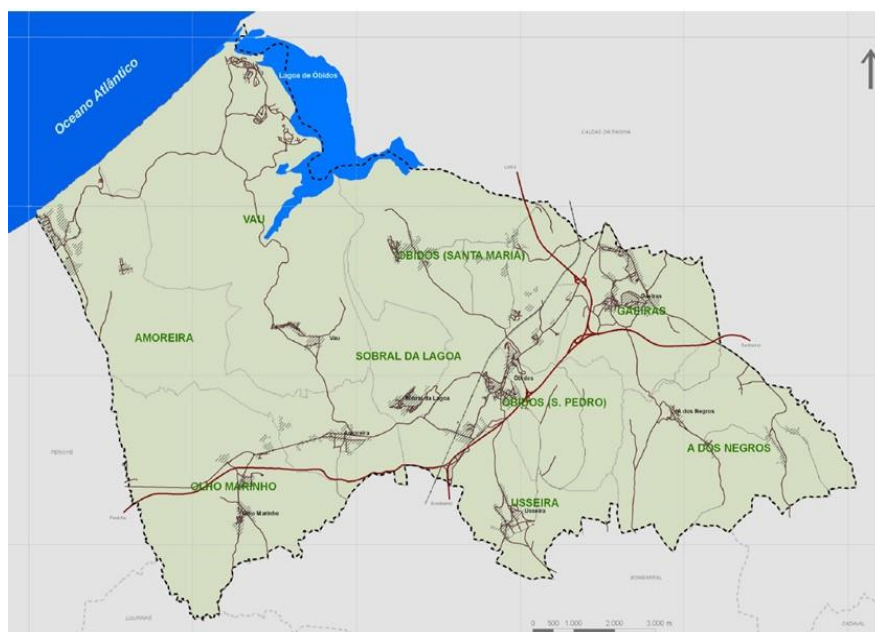
Capítulo II

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

Caracterização do sistema urbano do município de Óbidos

O sistema urbano do Município de Óbidos é formado por um conjunto relativamente disperso de pequenos aglomerados urbanos, apresentando uma maior concentração na proximidade dos principais eixos viários, principalmente ao longo do eixo definido pelas N114 e N8. Os aglomerados possuem identidades próprias bem definidas, com graus de centralidade pouco diferenciados, embora exista uma hierarquia relativamente ao sistema urbano.

Fig. 1 - Sistema Urbano do Município de Óbidos



Fonte: Estudo da Paisagem de Óbidos, 2020

Destaca-se a Vila de Óbidos, sede do concelho às quais se associa o elevado valor do seu património arquitetónico, arqueológico e urbanístico, de relevância ao nível regional e nacional.

Destaca-se ainda, do ponto de vista da concentração de população, a Vila das Gaeiras, em resultado da conjugação de boas acessibilidades com a proximidade relativamente a Caldas da Rainha.

O tipo de povoamento dos aglomerados difere em função da área do concelho onde se inserem, sendo mais concentrado nas áreas “baixas”, junto às várzeas, e linear, ocupando os festos, na área a sudeste do concelho. Verifica-se, não só nas vilas com carácter mais urbano, mas também nos restantes aglomerados urbanos do concelho, a existência de uma “área central”, a que corresponde o núcleo edificado mais antigo, e onde se localizam os equipamentos de utilização coletiva de âmbito local, nomeadamente culturais e de apoio social, bem como alguns serviços e comércio. Dentro destas áreas centrais, os espaços públicos agregadores mais significativos correspondem geralmente a um largo central, que agrupa ou reúne os elementos funcionais mais importantes.

MODELO DE HIERARQUIA URBANA

O estudo de Caracterização dos Aglomerados Urbanos^{2A}, elaborado no âmbito do processo de Revisão do PDM, caracteriza de forma sistemática os aglomerados urbanos do concelho de Óbidos, abordando a evolução do povoamento urbano, a organização funcional, identificando os seus recursos territoriais e culminando na definição da hierarquia da rede urbana.

A avaliação dos fatores e respetivos subfactores adotados na referida análise permitiu constatar o seguinte:

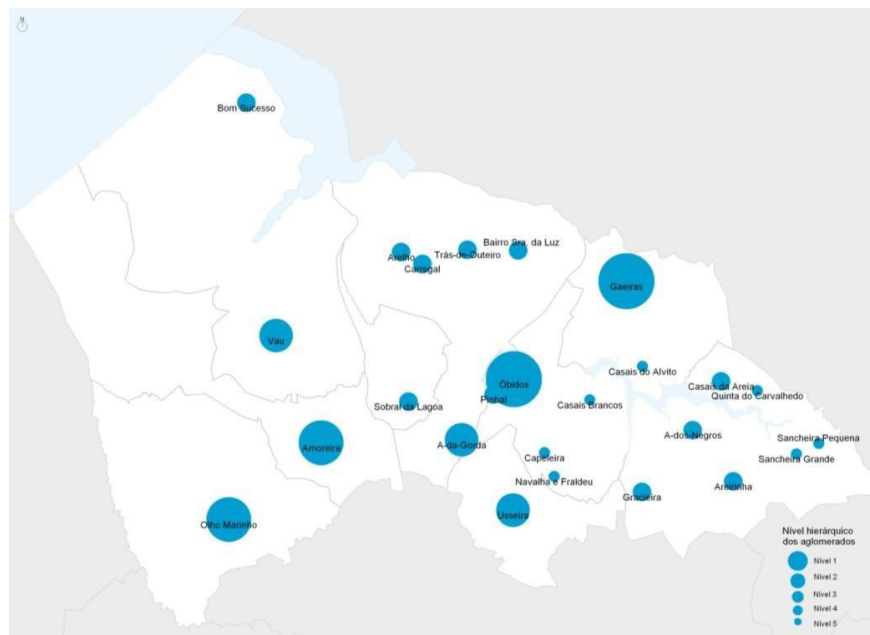
- A vila de Óbidos constitui o centro convergente do sistema urbano do concelho ao reunir funções especializadas, centralidade e atratividade;
- A vila das Gaeiras é o aglomerado com mais população residente e possui uma relevante importância em termos funcionais;
- Existência de um eixo urbano principal definido por Gaeiras / Óbidos / Pinhal e Bairro dos Arcos / A da Gorda / Amoreira / Olho Marinho, aglomerados bem definidos territorialmente, com maior relevância a nível funcional e classificados nos níveis hierárquicos mais elevados, interligados através do eixo viário formado pela N8, EN 115 e N114;
- Existência de dois eixos urbanos secundários, transversais ao eixo urbano principal, com um elevado potencial de desenvolvimento: o eixo Vau / Sobral da Lagoa / A-da-Gorda / Usseira, constituído por aglomerados bem definidos territorialmente, classificados nos níveis hierárquicos intermédios, e o eixo constituído pelo Arelho / Carregal / Trás-de-Outeiro / Bairro Senhora da Luz, aglomerados bem definidos territorialmente, semelhantes a nível funcional e classificados no mesmo nível hierárquico.

Neste sentido, o modelo de hierarquia urbana mais ajustado ao desenvolvimento territorial do concelho de Óbidos deverá encaminhar-se para a estruturação equilibrada do território, privilegiando um sistema urbano polinuclear com base nos seguintes princípios estratégicos:

- Apostar no eixo urbano Gaeiras / Óbidos / Pinhal e Bairro dos Arcos / A da Gorda / Amoreira / Olho Marinho que beneficia de ótimas condições de acessibilidade e tem demonstrado um elevado dinamismo, especialmente nos últimos anos;
- Desenvolver os eixos urbanos Vau / Sobral da Lagoa / A da Gorda / Usseira, e Arelho / Carregal / Trás-de-Outeiro / Bairro Senhora da Luz, promovendo relações de complementaridade;
- Reforçar A-dos-Negros como centro urbano polarizador dos aglomerados envolventes, de menor dimensão e menos acessíveis, localizados na parte ocidental do concelho, diluindo a forte dependência destes relativamente à Vila de Óbidos.

^{2A} Caracterização dos Aglomerados Urbanos – CMO, 2012, contributo para os Estudos de Caracterização do processo de Revisão do PDM

Fig. 2 - Hierarquia Urbana



Fonte: MO 2021

Fig. 3 - Eixos Urbanos



Fonte: MO 2021

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU DE ÓBIDOS

A presente proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, articuladas numa rede de âmbito municipal, visa explorar as potencialidades do concelho e contribuir significativamente para a concretização da estratégia de desenvolvimento e afirmação territorial do município, que tem como desígnio tornar Óbidos um território sustentável e criativo.

A estratégia de desenvolvimento e de afirmação territorial do Município de Óbidos procura responder de forma integrada às diferentes funções e atividades humanas de habitação, trabalho, cultura/conhecimento, lazer e mobilidade, atendendo à inter-relação que se estabelece entre estas, respeitando as condições específicas do território, em termos físico-ambientais e socioculturais. Insere-se no conceito global de desenvolvimento sustentável procurando definir um cenário de integração equitativa das componentes económica, social e ambiental que objetiva a melhoria da qualidade de vida, assegurando a salvaguarda dos recursos naturais e culturais.

Esta estratégia baseia-se em Quatro eixos que estruturam a ação da Câmara Municipal e orientam o processo de revisão do Plano Diretor Municipal atualmente em curso: **Identidade, Inovação, Criatividade e Sustentabilidade.**

Para que, através da reabilitação urbana surja uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património edificado e urbano é mantido, no todo ou em parte, e valorizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos edifícios, infraestruturas, equipamentos, e espaços urbanos verdes ou de utilização coletiva; na conjuntura de uma operação de reabilitação urbana sistemática, dirigida à reabilitação do edificado devendo ser realizadas preferencialmente pelos respectivos proprietários, havendo necessariamente uma componente de investimento em matéria de reabilitação pelos mesmos.

A identificação dos conjuntos edificados com valor cultural relevante constitui um dos factores determinantes na delimitação da ARU na medida em que se pretende, não só garantir a sua salvaguarda como também desenvolver as potencialidades inerentes aos seus valores culturais seguindo os princípios da conservação integrada, promovendo desta forma a sua reabilitação e valorização.

A qualificação urbanística e arquitetónica, a valorização cénica e a revitalização funcional das áreas edificadas antigas ou históricas, em que prevalecem valores culturais a preservar, conservar, reabilitar e valorizar, constituem diretrizes para a definição de regras de ocupação e transformação do uso do solo, constantes nos critérios de qualificação do solo urbano definidos no Plano Regional de Ordenamento do Território para a Região do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)³.

Pretende-se desta forma garantir uma efetiva continuidade entre passado, presente e futuro, dotando estas áreas de funções significantes, capazes de potenciar o desenvolvimento económico e social do território.

³ Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto.

Objetivos

DELIMITAÇÃO DA ARU DE ÓBIDOS

A Área de Intervenção proposta engloba o espaço urbano da vila de Óbidos, com limites a Norte pela Estrada da Cerca, a Nascente pela Rua da Estação, Rua do Chafariz dos Cavalos, Rotunda dos Arrifes, Estrada Nacional 8 e Estrada da Serrada, e a Ponte pela Rua Quinta da Pegada, Rua Antiga Estrada Real, e pelos terrenos adjacentes às muralhas que delimitam o centro histórico da vila.

Esta área abrange 554 307, 038 m² da área da freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa, e apresenta em geral ao nível do edificado grau generalizado de mau estado de conservação salvo pontuais intervenções, 80% do edificado localizado na área delimitada tem mais de 30 anos e apresenta problemas ao nível dos paramentos exteriores e das coberturas, carecendo de intervenções ligeiras e médias de conservação e de reabilitação. Nesta área encontram-se, pelos diversos arruamentos, com um grau de degradação considerável, os quais carecem de intervenção urgente.

Neste contexto, a fundamentação desta proposta prende-se essencialmente pela importância e pela preservação do património arquitetónico, arqueológico, e do edificado, identificada a necessidade de melhoria nos espaços públicos adjacentes.

A proposta de delimitação desta área de reabilitação urbana incide sobre porção do território regido pelas disposições do Plano Diretor Municipal (PDM - Resolução do Conselho de Ministros n.º 187/96, publicada em 28 de novembro, com a 5ª alteração por adaptação conforme Declaração n.º 82/2019, de 14 de outubro), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano de Nível 1 (Centro Histórico de Óbidos), Espaços Urbanizáveis de Nível 1, Espaços Urbanizáveis de Nível 2 e ainda uma pequena parcela de REN.

A Área está inserida na Zona Especial de Protecção. *A zona de protecção, estabelecida pela Portaria de 1948, publicada no Diário do Governo n.º 219, 2ª série, inclui uma zona “non aedificandi”.*

As zonas “non aedificandi”, previstas no n.º 3 do art. 43º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, oneram determinados prédios (os existentes na zona especial de protecção), em proveito da utilidade pública do bem cultural, tendo como finalidade a salvaguarda e a tutela do bem classificado que é o Castelo e Conjunto Urbano da Vila.

Em conformidade com o previsto no Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, na sua atual redação, a área de reabilitação urbana proposta abrange áreas urbanas consolidadas que carecem de requalificação, abrangendo património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, nomeadamente Castelo de Óbidos, Capela de São Paulo, Pelourinho de Óbidos, Igreja de Santa Maria de Óbidos, Túmulo ou Monumento Funerário de D. João de Noronha, Capela de Nossa Senhora do Carmo, Capela de São Martinho, Aqueduto da Usseira, Igreja de Nossa Senhora de Monserrate, Cruzeiro da Memória, Capela de Santa Iria, Chafariz do Poço, Antigo Convento de Jesus, Chafariz da Biquinha, Igreja de São Pedro, Igreja de Santiago, Igreja da Misericórdia de Óbidos, Antigos Paços do Concelho, Fachada do Solar dos Aboins, Antigo Palácio da Vigararia, Solar da Praça de Santa Maria, Chafariz da Vila, Santa Casa da Misericórdia de Óbidos, Antiga Capela de São Vicente dos Gafos, Cruzeiro da Misericórdia, Sinagoga de Óbidos, Casa do Arco da Cadeia, Solar dos Sanhudos, Padrão Camoniano, e o Núcleo Urbano da Vila de Óbidos.

Fig. 4 – Delimitação da Área de Regeneração Urbana



Fonte: MO 2022

CONTEXTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO

Evolução urbanística ⁴

“Núcleo urbano muralhado integrando alcáçova de origem muçulmana. Traçado consolidado na época medieval com importantes intervenções de rectificação no séc. 16, em especial no que se refere à Rua Direita e à Praça da Vila. Implantação em socalcos paralelos ao declive, onde se desenvolvem as ruas principais, paralelas entre si: a Rua Direita, a Rua de Cima e a Rua de Baixo. Os percursos transversais são feitos por ruas secundárias, que frequentemente são transpostas através de escadas. As ruas apresentam-se estreitas e os espaços públicos de dimensões reduzidas, à excepção da Praça da Vila ou de Santa Maria, que concentra os edifícios públicos e religiosos de maior relevância e que, tal como em Monsaraz, se abre lateralmente à Rua Direita, a qual liga a Alcáçova à Porta da Vila.”

Testemunho de um espaço urbano de raiz medieval, o tecido edificado da Vila de Óbidos é formado, na sua maior parte, por um conjunto de imóveis com origem nos séc. XVI, XVII e XVIII.

Sem ter sofrido pressões demográficas ou industriais durante o séc. XIX – devido à proximidade relativamente a Caldas da Rainha, Leiria e Lisboa – e tendo sido alvo de políticas de protecção patrimonial desde as primeiras décadas do séc. XX, a Vila de Óbidos apresenta hoje um núcleo urbano aparentemente bem conservado, homogéneo e de grande coerência morfológica. Apesar de, ao contrário de muitas outras povoações, conservar ainda hoje uma fisionomia que parece ter sido indiferente à passagem dos séculos, esta Vila sofreu um crescimento que foi particularmente acentuado após a Reconquista.

Da pequena cerca que envolvia o cume da colina, a povoação foi-se alargando para a restante superfície nos locais onde era possível construir uma habitação.

Só no século XVI, a muralha terá atingido a sua extensão definitiva.

Não terá crescido muito, quer em superfície, quer em população desde o século XVI até aos nossos dias e actualmente calculamos em cerca de 8ha a área intra-muros de Óbidos.

Época medieval

Ao contrário do que se poderia supor, Óbidos não é uma urbe medieval. O património arquitectónico da Vila não é, na generalidade gótico. Dessa época, pouco ficou das suas habitações, facto que se explica pela reconstrução da arquitectura doméstica obidense a seguir as devastações provocadas pelos terramotos de 1522 e 1531 que destruíram inúmeras habitações. Os vestígios dessas construções medievais vão surgindo lentamente à medida que se procede a obras nas residências actuais, sendo construídos por restos de cerâmica, azulejos e portais góticos em pedra, sempre ao nível do rés-do-chão.

Período manuelino

Verificou-se neste período uma primeira fase de alterações urbanísticas na vila de Óbidos: a melhoria do acesso ao mercado, um primeiro esforço visando o alargamento da Praça de Santa Maria, a provável colocação do pelourinho naquele largo, em frente à Câmara recém-construída e que hoje é o Museu Municipal.

⁴ Baseada na análise elaborada pelo GTL (1999-2000), no âmbito da proposta do “Plano de Pormenor Salvaguarda e Reabilitação do Núcleo Histórico de Óbidos”

O estilo manuelino não é o estilo dominante na arquitectura doméstica obidense, subsistindo uma única habitação representativa desse estilo e um ou outro elemento decorativo noutras. Efeitos dos terramotos de quinhentos podem explicar igualmente a quase ausência do manuelino em Óbidos, tendo as construções reedificadas a seguir a esse ou outros abalos sísmicos adoptado nova linguagem formal.

Período renascentista

De acordo com o movimento de renovação urbana verificado na Europa renascentista no sentido de transformar as condições de vida das populações, tornando a cidade um local optimizado de existência social, também em Óbidos se verificaram grandes transformações urbanística. A uma matriz urbana medieval impuseram-se, na medida do possível, as directrizes do urbanismo quinhentista, adquirindo a vila, deste modo, praça, mercado, pelourinho, fonte, abastecimento de água, estruturas que grandes cidades contemporâneas ainda não dispunham. Verifica-se ainda nesta época a extinção da judiaria e abertura da Rua Nova, redefinição da Rua Direita e o reforço das muralhas.

Difícilmente se encontrarão, também, marcas do renascimento nas casas obidenses: o facto de surgir uma ou outra coluna toscana a suportar algum alpendre não é suficiente para supormos uma importância efectiva desse estilo na vila de Óbidos.

Nos edifícios religiosos, também são pouco nítidos os traços deste período, no entanto aparecem no túmulo de D. João de Noronha, porta do púlpito da Igreja da Misericórdia, concepção espacial da capela do Cruzeiro da Memória e da Igreja de S. João.

O maneirismo

Este período manifesta-se no domínio da decoração e numa ou noutra solução espacial como na articulação da fachada principal e portais da Igreja de Santa Maria com as naves laterais.

O estilo chão

Os edifícios em Óbidos não apresentam características formais que nos permitam falar de uma gramática estilística definida, mas nos finais do século XVI verifica-se uma adesão completa da arquitectura obidense, particularmente da arquitectura civil doméstica aos valores do estilo chão: a sobriedade, a omnipresença da linha recta, a fraca dinamização da fachada pelo só emprego da pedra, são alguns dos traços dominantes que impõem aquela leitura estilística. Esta dependência, aplica-se sobretudo às casas da Rua Direita e de algumas outras artérias e sítios semanticamente mais ricos como a Rua Nova, a Praça de Santa Maria, o Largo de São Pedro. Estas características arquitectónicas estendem-se à generalidade do casario obidense ao tentar-se imitar aquelas artérias.

Século XIX

Este século do liberalismo foi para Óbidos um período cinzento. A Vila foi abandonada às memórias do seu passado que algumas pedras desconjuntadas das muralhas lembravam.

Anos 40 e 50

Nesta época, a Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, promoveu a reconstrução da muralha, a restauração do castelo e a construção de uma pousada, adaptando a antiga alcáçova.

Caracterização do espaço público e sistema infraestrutural

O Vila apresenta várias aberturas no tecido construído, originando diferentes tipos de espaços urbanos de utilização coletiva. Configura-se um “sistema de largos, habitualmente associados aos elementos mais marcantes da área edificada intramuros - largos de Santiago (fronteiro ao Castelejo), de São Pedro (frente à igreja homónima e à Câmara), e do Hospital (junto à Misericórdia, lugar cívico por excelência no tempo medieval), Largo do Coronel Freitas Garcia (frente à pousada do castelo) – articulando as ruas mais importantes com os monumentos principais do povoado.

Outro elemento de valor patrimonial considerável é a Praça de Santa Maria, caracterizada por ser o único grande largo, em Óbidos. Constitui local privilegiado de convívio, estimulado não apenas pela proximidade das principais estruturas urbanas, como pela amenidade das tardes de verão e a tepidez dos dias de inverno, que a localização do mesmo proporciona.

Os espaços não construídos públicos na sua grande maioria são pavimentados, evidenciando-se um circuito formado pelos eixos viários principais: Rua Direita - Rua do Coronel Pacheco - Rua do Hospital - Rua Pedro Nunes Tavares.

As ruas, cruzadas por travessas normais a estas, formam uma malha pavimentada, e associada a esta rede surgem os espaços urbanos de utilização coletiva (praças largos e terreiros públicos) e um espaço verde de utilização coletiva (Jardim das Oliveiras).

As ruas e travessas apresentam-se estreitas, embora com alargamentos resultantes da irregularidade dos quarteirões. São na sua grande maioria calcetadas com pedra grossa de calcário creme, sendo recorrente a existência de degraus nas travessas, dado o declive a vencer entre ruas. Estes são normalmente de construção simples, patamares inclinados calcetados com pedra calcária, travados por pequenas peças/ guia também de calcário.

São utilizados lajedos de pedra, formando uma guia central, ao longo da Rua da Porta da Vila e Rua Direita, diferenciando assim este percurso e acesso, tidos como principais dentro da vila. De igual modo, o pavimento da Porta da senhora da Graça é também apresenta este tipo de pavimentação.

Salienta-se que estas lajes ao longo das ruas e acessos resultam de intervenções dos anos 40 do século passado.

Na generalidade os pavimentos apresentam-se em estado razoável de conservação.

O sistema infraestrutural é caracterizado por um fraco dimensionamento apresentando de forma geral tubagens de calibre não regulamentares e materiais desadequados. As redes gerais de infra-estruturas encontram-se em estado satisfatório de conservação.

A rede doméstica atual, em reestruturação, ainda assenta num sistema unitário, prevalecendo o material em grés e o restante em galeria.

População residente (Vila de Óbidos)

A Vila de Óbidos, sede de concelho, desde sempre centralizou a vida dos seus munícipes e constituiu o centro nevrálgico da economia local, no entanto, à semelhança do que se passou com outros centros históricos, tem sofrido decréscimos demográficos sucessivos e acentuados.

Muitas são as explicações avançadas para esta tendência, embora não exista nenhum estudo sistematizado que confirme qualquer uma delas. Entre os motivos mais referidos destaca-se a adoção de um modelo de desenvolvimento local assente no turismo, durante a primeira metade do Séc. XX, que levou a que muitas das casas existentes passassem de habitações permanentes (na maior parte dos casos arrendadas), a habitações sazonais adquiridas por famílias de fora do concelho, oriundas principalmente de Lisboa. Esta tendência foi agravada pela obrigatoriedade de execução de obras de reabilitação e manutenção dos edifícios, decorrente da classificação da Vila de Óbidos como estância turística em 1928, junto de uma população com fracos recursos económicos que acabava por procurar casa

fora do centro histórico. Por outro lado, há quem veja no decréscimo populacional da vila uma consequência da necessidade de procurar trabalho nas cidades mais próximas, na capital ou mesmo fora do País.

De acordo com o relatório preliminar do PPSVO (GTL/CMO 2006-2009) a ocupação sazonal tem uma forte expressão face à ocupação permanente, representando 45.3% do total das habitações no conjunto edificado intramuralhas.

A desadequação das casas aos padrões de conforto e habitabilidade atuais é outro dos motivos apontados para o esvaziamento do centro histórico. As habitações de reduzidas dimensões, com divisões sem luz natural, de acesso difícil por automóvel, deixaram de ter procura, facto ao qual não será alheio o seu valor de mercado, por se situar numa vila com as características de Óbidos.

Da análise dos censos 2011 e os resultados provisórios dos censos 2021, verifica-se que houve um aumento de 1,6% relativamente ao número de alojamentos na freguesia de Stª Maria, S. Pedro e Sobral da Lagoa, verificando-se ao nível do Concelho uma variação de 2,3%, sobre este mesmo indicador.

Atividades económicas (Vila de Óbidos)

No que respeita à caracterização económica a Vila apresenta bastante dinamismo.

Esta focalização no mercado turístico levou a que a estrutura económica da vila apresente falta de diversidade, sendo predominantes os serviços públicos e as atividades económicas associadas ao turismo.

Embora sendo uma vila com pouca população residente, Óbidos acolhe diariamente um número elevado de pessoas. Para além dos turistas que a visitam, a vila recebe quotidianamente um avultado contingente de mão-de-obra.

Caracterização do tecido edificado

Tipologias de edifícios de habitação

Nota: "Nos últimos anos, os trabalhos arqueológicos no solo ou em suporte parietal têm contribuído para uma melhor compreensão da evolução do edificado, na medida em que a tipologia actual da casa resulta de um processo contínuo de construção, conservação, adaptação ou ampliação, e que admite outras funções naquele espaço ao longo do tempo como agrícolas, industriais, comerciais e mesmo militares."

"É na Rua Direita que se concentram as casas nobres e as casas abastadas, todas de frente larga, geralmente ocupando toda a profundidade do lote, incluindo o quintal. São de salientar as situações em que o lote é construído na sua totalidade, localizando-se o quintal e outros anexos da casa num quarteirão vizinho, obrigando a que o acesso seja feito por passadiço sobre a rua. As casas nobres, de 2 e 3 pisos, apresentam características que denunciam alguma erudição, tais como o cuidado na distribuição formal e decorativa dos diversos elementos. Com janelas de sacada, varandas de pedra e guardas de ferro a marcar o piso nobre, apresentam vãos bem ritmados, com cantaria de verga recta ou curva e cornijas em argamassa a rematar os panos de parede. Na maioria dos casos os cunhais são de pedra, sendo frequente o uso do aparelho rusticado. A casa abastada é também uma casa grande e rica, mas com uma configuração menos elaborada. Geralmente de 2 pisos e sem janelas de sacada ritmadas, apresenta com mais frequência janelas de peito. Ambas têm o piso térreo afecto a funções de apoio à habitação, adegas, lagares e cocheiras, enquanto os pisos superiores eram reservados a habitação. As casas correntes apresentam esquemas formais muito simples e de grande uniformidade. Dividem-se em dois grandes grupos, definidos pela

existência ou inexistência de quintal. As casas sem quintal são em menor número e de dimensões reduzidas. Surgem por vezes adossadas à muralha ou à rocha, em zonas de maior declive. Existem situações de edifícios sem quintal, com 1, 2 e 3 frentes.”

Podemos encontrar na área de intervenção os seguintes grupos tipológicos de edifícios de habitação⁵:

1 - Casa corrente - apresenta esquemas formais simples e de grande uniformidade, dividindo-se em dois sub-grupos definidos pela existência ou inexistência de quintal.

1a - Casa corrente sem quintal - são em menor número relativamente às que possuem quintal, e apresentam geralmente dimensões reduzidas. Surgem adossadas à muralha ou à rocha, nas zonas de maior declive. Na Rua Direita existem situações de edifícios sem quintal, com 1, 2 e 3 frentes, com alguma concentração, mas a presença deste tipo de edifícios é pontual na restante área urbana.

1b - Casa corrente com quintal - são as casas existentes em maior número na Vila e podem subdividir-se em diferentes sub-grupos tipológicos conforme a posição relativa da entrada. Existem diversos edifícios em que a entrada para a casa é feita exclusivamente pelo quintal, no entanto, na maioria dos casos a entrada é feita pela casa e pelo quintal, ou só pela casa. Os quintais são murados e de carácter intimista, apresentando frequentemente áreas surpreendentemente amplas tendo em conta que se trata de um conjunto urbano muralhado.

2 - Casa com escada exterior - caracterizam-se pela presença de escadas exteriores, independentemente da presença ou não de quintal.

3 - Casa com passadiço - possuem um passadiço sobre a rua, estabelecendo a ligação entre volumes da casa situados em diferentes quarteirões.

Nestas 3 tipologias que incluem a generalidade das casas de habitação existentes é grande a diversidade de soluções no que respeita à organização dos volumes, à composição das fachadas e à distribuição interna dos espaços, não sendo possível nestes aspectos encontrar especificidades que caracterizem com mais detalhe cada um dos grupos tipológicos identificados.

Já fora do âmbito das casas correntes, registam-se ainda 2 grupos tipológicos que apresentam características arquitectónicas e construtivas que indiciam alguma erudição:

4 - Casa nobre - Casa de grande dimensão, com 2 e 3 pisos. Apresenta um maior cuidado na distribuição formal e decorativa dos diversos elementos, relativamente aos grupos anteriores. Nestes edifícios encontramos elementos arquitectónicos distintos dos registados nas casas correntes, tais como janelas de sacada, varandas de pedra e guardas de ferro a marcar o piso nobre, vãos bem ritmados, com cantaria de verga recta ou curva e cornijas em argamassa a rematar os panos de parede e ainda cunhais de pedra, sendo frequentemente o uso de aparelho rusticado.

5 - Casa abastada - Casa de grande dimensão, geralmente de 2 pisos. Distingue-se da anterior por uma configuração menos elaborada e pela ausência de janelas de sacada ritmadas. São mais frequentes as janelas de peito. Nestas casas verifica-se uma distinção funcional entre o piso térreo, usualmente destinado a funções de apoio à habitação ou à produção, tais como oficinas, adegas, lagares ou cocheiras, sendo o piso superior destinado à habitação.

⁵ Com base nos documentos recolhidos do trabalho desenvolvido no âmbito da Rede de Investigação e Conhecimento

Tipologias de edifícios não habitacionais ⁶

Arquitectura religiosa⁷

Em Óbidos as muitas e pequenas igrejas, cujas torres se erguem acima dos telhados das casas, recordam os tempos antigos em que se vivia numa atmosfera profundamente religiosa e em que a igreja era o centro da vida.

Desses tempos da Idade Média, chegaram ao século XVI as igrejas de Santa Maria, de São Pedro e de São Tiago, e as Capelas do Senhor Jesus dos Milagres, de São Luís e de São Vicente, do Divino Espírito Santo, de São Martinho e de Nossa Senhora de Monserrate.

Construiu-se naquele século, de raiz, a Igreja da Misericórdia, no sítio antes ocupado pela Capela do Divino Espírito Santo, e reformularam-se, por meio de grandes campanhas de obras, as Igrejas de Santa Maria, de Nossa Senhora do Arrabalde, a Capela de São Vicente (que passará a denominar-se Igreja de São João) e a do Senhor Jesus dos Milagres.

O terramoto de 1755 fez ruir as igrejas de São Tiago e de São Pedro e as Capelas do Senhor Jesus dos Milagres e de São Luís. Torna-se por esse motivo difícil estabelecer hoje uma tipologia das igrejas obidenses antes daquela data.

As igrejas que chegaram até aos dias de hoje são: A Igreja Matriz de Santa Maria, a Igreja de São Pedro, a Igreja da Misericórdia, a Igreja de S. Tiago, a Igreja de Nossa Senhora do Arrabalde, a igreja de S. João, a igreja de Nossa Senhora do Carmo ou do Mocharro em estado de ruína, a Capela de S. Martinho e a Capela da Nossa Senhora da Graça na porta do Vale. Na Vila de Óbidos, não se verificam grandes divergências entre os materiais escolhidos para a arquitectura religiosa e a restante arquitectura. Observa-se, sim, um maior aperfeiçoamento e capacidade expressiva na construção dos edifícios religiosos (particularmente nos espaços decorados) para a qual foram encaminhados, naturalmente, canteiros mais habilitados.

Actualmente, todas as igrejas e capelas de Óbidos com excepção da Igreja de Santa Maria que conserva três naves, apresentam geralmente volumetria simples, com planta longitudinal, sem transepto nem absíde. São dinamizadas pelo emprego da cal, em contraste com a pedra das cantarias ou, na ausência destas, com os socos de cor cinzenta que quebram o branco das paredes. A iluminação efectua-se por uma abertura na fachada principal (janela ou óculo) e por uma ou outra janela nas paredes da nave.

Não dispõem de torre as Igrejas da Misericórdia e de São João e a capela de São Martinho, e as que a possuem apresentam-na lateralmente.

A igreja de Santa Maria ou Nossa Senhora da Assunção que está situada na praça com o mesmo nome é sem dúvida o templo mais importante da Vila de Óbidos. Começa por ser uma construção visigótica do século VIII. Durante a ocupação árabe transformou-se em mesquita, sendo restituída ao culto cristão após a reconquista de D. Afonso Henriques. O tempo foi deixando nela vestígios de vários restauros, um dos quais em 1571. O actual edifício data do século XVII e apresenta-se como um templo de três naves, com as paredes revestidas de azulejos azuis e brancos do final do século XVII. Na sua frontaria, abre-se o portal barroco. Os tectos de madeira são decorados com pinturas tardo-renascentistas. Nas suas paredes cinco telas alusivas a Santa Catarina são assinadas por Josefa de Óbidos. Mas o maior destaque vai para o túmulo de D. João de Noronha, o Moço, e sua mulher D. Isabel, considerado obra-prima do renascimento e hoje considerado património nacional.

Arquitectura dos edifícios civis públicos

O desenvolvimento dos aglomerados urbanos quinhentistas foi acompanhado por uma modernização da vida civil. Verificou-se a necessidade de criar um conjunto de serviços imprescindíveis ao incremento da vida social como estruturas de ensino, de saúde, de abastecimento, ou de representação.

Esta valorização da vida municipal cresce na época manuelina, e no limiar do renascimento o património colectivo da urbe portuguesa incluía já habitualmente casa da câmara e cadeia, açougue e mercado entre outros.

⁶ Análise elaborada pelo GTL (1999-2000), no âmbito da proposta do “Plano de Pormenor Salvaguarda e Reabilitação do Núcleo Histórico de Óbidos”

⁷ Análise elaborada pelo GTL (1999-2000), no âmbito da proposta do “Plano de Pormenor Salvaguarda e Reabilitação do Núcleo Histórico de Óbidos”

Hospital

Este hospital apresenta-se despido de elementos decorativos, à semelhança dos outros edifícios em Óbidos. Este foi crescendo ao longo dos tempos e ao ritmo das necessidades, tendo sido remodelado mais profundamente no século XVII.

É constituído por um conjunto de construções organizadas a partir da igreja da Misericórdia por ordem decrescente de altura, o que se explica pelo declive do terreno onde são implantadas. As janelas, de guilhotina, rasgam-se a níveis diferentes, apresentando todas cantaria de verga recta. O beiral, de telha dupla e os cunhais em cantaria calcária, são um dos traços quinhentistas que ainda conserva.

Açougue e celeiros

Verifica-se carência de informação sobre a existência de Açougue e celeiros concelhios em Óbidos. Quanto ao celeiro real parece ter-se localizado na cerca, pegado com o castelo.

Casa da Câmara e Cadeia

Ainda hoje se conserva o nome de Rua da Cadeia para a artéria em degraus que, em direcção ao Arrabalde, passa ao lado do antigo edifício da Câmara e que hoje é o Museu Municipal.

As transformações sofridas pelo edifício da câmara obidense no século XVII, quando para ele transferiram a cadeia, fizeram dele o actual edifício sóbrio e austero, dentro dos ditames do estilo chão. A fachada principal em alvenaria, caiada de branco, abre-se para uma zona recuada da praça, ostentando uma porta de verga recta em cantaria calcária e, a cada um dos lados, janelas também em cantaria de verga recta e avental.

Pode considerar-se a hipótese de outra remodelação deste edifício nos finais do século XVI, no seguimento das obras de remodelação verificadas no chafariz da praça, na igreja de Santa Maria e no Telheiro. É muito provável que se tenha procedido a obras de modernização nesta casa, obtendo-se assim a uniformização morfológica do largo de Santa Maria.

Principais aspectos construtivos dos edifícios de arquitectura vernácula

Apesar das diferenças de tipologia, dimensão e qualidade construtiva, os edifícios de arquitectura vernácula apresentam um sistema construtivo comum, de estrutura autoportante mista, constituída por paredes autoportantes e vigamentos dos pisos e dos telhados em madeira. As coberturas são em telhado de duas ou quatro águas com estrutura de madeira e revestimento com telha de canudo. As paredes estruturais são em alvenaria de pedra, alvenaria mista, ou adobe, e as paredes divisórias em tabique. Quer no exterior como no interior, as paredes são revestidas a reboco de cal e areia com pintura a cal.

Os edifícios de maior qualidade apresentam uma geometria mais regular e superfícies de paredes mais lisas, denotando a utilização de alvenarias de melhor qualidade, possivelmente de pedra aparelhada. As casas correntes apresentam por vezes formas bastante irregulares, quer ao nível da geometria como das superfícies das paredes, denotando a utilização de pedras de formas e dimensões bastante irregulares na composição das alvenarias. As fachadas apresentam geralmente barras pintadas com cal pigmentada nos socos, cunhais e por vezes envolvendo os vãos.

Independentemente da qualidade do edifício e das diferentes tipologias o leque de materiais utilizado é bastante reduzido, limitando-se aos materiais “naturais” ou sujeitos a processos de transformação ligeiros: pedra (calcário), terra (em adobe, argamassas de barro e pigmentos naturais), barro cozido (tijolo, tijoleiras e telhas), cal (em argamassas, revestimentos e pinturas), areia (na composição de argamassas), madeira (em vigamentos, pavimentos, revestimentos de tectos, portas e janelas), vidro e ferro fundido (em elementos pontuais, como grades e guardas).

Fundações

A maioria das fundações destes edifícios é constituída pelo prolongamento das paredes estruturais até ao maciço rochoso, com o simples aumento da espessura da parede. Nos casos em que a parede assenta directamente sobre um afloramento rochoso à superfície, o alargamento da parede pode mesmo não se verificar, não havendo distinção entre parede resistente e fundação.

As fundações são constituídas por alvenaria de pedra argamassada, geralmente mais pobre na qualidade dos materiais, e de maior espessura, relativamente à parede resistente⁸. É utilizada a pedra calcária ou arenitos da região, sendo a argamassa composta por cal e areia, ou simplesmente barro.

Elementos verticais: Paredes resistentes

As paredes resistentes diferenciam-se das restantes pela sua função predominantemente estrutural, sendo responsáveis pela transmissão das cargas verticais às fundações, e pela absorção das cargas horizontais provocadas por ventos ou sismos. São reconhecíveis geralmente pela sua grande espessura e pela sua composição.

O seu comportamento estrutural caracteriza-se por uma grande rigidez, com uma boa capacidade de resistência à compressão, uma menor capacidade de resistência a esforços de corte, e uma quase nula resistência a esforços de tracção.

São estas características que justificam o aparente sobredimensionamento das paredes de alvenaria resistentes. Quanto maior a espessura da parede maior o seu peso, funcionando como força estabilizadora, capaz de “absorver” as forças horizontais. No caso das paredes resistentes exteriores, a espessura tem ainda outras funções, nomeadamente a protecção do espaço interior relativamente à acção da chuva, do vento e da temperatura ambiente exterior.

Estas paredes são em alvenaria de pedra ordinária argamassada, englobando por vezes materiais diversos e heterogéneos, tais como lajes de pedra de grandes dimensões, tijolos maciços, ou madeira em reforço de vergas, ombreiras ou arcos de descarga. É utilizada a pedra calcária da região, de formas e dimensões irregulares, assentes com argamassa de cal e areia ou simples barro.

Embora existam dois processos de construção de paredes resistentes em alvenaria de pedra: a *alvenaria de pedra talhada* (ou *aparelhada*) e a *alvenaria ordinária* (constituída por pedra irregular), pelo facto de todas as paredes dos edifícios que constituem a área de estudo serem revestidas a reboco, deduz-se que a maioria seja constituída por alvenaria de pedra ordinária.

- alvenaria de pedra talhada: «*Desbastam-se as pedras para lhes dar uma forma rígida, depois molham-se para as limpar e experimentam-se a assentar na posição respectiva e sobre elas se estende uma camada de argamassa sobre a qual se coloca outra fiada de pedras batendo com o maço até que a argamassa saia pelas juntas. (...) deve-se por norma escolher as peças maiores e mais resistentes para os paramentos das paredes, e junto dos cunhais dispor alguns perpianhos ou pelo menos pedras de cauda comprida para auxiliar ao travamento. (...) convém o mais possível acamar as pedras segundo leitos horizontais para que melhor resistam a esforços de compressão.*»⁹

- alvenaria de pedra ordinária: «*é constituída por pedra irregular assente em argamassa, sendo o seu modo de fazer análogo ao da alvenaria aparelhada, observando-se porém que este trabalho é menos cuidado e por isso mais rápido. Esta alvenaria é normalmente executada para ser revestida a reboco. De qualquer modo, as pedras devem ser assentes pela parte mais lisa para não oscilarem, nem deixar espaços vazios sem argamassa. Pela irregularidade das pedras é necessário, muitas vezes, encascar (introduzir pedras pequenas ou lascas de tijolo nos interstícios das pedras para as fixar(...))*»¹⁰

Elementos horizontais: Pavimentos

Os pavimentos térreos são geralmente em terra batida ou em enrocamentos de pedra sobre o qual assenta o revestimento em material cerâmico, lajeado de pedra ou em sobrado de madeira.

Nos pavimentos sobrelevados é utilizada a madeira como material estrutural, utilizando vigamentos dispostos paralelamente entre si onde assenta o soalho de madeira. A ligação entre os pavimentos e as paredes de apoio acontece pelo encaixe das vigas em aberturas

⁸ João Appleton - *Reabilitação de Edifícios Antigos...* – pág. 13.

⁹ *Diálogos de edificação*, pág. 74-75

¹⁰ *Diálogos de edificação*, pág. 77

efectuadas na parede para esse efeito. No caso desta ligação se efectuar através de frechal, este é ancorado à parede por pregagem, ou através de tirantes de madeira.

Para reforçar a ligação parede/viga por vezes são aplicados elementos em ferro nas vigas de madeira (pregagens), que por sua vez são ancorados às paredes.¹¹

Coberturas¹²

Predominam as coberturas inclinadas de 2 ou 4 águas, variando em função da tipologia do edifício e da inserção urbana, podendo encontrar-se em edifícios de apoio à função habitacional (casa do forno, curral,...) coberturas inclinadas de 1 só água, cuja inclinação é no sentido da menor dimensão do edifício.

As coberturas são sanqueadas com estrutura de madeira, constituída por um conjunto de vigas dispostas paralelamente e directamente apoiadas nas paredes resistentes. Quando o edifício tem forro de tecto então verifica-se a existência de uma estrutura horizontal semelhante à da cobertura, de suporte do forro.

O sistema estrutural constituído por asnas é muito utilizado, podendo encontrar-se asnas simétricas de 2 águas. As ligações são feitas através de pregagens, encaixes ou ensambladuras, recorrendo a elementos metálicos de reforço dessas ligações. A estrutura apoia-se em mísulas, ou directamente nas paredes resistentes. Nestes casos poderão ser aplicados elementos metálicos pregados à linha da asna e chumbados na parede para reforço da ligação

O revestimento da cobertura é em telha de canudo (tradicionalmente), e tem vindo progressivamente a ser substituída por telha lusa.

Revestimentos de paredes exteriores

Os revestimentos das paredes exteriores constituem simultaneamente a camada de protecção das paredes do edifício relativamente aos agentes atmosféricos, e a sua “face” mais visível, em grande parte responsável pela sua identidade. A textura, a cor, o brilho, a transparência, são aspectos caracterizadores da sua imagem.

As argamassas de revestimento das paredes exteriores são constituídas por argamassas de cal aérea areia, apresentando características de compatibilidade com a parede, pela utilização de materiais que se relacionam com os próprios materiais de construção da parede, dando desta forma resposta à questão fulcral de compatibilidade entre suporte e revestimento. Outra das características destes rebocos antigos e que contribuem para o seu bom desempenho, relaciona-se com a sua baixa retracção, porosidade, permeabilidade ao vapor de água e aderência.

As argamassas eram aplicadas em várias camadas, começando por uma mais forte (mais rica em ligante), para garantir melhor aderência ao suporte, seguindo-se progressivamente camadas mais fracas em que varia o traço, sendo a última constituída por menos ligante.

O acabamento é dado pela pintura de cal em que nos socos e cunhais são adicionados pigmentos naturais de azul, amarelo e verde, cor que terá sido predominante na aldeia como provam alguns restos de camadas cromáticas nas casas mais degradadas, surgindo ainda o negro na igreja, talvez reproduzindo o “modelo” da Vila de Óbidos.

¹¹ *Reabilitação de edifícios antigos*, pág. 35-37

¹² *Reabilitação de edifícios antigos*, pág. 39-46

Vãos

A geometria dos vãos é dada pela relação entre a dimensão menor e maior do mesmo. Do estudo efectuado verificou-se que essa relação é nos vãos de janela de 3 para 4 e nos vãos de porta de 1 para 2.

A guarnição à volta dos vãos é constituída por blocos de pedra calcária, podendo encontrar-se em edifícios mais eruditos cantarias trabalhadas.

Tradicionalmente a caixilharia das janelas apresenta caixilhos em madeira pintada, com sistemas de batente de duas folhas, surgindo também janelas de guilhotina. O sistema de obscurecimento das janelas é dado pela aplicação de portadas interiores em madeira pintada. As portas são em madeira pintada, de uma ou duas folhas, existindo uma presença significativa de portas com postigo.

Património edificado

O trabalho de investigação Óbidos – Estudo Histórico-Urbano-Arquitetónico¹³ aponta as seguintes conclusões de âmbito geral relativamente ao património edificado do Município de Óbidos:

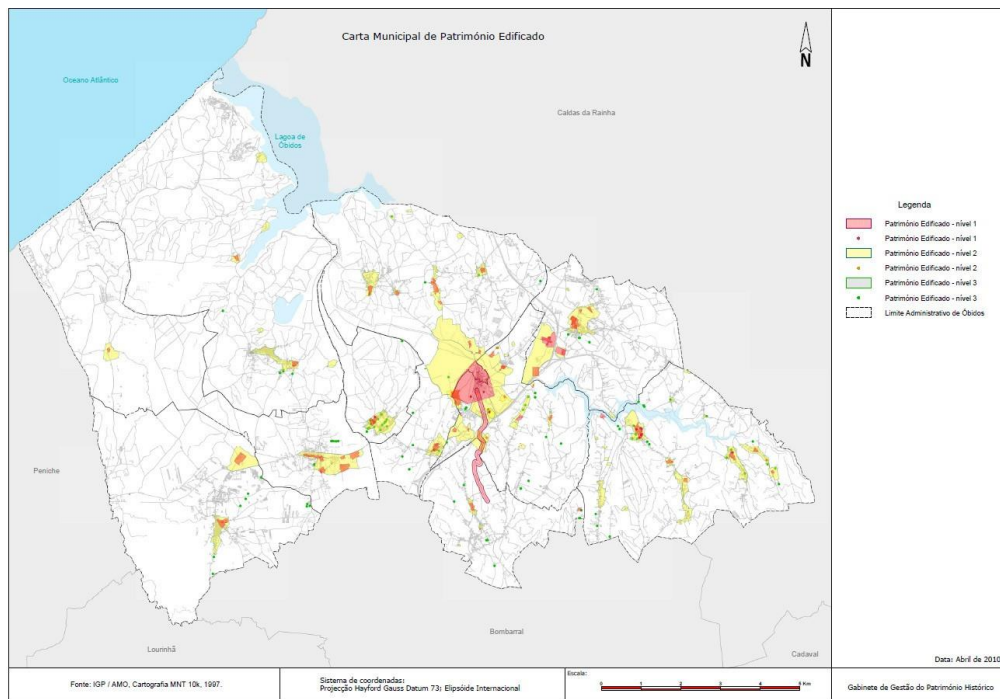
«Considerável riqueza do conjunto do património construído, urbano e arquitetónico, concelhio (...) nomeadamente compreendendo as tipologias de núcleos de origem medieval; arquitetura erudita e vernácula, nomeadamente as referentes ao Século XVIII; arquitetura doméstica tradicional-histórica e moderna-contemporânea, desde as do habitat tradicional aos tipos mais recentes; (...)

Exemplaridade a nível nacional do conjunto patrimonial construído do concelho: a diversidade tipológica e morfológica que se encontra no conjunto do património urbano, rural, arquitetónico, construtivo e infraestrutural concelhio, permite entender o território edificado de Óbidos, no seu conjunto, como exemplificativo da evolução geral da edificação no espaço nacional, nos seus sucessivos tempos históricos.»

Com base neste estudo e na Carta do Património Edificado que integra os estudos de caracterização elaborados no âmbito do processo de Revisão do PDM, foram identificadas as áreas centrais dos aglomerados urbanos do município que pela sua relevância patrimonial (antiguidade, raridade, valor intrínseco) ou coerência de conjunto, se constituem como objetos prioritários de salvaguarda e reabilitação, bem como as respetivas áreas envolventes que, pelas relações espaciais ou funcionais que estabelecem com as áreas centrais identificadas, importa incluir nas áreas de intervenção.

¹³ Óbidos – Estudo Histórico-Urbano-Arquitetónico” - Prof. Doutor Arq. José Manuel Fernandes. Trabalho desenvolvido no âmbito do projeto Óbidos - Rede de Investigação, Inovação e Conhecimento.

Fig. 5 - Carta do Património Edificado



Fonte: MO 2010¹⁴

Imóveis, conjuntos, sítios classificados e constantes do inventário municipal do património ¹⁵ (anexo I e II)

Património Classificado

Castelo de Óbidos/ Castelo e cerca urbana de Óbidos/ Pousada de Óbidos, MN
 Igreja Paroquial de Óbidos/ Igreja de Santa Maria, IIP (íntegra ainda o Túmulo de D. João de Noronha, MN)
 Núcleo Urbano da Vila de Óbidos, MN
 Pelourinho de Óbidos, MN
 Aqueduto da Usseira, IIP
 Capela de Nossa Senhora do Carmo/ Ermida de São João do Mocharro, IIP
 Capela de São Martinho, IIP

Património Inventariado

Câmara Municipal e Cadeia de Óbidos / Museu Abílio de Matos e Silva
 Capela de Santa Iria
 Capela de São Vicente dos Gafos/ Igreja de São João Baptista
 Casa do Arco da Cadeia/ Câmara Municipal de Óbidos
 Chafariz da Biquinha
 Chafariz do Poço/ Chafariz do Arrabalde / Chafariz de D. Maria I
 Chafariz da Vila/ Chafariz da Praça de Santa Maria

¹⁴ Carta Municipal do Património Edificado – CMO, 2010, contributo para os Estudos de Caracterização do processo de Revisão do PDM.

¹⁵ Património arquitectónico existente na ARU de Óbidos, de acordo com o Inventário do Património Arquitectónico (Sistema de Informação para o Património Arquitectónico, da Direcção- Geral do Património Cultural, em Agosto de 2022.

Convento de Jesus, Maria, José/ Estalagem do Convento
Cruzeiro da Memória
Cruzeiro da Misericórdia de Óbidos
Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Óbidos
Igreja de Nossa Senhora de Monserrate/ Igreja da Ordem Terceira
Igreja da Santa Casa da Misericórdia de Óbidos
Igreja Paroquial de Santiago/ Igreja de São Tiago
Igreja Paroquial de São Pedro de Óbidos/ Igreja de São Pedro
Padrão Camoniano
Palácio da Vigararia/ Câmara Municipal de Óbidos
Passos da Via Sacra de Óbidos/ Passos do Calvário
Sinagoga de Óbidos
Solar da Praça de Santa Maria/ Solar dos Brito Pegado/ Casa [do] Malta
Solar dos Aboins/ Solar do Morgado Correia Manoel/ Edifício dos Correios, Telégrafos e Telefones
(CTT) de Óbidos
Solar dos Sanhudos/ Hotel Real d'Óbidos
Aqueduto da Usseira
Capela de Nossa Senhora do Carmo/ São João do Mocharro
Necrópole de São Pedro

Óbidos

Óbidos – Casa da Porta da Vila

Óbidos – Casa do Pelourinho

Óbidos – Castelo

Óbidos – Cerca do Castelo de Óbidos

Óbidos – Espaço Criativo José Joaquim dos Santos

Óbidos – Estalagem do Lidador/ Rua Antão Moniz

Óbidos – Igreja de São Tiago

Óbidos – Largo de São João de Deus

Óbidos – Rua da Biquinha, n.º 64

Óbidos – Rua Direita, n.º 4 a 12/ Rua Josefa de Óbidos

Óbidos – Rua Direita, n.º 51

Óbidos – Rua Direita, n.º 54, 56, 58 e 58ª

Óbidos – Rua do Facho, n.º 35

Capítulo III

QUADRO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE ÓBIDOS

A. CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Os conceitos e definições constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação e pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação – RJUE, do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

B. PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS – ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS (IMI E IMT)

Para a atribuição dos Benefícios Fiscais designadamente do IMI e do MT, abaixo enumerados, define-se previamente o tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o estipulado no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, sua atual redação).

1. OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 6º DO RJUE
 - 1.1 As obras de conservação, isto sem prejuízo das condições incertas no âmbito da licença (obras sujeitas a controlo prévio);
 - 1.2 Obras de alteração no interior ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou cobertura.

2. LICENÇA ADMINISTRATIVA - DE ACORDO COM O N.º 2 DO ARTIGO 4.º DO RJUE
 - 2.1 Obras de construção, de alteração ou de ampliação - Imóveis localizados em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;
 - 2.2 Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição – Imóveis classificados ou em vias de classificação, de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação ou de imóveis situados em zonas proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - 2.3 Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição
 - 2.4 Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - 2.5 Obras de reconstrução das quais resulte o aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
 - 2.6 Obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
 - 2.7 Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição - Imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em

legislação específica sobre estas matérias;

2.8 Demais obras que não estejam sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo.

3. COMUNICAÇÃO PRÉVIA, DE ACORDO COM O N.º 4 DO ARTIGO 4.º DO RJUE

- 3.1 Obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- 3.2 Obras de construção, de alteração ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- 3.3 Obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- 3.4 Autorização de utilização das edificações ou suas frações, bem como as alterações de utilização das mesmas.

C. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de "reabilitação de edifícios" e de "reabilitação urbana" constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação e pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação – RJUE, do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

1. CONDIÇÕES GERAIS

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, tem de ter por base obras que se enquadrem no conceito de "ações de reabilitação".

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da presente ARU, nos termos legais.

As obras a realizar devem assegurar:

- a. Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- b. Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- c. Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

2. DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- a. Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;
- b. No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma têm direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistoria.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

Tabela síntese do estado de conservação e dos níveis de anomalias e sua contextualização

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NÍVEIS DE ANOMALIA	
Excelente	Nível 5	▪ Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
Bom	Nível 4	▪ Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
Médio	Nível 3	▪ Anomalias que prejudicam o aspeto e que trabalhos de correção de difícil execução ou; ▪ Anomalias que requerem prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução
Mau	Nível 2	▪ Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; ▪ Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Péssimo	Nível 1	▪ Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; ▪ Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou; ▪ Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de dezembro, e na Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de novembro, alterada pela Portaria n.º246/2008 de 27 de março, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar à Câmara Municipal de Óbidos.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal — RTTMO ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

3.1 Obras Isentas de Controlo Prévio:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua atual redação, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

3.2 Obras Sujeitas a Controlo Prévio:

A instrução do processo é efetuada mediante o procedimento aplicável, Licença ou Comunicação Prévia, em função da obra a executar, de acordo os elementos constantes no Regulamento Urbanístico do Município de Óbidos (RUMO) e na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.;

Preenchimento do requerimento de Candidatura a Benefícios Fiscais, sendo que a candidatura inclui o pedido de visita técnica e a elaboração de relatório técnico.

4. FLUXOGRAMA DA TRAMITAÇÃO DOS PEDIDOS

4.1 Obras Isentas de Controlo Prévio

<p>1. CANDIDATURA (apresentação de requerimento)</p>	<p>Apresentação de candidatura através do requerimento, a disponibilizar no sítio do Município, acompanhado dos elementos de instrução do pedido.</p>
<p>2. VISTORIA TÉCNICA (prévia)</p>	<p>A Equipa para efetuar visita técnica de avaliação do estado de conservação do imóvel/ fracção previamente à execução das obras, é constituída por elementos da comissão de vistorias. Marcação da visita técnica e realização da mesma.</p>
<p>3. RELATÓRIO TÉCNICO</p>	<p>Elaboração de relatório técnico. Admissão da candidatura e comunicação ao requerente.</p>
<p>4. INÍCIO E EXECUÇÃO DOS TRABALHOS (obra)</p>	<p>O requerente solicita redução das taxas de ocupação de via pública (caso seja aplicável).</p>
<p>5. CONCLUSÃO DO TRABALHOS (requerimento a disponibilizar pelo Município)</p>	<p>Quando as obras se encontrarem concluídas, o requerente deverá solicitar nova visita técnica para avaliação dos trabalhos.</p>
<p>6. VISTORIA TÉCNICA FINAL (relatório técnico)</p>	<p>Marcação e realização de vistoria técnica final. Relatório técnico final com verificação da subida de dois níveis na avaliação do estado de conservação do imóvel/ fracção.</p>
<p>7. DECLARAÇÃO PARA EFEITOS DE BENEFÍCIOS FISCAIS (requerimento a disponibilizar pelo Município)</p>	<p>Após aprovação o proprietário deverá solicitar emissão de uma declaração para obter benefícios fiscais, face à ação de reabilitação urbana realizada.</p>

4.2 Obras Sujeitas a Controlo Prévio

<p>1. CANDIDATURA (apresentação de requerimento)</p>	<p>Apresentação de candidatura através do requerimento a disponibilizar no sítio do Município, acompanhado dos elementos de instrução do pedido e fazendo referência ao n.º de processo de obras associado.</p>
<p>2. VISTORIA TÉCNICA (prévia)</p>	<p>A Equipa para efetuar visita técnica de avaliação do estado de conservação do imóvel/ fracção previamente à execução das obras, é constituída por elementos da comissão de vistorias. Marcação da visita técnica e realização da mesma.</p>
<p>3. RELATÓRIO TÉCNICO</p>	<p>Elaboração de relatório técnico. Admissão da candidatura e comunicação ao requerente.</p>
<p>4. DEFERIMENTO DO PROCESSO DE OBRAS (obra)</p>	<p>Aprovação do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades, que deverão considerar a aplicação do Regime Excepcional Reabilitação Urbana (RERU) estatuído pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p>
<p>5. EMISSÃO DO TÍTULO OU ALVARÁ</p>	<p>O requerente ao solicitar a emissão de Alvará de Licença de Obras (no caso de se tratar de um processo de Licenciamento) ou Comprovativo de entrega (caso se trate de um processo de Comunicação Prévia) deverá solicitar redução das Taxas Municipais, referindo a Admissão da Candidatura.</p>
<p>6. CONCLUSÃO DOS TRABALHOS (requerimento a disponibilizar pelo Município)</p>	<p>Quando as obras se encontrarem concluídas, o requerente deverá solicitar nova visita técnica para avaliação dos trabalhos.</p>
<p>7. VISTORIA TÉCNICA FINAL (relatório técnico)</p>	<p>Marcação e realização de vistoria técnica final. Relatório técnico final com verificação da subida de dois níveis na avaliação do estado de conservação do imóvel/ fracção.</p>
<p>8. AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO</p>	
<p>9. DECLARAÇÃO PARA EFEITOS DE BENEFÍCIOS FISCAIS (requerimento a disponibilizar pelo Município)</p>	<p>Após aprovação o proprietário deverá solicitar emissão de uma declaração para obter benefícios fiscais, face à ação de reabilitação urbana realizada.</p>

D. BENEFÍCIOS FISCAIS

1. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

Nos termos do disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, com a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT).

Nos termos da alínea b) do referido artigo 14.º, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A constituição da presente ARU faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, sem prejuízo de outros benefícios fiscais e outros apoios e incentivos a conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, sendo estes últimos relativos às taxas municipais e relativos a programas municipais de apoio, criando, em conjunto, um sistema coerente de incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana.

De acordo com o EBF (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação) e com o Código do IMI (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação), serão conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos quadros seguintes (quadro 1 - IMI e quadro 2 - IMT) aos prédios urbanos localizados na presente ARU:

Quadro 1 — Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

1. Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):
<p>Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão respetiva licença camarária – n.º 1, artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (redação dada pela Lei n.º82-D/2014, de 31 de dezembro) ⁽¹⁾.</p> <p>Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, são passíveis de isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos – n.º7, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ⁽²⁾.</p>
2. Redução do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):
<p>Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante visita técnica a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente – n.º6, artigo 112.º do Código do IMI – MEDIDA SUJEITA A APROVAÇÃO ANUAL EM ASSEMBLEIA MUNICIPAL</p> <p>Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante visita técnica a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente – n.º7, artigo 112.º do Código do IMI – MEDIDA SUJEITA A APROVAÇÃO ANUAL EM ASSEMBLEIA MUNICIPAL.</p>

(1) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º7 do artigo 45.º do EBF.

(2) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Quadro 2 - Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

1. Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)
<p>Nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras – n.º2, artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (redação pela Lei n.º82-D/2014, de 31 de dezembro) ⁽¹⁾</p>

(1) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativas com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º7 do artigo 45.º do EBF.

2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso (imediatamente após a aprovação da ARU) a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (IVA, IRS e Fundos de Investimento). Identificam-se, de seguida, os referidos incentivos aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:

Quadro 3 - Imposto sobre o Valor Acrescentado

1. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos:
<p>Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais ou âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</p> <p style="text-align: right;">(alínea a) do n.º1 do artigo 18.º e n.º2.23 da Lista I do Código do IVA)</p>
2. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação:
<p>Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.</p> <p style="text-align: right;">(alínea a) do n.º1 do artigo 18.º e n.º2.27 da Lista I do Código do IVA)</p>

Quadro 4 - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

<p>1. Dedução à coleta até ao limite de € 500, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de Reabilitação de Imóveis:</p> <p>São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos 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 faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: n.º4 do artigo 71.º do EBF</p>
<p>2. Tributação de 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:</p> <p>a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: n.º5 do artigo 71.º do EBF</p> <p>b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: n.º7 do artigo 71.º do EBF</p>

Quadro 5 - Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

1. Isenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário:
<p>Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam 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 (n. 1 do artigo 71.º do EBF). ⁽⁵⁾</p>
<p>2. Os Fundos de Investimento Imobiliário referidos do n.º1 do artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 71.º ⁽⁵⁾:</p> <p>a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n. 2 do artigo 71.º).</p> <p>b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF</p>

(5) referidos no n.º1 do artigo 71º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º - A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes — de acordo com a redação dada pelo DL n.º7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015)

3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

O Município de Óbidos possui uma estratégia de incentivo a atribuir a ações de reabilitação urbana a constar do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais. A redução de taxas municipais é atribuída a todas as operações urbanísticas, enquadráveis no conceito de reabilitação de edificações e dos requisitos constantes da sua redação, independentemente de ser efetuada ou não candidatura a benefícios fiscais.

1. Reduções das Taxas Municipais:

100% - Os proprietários que apresentem projecto para construção nova, desde que a pré-existência se encontre em estado de ruína, técnica e economicamente inviável de recuperação e sem valor arquitectónico. A pré existência pode ter sido objecto de demolição ocorrido até 2 anos antes, desde que comprovado o estado de ruína e a data da demolição.

100% - As obras de reabilitação de edifícios no âmbito da conservação e da alteração interior ou suas frações e que não sofram modificações, da cércea, da forma das fachadas ou do telhado.

As obras referidas no parágrafo anterior que necessitem de ampliações e/ou demolições parciais desde que, mantenham no seu todo ou parte substancial do edifício original de forma a garantir a melhoria das condições de uso.