

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cem Soldos



Câmara Municipal de Tomar

Divisão de Gestão do Território | DGT

fevereiro de 2021

ÍNDICE:

Conteúdo

| | |
|--|----|
| 1. Preâmbulo | 2 |
| 2. Introdução..... | 3 |
| 3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural..... | 4 |
| 3.1 Enquadramento Geográfico | 4 |
| 3.2 Enquadramento Histórico..... | 5 |
| 3.3 Enquadramento Cultural | 7 |
| 4. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU | 10 |
| 5. Planta de delimitação da Proposta Área de Reabilitação Urbana..... | 14 |
| 6. Objetivos Estratégicos..... | 17 |
| 7. Apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana..... | 18 |
| BIBLIOGRAFIA: | 23 |
| ANEXO I – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cem Soldos | 24 |

1. Preâmbulo

Atualmente, o planeamento e a gestão urbanística colocam em grande destaque a reabilitação e requalificação dos núcleos urbanos como prioridade de atuação.

Estabelecer uma estratégia com o objetivo de melhorar a qualidade urbana do parque habitacional e impulsionar a regeneração demográfica e económica é fundamental para o estabelecimento de um núcleo urbano coerente e dinâmico que máxime o seu potencial e vá ao encontro das necessidades diárias dos seus habitantes e utilizadores.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cem Soldos, foi organizada de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e expõe os critérios e os objetivos estratégicos definidos para a concretização da ARU.

O presente documento é composto pela memória descritiva e justificativa, pelo quadro dos benefícios fiscais e pela planta com a proposta de delimitação da ARU de Cem Soldos.

A presente proposta de delimitação da ARU será submetida à Assembleia Municipal para aprovação, sob proposta da Câmara Municipal de Tomar (CMT), ao abrigo do n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua atual redação.

O ato de aprovação da delimitação da ARU, é publicado por meio de aviso, na 2ª série do Diário da República e divulgado na página de internet do Município. Simultaneamente, o ato de aprovação e os elementos que compõem a proposta da delimitação da ARU são remetidos pela CMT ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), ao abrigo dos nº 4 e 5 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua atual redação.

2. Introdução

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana encontra-se prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana.”

Nos dias de hoje, os municípios portugueses deparam-se com zonas urbanas envelhecidas que, mesmo sem edifícios classificados, mantêm uma morfologia de ocupação e uma escala que valem pelo seu conjunto, com o carácter de Centros Históricos, ainda se sejam apenas zonas nucleares ou centrais de freguesias.

Estes Centros Históricos enfrentam diversos desafios, nomeadamente, o despovoamento devido à deslocação para as periferias, quer dos seus habitantes, quer das empresas, o envelhecimento populacional, a precariedade do parque habitacional associado à falta de meios por parte dos proprietários na reabilitação dos imóveis, a carência de equipamentos e a desvitalização da economia tradicional, conduzindo à degradação do parque urbano, social, e económico destas zonas. A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de um centro urbano.

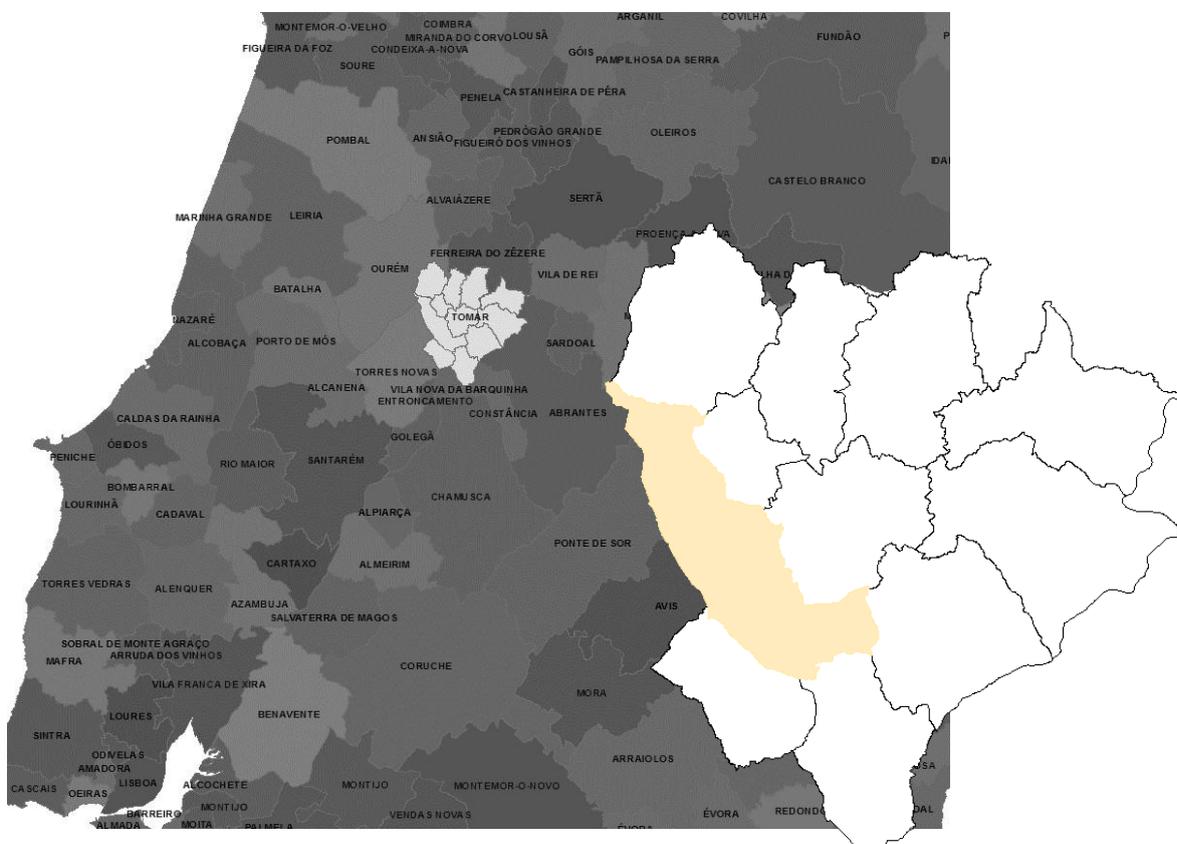
Para além dos benefícios fiscais associados à ARU, esta contempla também uma agilização dos procedimentos de controlo prévio decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao abrigo do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho que estabelece o regime aplicável às operações de reabilitação de edifícios ou de frações autónomas.

3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural

3.1 Enquadramento Geográfico

A aldeia de Cem Soldos pertence à União de Freguesias de Madalena e Beselga, uma das 11 freguesias que compõem o concelho de Tomar, no distrito de Santarém, integrando a NUT de nível III "Médio Tejo".

Pertence ao chamado Portugal Litoral Médio, onde predomina o contacto entre sub-regiões etnográficas, o que lhe confere a ausência de traços distintivos, pelo que não é tipicamente uma região ribatejana, como também não revela características evidentes da zona do Pinhal e da Beira Baixa.



Delimitação do Concelho de Tomar e da União de Freguesias da Madalena e Beselga

Cem Soldos, a 6,5 km de Tomar, tem aproximadamente 600 habitantes. Com base na análise dos dados dos CENSOS 2011, é possível destacar os seguintes aspetos a nível demográfico:

- População envelhecida
- Baixa densidade populacional
- Nível de habilitações literárias reduzido, havendo no entanto um crescimento do número de indivíduos qualificados
- População ativa maioritariamente empregada, sendo que quase 80% trabalha no concelho, com especial incidência no sector terciário

3.2 Enquadramento Histórico

As primeiras referências históricas à aldeia de Cem Soldos remontam a 1192, onde num documento intitulado de "Herdade de Cerzedo" se faz menção à compra de uma herdade no termo de Tomar, rodeada por herdades do comendador de Cem Soldos.

Atestam ainda, os "Anais do Município de Tomar" várias outras referências históricas a Cem Soldos em diferentes épocas, passando-se a referir as mais relevantes:

- Por volta de 1364, D. João Lourenço elaborou uma constituição e criou a vila de Tomar e as suas cinco comendas: a da Alcaidaria-Mor, a do Prado, a de Paul e Cem Soldos, a da Beselga e das Pias (...)
- Em 1541, existe uma referência que dá conta de uma troca entre o convento e o comendador do Paul e Cem Soldos, na altura era "Frei Francisco Carneiro e Cardeal, aliás Prior, D. António" (...)
- Aponta que cerca de 1590 "os Casais da Beselga e Monforte foram dados por escambo à Comenda de Cem Soldos" (...)

Testemunho da existência remota de Cem Soldos são também os textos encontrados na capela de S. Sebastião (igreja matriz de Cem Soldos), traduzidos pelo Dr. Mário Mourão, que indicam que a Confraria de Cem Soldos se encontra agregada à Archiconfraria de Roma desde 1597.

No entanto, Cem Soldos é uma povoação muito antiga, como comprovam os restos cerâmicos do tempo dos Romanos que, em grande quantidade têm aparecido nos seus arredores, nomeadamente em Caldelas. Caldelas leva-nos ao tempo de domínio Romano e à antiga cidade de Caldeu, existindo referências que apontam a sua localização na parte sul, a cerca de 1 km da aldeia que vamos encontrar o lugar de "Caldellas".



Igreja de S. Sebastião

Importa também assinalar, que o soldo se tratava de uma moeda em ouro sólido, (do Latim *solidu-aureu*) muito utilizada nas relações económicas entre os Romanos, pelo que o nome de Cem Soldos poderá estar de alguma forma ligado a esta moeda.

O nome da aldeia poderá ainda, estar relacionado à existência de um casal ou herdade obrigado ao pagamento de uma pensão anual de cem soldos pelas terras, o que deu origem mais tarde a um lugar populoso chamado de Sansoldes.

Os vestígios mais antigos encontrados nos arredores da aldeia de Cem Soldos, e que atestam o povoamento deste local desde os tempos mais longínquos encontram-se, na Quinta da Anunciada Velha.

A Quinta da Anunciada Velha, a cerca de 500 m da aldeia de Cem Soldos, é atravessada pela ribeira de Cerzedo (ou Sarzedo). No ponto de encontro entre as águas da ribeira e as águas da fonte formou-se uma espécie de paul que está na origem do nome de uma

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

povoação da alta idade média. Posteriormente foi constituída a comenda do Paúl da Ordem dos Templários, que no início do século XV terá sido transferido daqueles terrenos para uma encosta mais próxima, onde tomaria o nome de Cem Soldos. Existe uma referência numerosa nos "Anais do Município de Tomar" à "Comenda do Paúl de Sen Soldos", referindo que a Quinta da Anunciada Velha vêm da Ordem de Cristo e que é dedicada a Nossa Senhora da Anunciação, tendo sido entregue aos frades Capuchos em 1526.

Atualmente o conjunto Quinta da Anunciada Velha / Antigo Convento dos Capuchos faz parte do património classificado do concelho de Tomar através da proteção legal conferida pelo Decreto n.º 45/93, Diário da República n.º 280, de 30 Novembro de 1993, encontrando-se classificado com a categoria de Imóvel de Interesse Municipal do tipo arquitetura civil época século 16. É constituída por habitação (planta longitudinal composta por vários retângulos adossados, dispostos em redor de um pátio quadrangular), capela conventual (de planta longitudinal), e "obelisco" e torre. Arquitetura Manuelina, maneirista. O conjunto do tanque e do oratório constitui um interessantíssimo e raro exemplo no contexto do jardim monástico manuelino.



Antigo convento dos Capuchos

Quer o lugar de Caldelas, quer o sítio da Quinta da Anunciada Velha, são de extrema importância, contribuindo para compreender a existência e a história da aldeia de Cem Soldos.

Na freguesia de Madalena havia, em 1570, 196 fogos (aproximadamente 800 habitantes) distribuídos por 33 lugares, sendo Cem Soldos o maior de todos com cerca de 70 fogos (aproximadamente 300 habitantes).

No censo de 1900 a freguesia a que pertencia a aldeia de Cem Soldos era denominada como freguesia "Madalena, Cem Soldos". A sede de freguesia foi fixada em Cem Soldos e o seu nome foi modificado para "Madalena".

Recentemente, a Lei nº 11-A/2013, de 28 de janeiro, veio impor a reorganização administrativa do território das freguesias, pelo que a freguesia da Madalena foi unida à freguesia da Beselga, constituindo-se assim, a União das Freguesias de Madalena e Beselga.

3.3 Enquadramento Cultural

Presentemente, a aldeia de Cem Soldos possui uma vivência comunitária em grande medida impulsionada pela atividade desenvolvida pela associação cultural local, o Sport Club Operário de Cem Soldos (SCOCS).

Esta associação destaca-se pela intensa atividade e crescente importância que tem vindo a assumir na aldeia e na própria região, sendo o seu principal objetivo promover o bem-estar social, cultural, desportivo e económico de Cem Soldos, privilegiando o desenvolvimento mútuo entre a associação e a comunidade.

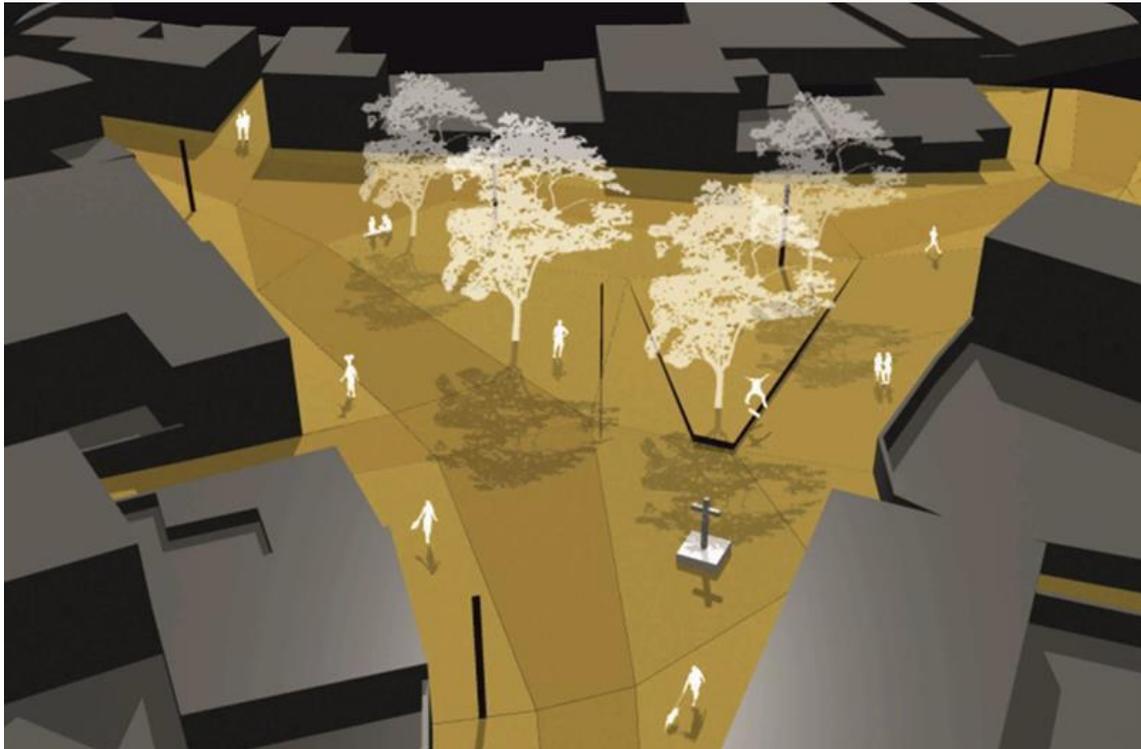
Com efeito, ainda que inicialmente as suas atividades fossem sobretudo de cariz desportivo, com a criação de colónias de férias em 1987, foi possível angariar e entusiasmar uma quantidade significativa de jovens para assumirem a sua direção, facto que se mantém até aos dias de hoje.

Saliente-se que, nos últimos anos a associação entrou num processo de reestruturação, com a organização de várias ações de formação e promoção de projetos de âmbito nacional, que têm contribuído substancialmente para dar destaque à sua causa: “a busca incessante da contemporaneidade no espaço rural”.

É importante sublinhar que os projetos do SCOCS já realizados na aldeia de grande impacto e sucesso, conjuntamente com outros que apenas esboçados se pretendem concretizar, assumem uma grande importância para o desenvolvimento local da economia, com influência não só no espaço rural de Cem Soldos, mas do próprio concelho e região. Neste âmbito importa assinalar os seguintes projetos:

Projeto ao Largo

Tem por objetivo promover a qualificação arquitetónica de espaços públicos, designadamente o centro urbano da aldeia de Cem Soldos, numa abordagem inovadora de participação entre alunos de arquitetura da Universidade Lusíada de Lisboa e a população local, mediada pelo SCOCS. Para além disso, pretende ter um carácter demonstrativo e inovador no âmbito do desenvolvimento dos espaços rurais.



Projeto ao largo

Festival Bons Sons

É um festival bienal de música, realizado no terceiro fim de semana de Agosto, na aldeia de Cem Saldos. Organizado pelo SCOCs, o BONS SONS pretende ser uma plataforma de divulgação de música portuguesa. A aldeia de Cem Saldos é fechada e o seu perímetro delimita o recinto que acolhe 8 palcos, cada um dedicado a uma linha programática, perfeitamente integrados nas suas ruas, praças, largos, igreja e outros equipamentos. Além desta característica, o BONS SONS promove uma relação de proximidade com o seu público, envolvendo a população na realização do Festival. São os habitantes que acolhem e servem os visitantes, numa partilha especial entre quem recebe e quem visita, proporcionando uma experiência única de um evento musical. Também importa referir, que a par da formação de públicos, o festival BONS SONS prevê o desenvolvimento local, a fixação da população mais jovem e a dinamização económica da aldeia.

Projeto Lar Aldeia

Pretende criar um projeto de apoio social com ofertas diversificadas e ajustadas às necessidades e interesses do público sénior, no sentido de criar condições para a dignidade dos seus habitantes e, simultaneamente, promover a fixação das gerações.

Casa Aqui ao Lado

Pretende projetar um Hostel Rural, de arquitetura particular que sintetiza a alma do casario de Cem Saldos, construído com várias valências. As condições especiais que fazem da Casa Aqui ao Lado um alojamento único, são a conjugação com outros equipamentos culturais e a adaptabilidade do serviço às tipologias de alojamento pretendido.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

Os projetos elencados encontram-se englobados num único projeto de desenvolvimento local denominado “Casa sem Tecto”, que visa, sobre o mote unificador da criação de uma “aldeia comunitária”, promover a sua concretização e a sua promoção individual, atendendo a diferentes aspetos a valorizar, como a educação, o turismo, o envelhecimento, o desporto, o urbanismo e a cultura. Preconizando um plano maior e sistémico com base na criação, valorização e capacitação da população, criação de postos de trabalho e a valorização do espírito comunitário.

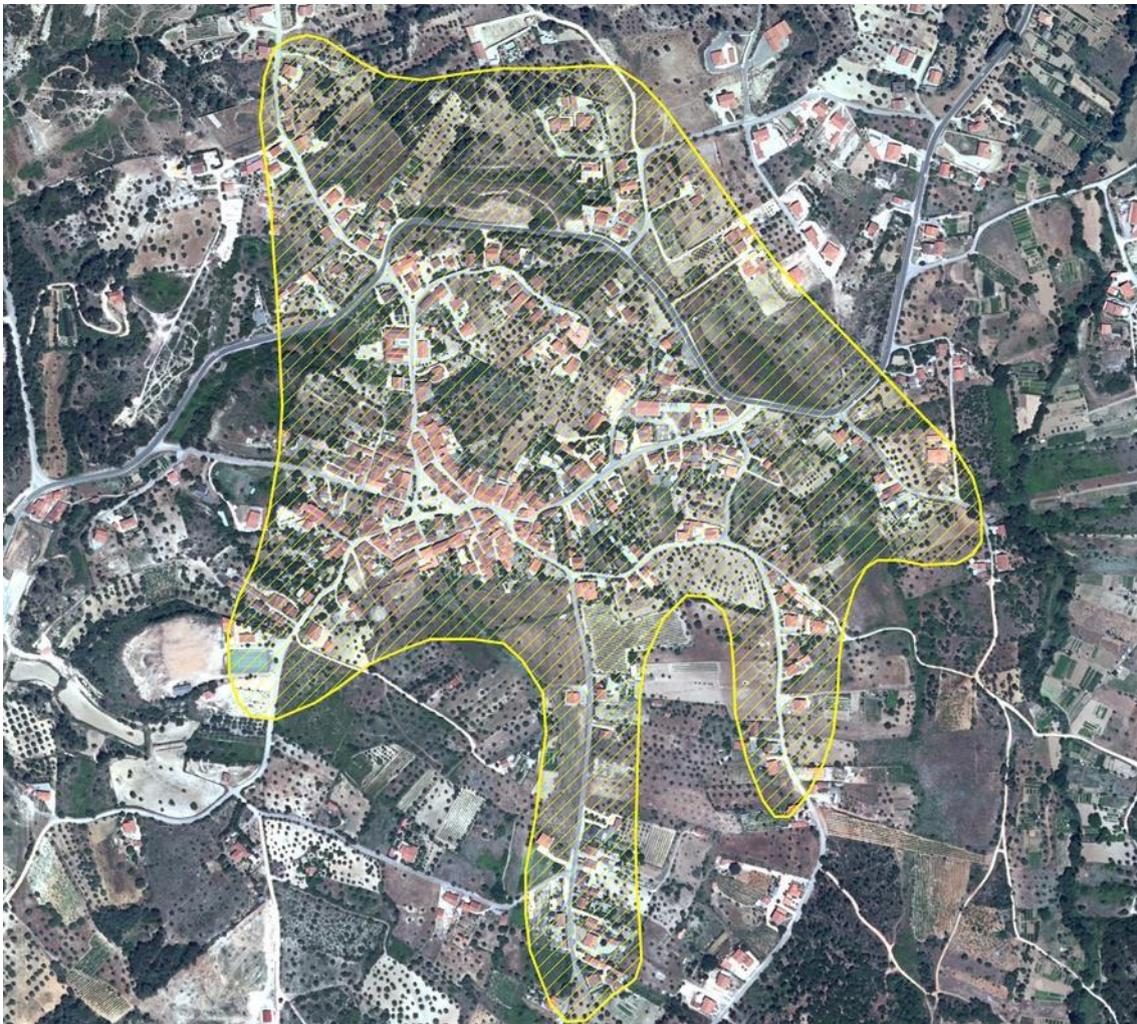


Planta Síntese projeto “ Casa sem Tecto”

4. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU

Cem Soldos é um dos espaços culturais definidos no regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Tomar, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros Nº 100/94 de 8 de outubro de 1994, no artigo 49º, que define os espaços culturais como: “espaços nos quais se privilegia a proteção dos recursos culturais e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos”.

A proposta de delimitação da ARU de Cem Soldos tem como base o centro da aldeia – núcleo histórico. Em sede de PDM, este aglomerado urbano está classificado como espaço urbano nível II atribuído a sedes de freguesia e aglomerados com mais de 500 habitantes.



Limite do Aglomerado Urbano Nível II de Cem Soldos definido em PDM

Observando o território adjacente à aldeia de Cem Soldos, verifica-se que o núcleo deixou de ser a principal área de fixação de habitantes, mas manteve-se como o ponto central para a vivência comunitária.

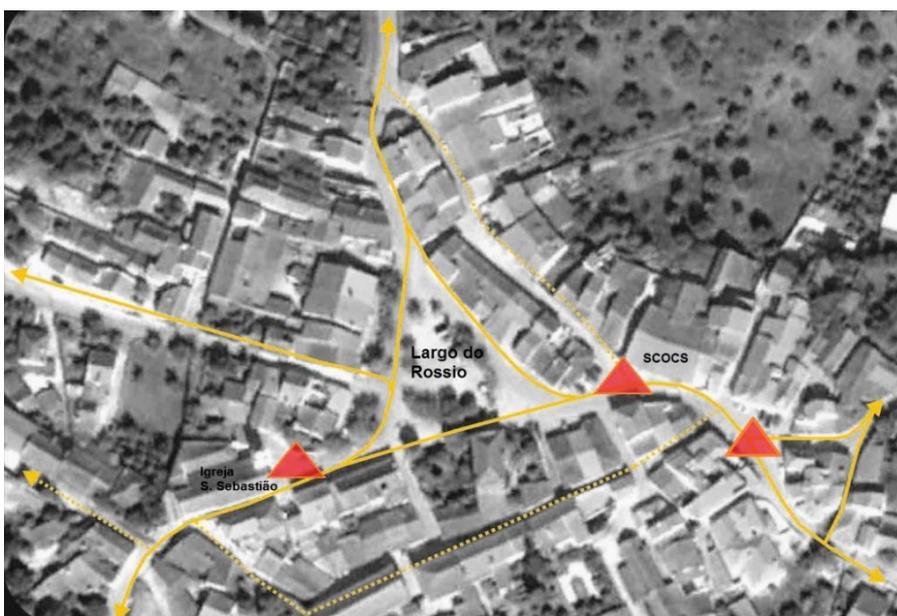
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

Para além do núcleo histórico de Cem Soldos, constata-se um povoamento territorialmente disperso e descontínuo, que se estende ao longo das vias que ligam o centro de Cem Soldos aos lugares circundantes. Esta dispersão do edificado também é visível ao longo da EN 349-3, a via que dá acesso à cidade de Tomar.



Malha urbana de Cem Soldos

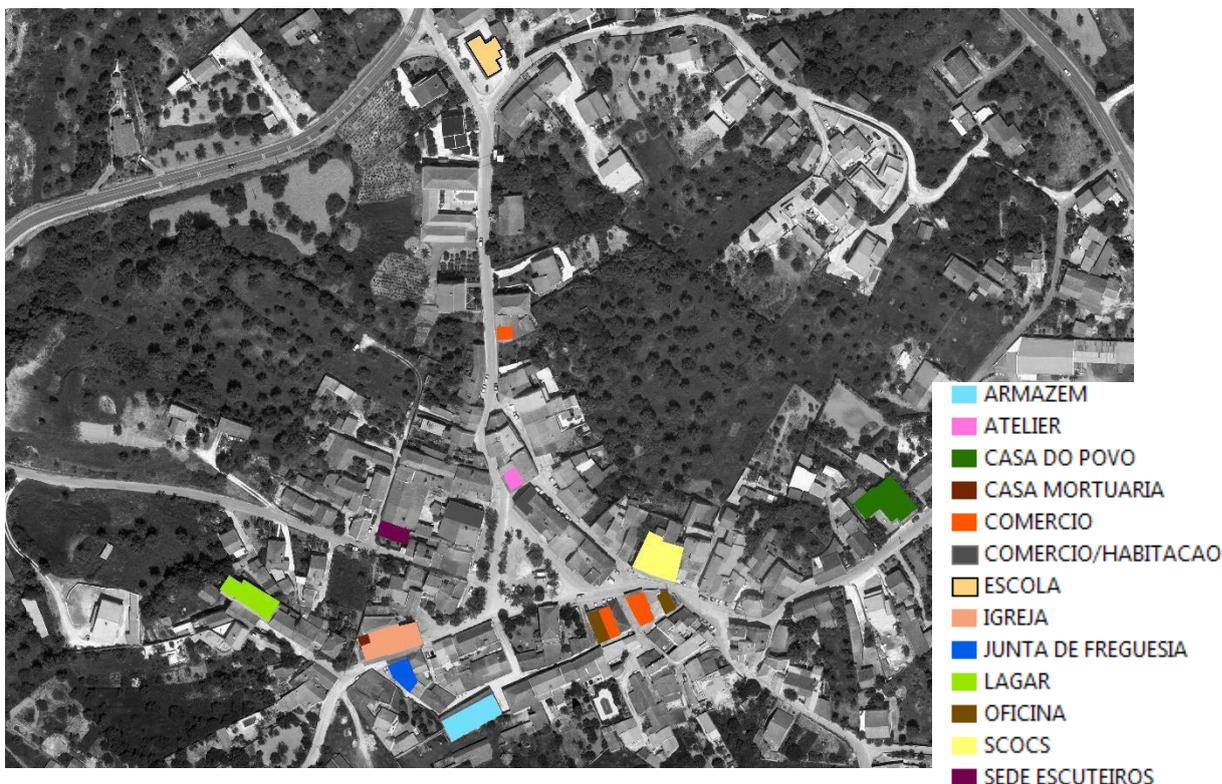
É possível observar que a estrutura urbana do núcleo de Cem Soldos, assenta em três largos triangulares na periferia do largo central, o Largo do Rossio. Num desses largos encontra-se a igreja de São Sebastião, noutro a associação cultural SCOCs e por fim o Largo de S. Pedro que funciona como um largo de chegada à aldeia. Em torno destes largos existe um povoamento denso, que constitui a base para a definição dos limites da ARU de Cem Soldos.



Sistema de Fluxos de Cem Soldos

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

É neste espaço que se concentram os cafés e os minimercados, diversos tipos de equipamentos e o património mais valioso.



Equipamentos e atividades económicas

Alguns dos edifícios mais notáveis quer em valor histórico e patrimonial, quer em valor social e cultural existentes em Cem Soldos são:

A Igreja de S. Sebastião, mandada construir por conta do Convento de Cristo, durante o reinado de D. Manuel I. Merece destaque a entrada do lado direito da igreja, que detém um importante portal manuelino composto por duas colunas maneiristas sobre pedestais, e em remate uma flor-de-lis. Na porta principal da igreja é possível observar-se a data de 1631, provavelmente a data da sua reconstrução.

Quanto à Escola Primária, desconhece-se a data de construção, no entanto segundo testemunho das pessoas mais idosas, a escola de Cem Soldos é bastante antiga, talvez do início do séc. XX.

O Auditório ou Casa do Povo foi inaugurado em 28 de dezembro de 1972, e tem atualmente a função de auditório, com capacidade para cerca de 120 lugares. Acolhe as mais diversas atividades culturais que vão desde a música, teatro, dança, artes performativas, entre outras. Neste edifício funciona ainda o Centro de Saúde que pertence à Delegação de Saúde de Tomar.

O edifício sede do Sport Club Operário de Cem Soldos (SCOCS), é uma associação cultural, fundada em 29 de outubro de 1981 e que funciona em dois edifícios antigos, outrora lagares.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

As primeiras referências à existência de um lagar em Cem Soldos remontam a 17 de janeiro de 1609, altura em que é publicado o edital de el-rei D. Filipe I que determina a necessidade de criação de um lagar no lugar de Cem Soldos. Atualmente o lagar encontra-se no centro da aldeia.

A existência de novos edifícios na periferia do aglomerado antigo, com boas condições de habitabilidade, espaços exteriores generosos e aliada à facilidade de aquisição dos mesmos, deu origem ao êxodo populacional do centro do aglomerado. Nele, manteve-se a população mais idosa, sem meios financeiros para preservar os edifícios que se foram degradando com o tempo.

A presente proposta de ARU, tem como objetivo, a reabilitação dos imóveis, a integração das infraestruturas, a promoção do acesso da população a serviços, como a saúde, educação e cultura.

Encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

- 1) Promover a unificação e a coesão territorial de Cem Soldos
- 2) Preservar a identidade da aldeia e garantir a coerência tipológica do edificado
- 3) Dinamizar e revitalizar o aglomerado rural consolidado
- 4) Conciliar a preservação do valor patrimonial do conjunto com a recuperação e a requalificação do edificado corrente
- 5) Fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades culturais e económicas locais
- 6) Criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades
- 7) Contemplar a inclusão de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção

5. Planta de delimitação da Proposta Área de Reabilitação Urbana

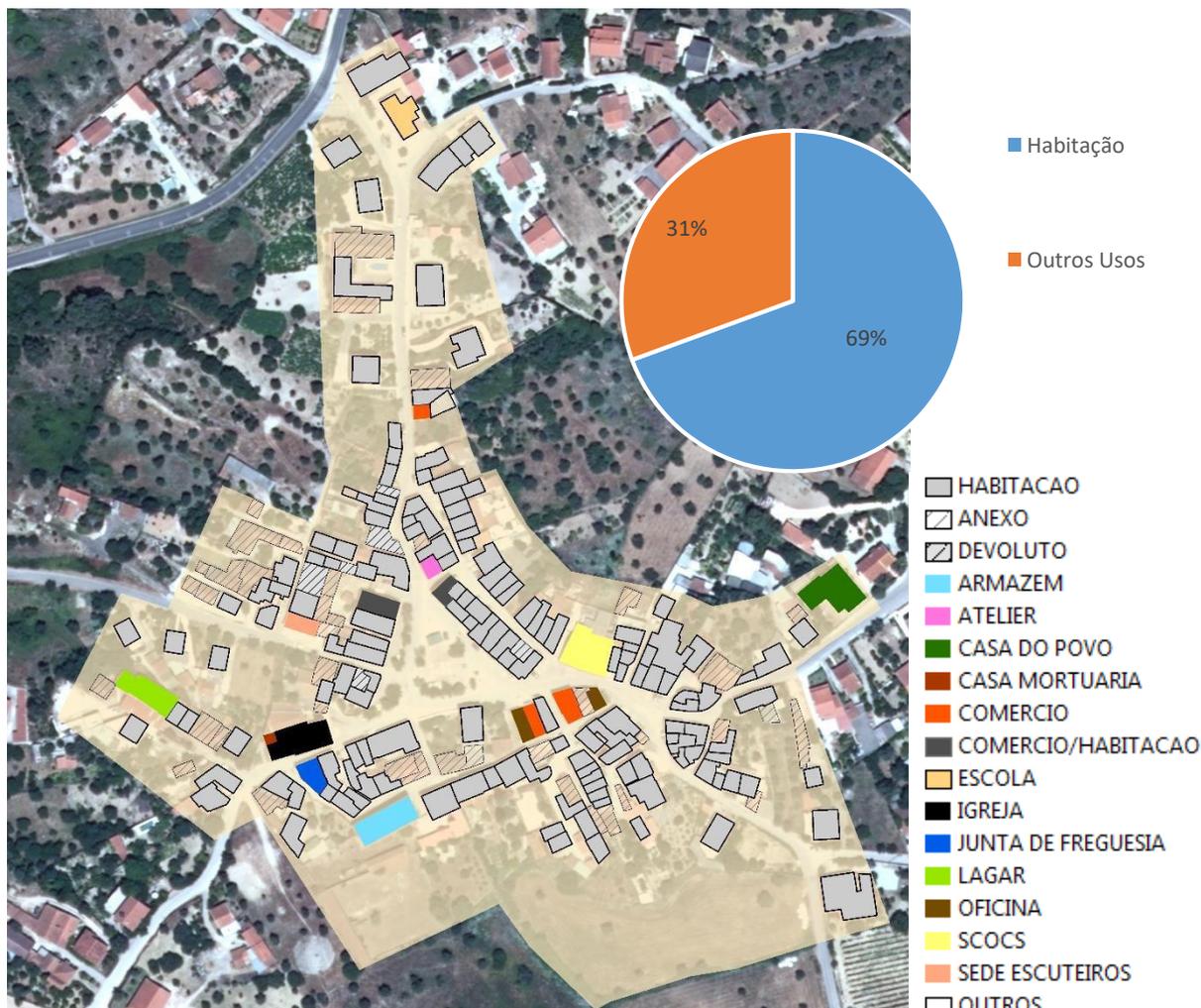
A proposta de delimitação da ARU de Cem Soldos, recai sobre o núcleo histórico da aldeia e abrange uma área aproximadamente de 7 ha.



Proposta de delimitação da ARU de Cem Soldos

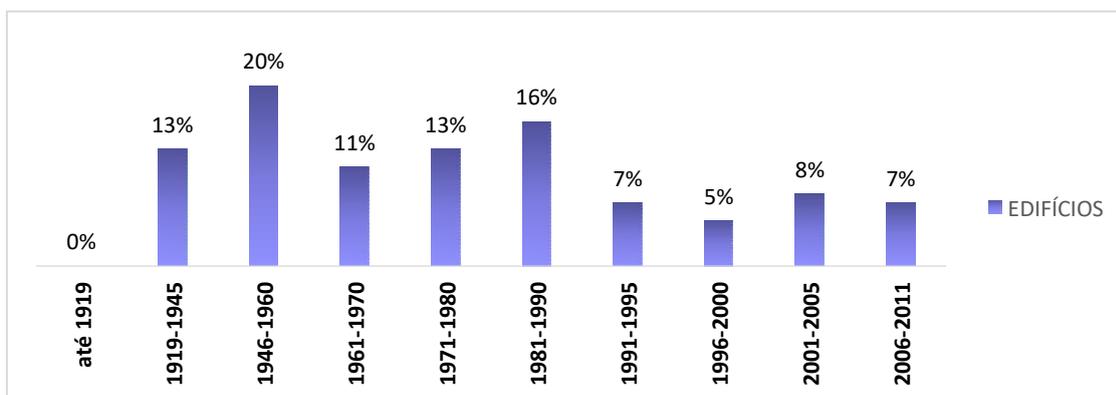
A presente delimitação teve em atenção os fluxos de circulação existentes na aldeia de Cem Soldos, nomeadamente os largos e as vias que definem os espaços públicos de maior relevo na dinâmica de mobilidade da aldeia. E ainda o parque edificado mais denso, que requer uma intervenção sustentada de forma a preservar a integridade do espaço comunitário da aldeia.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS



Uso dos edifícios abrangidos pela ARU

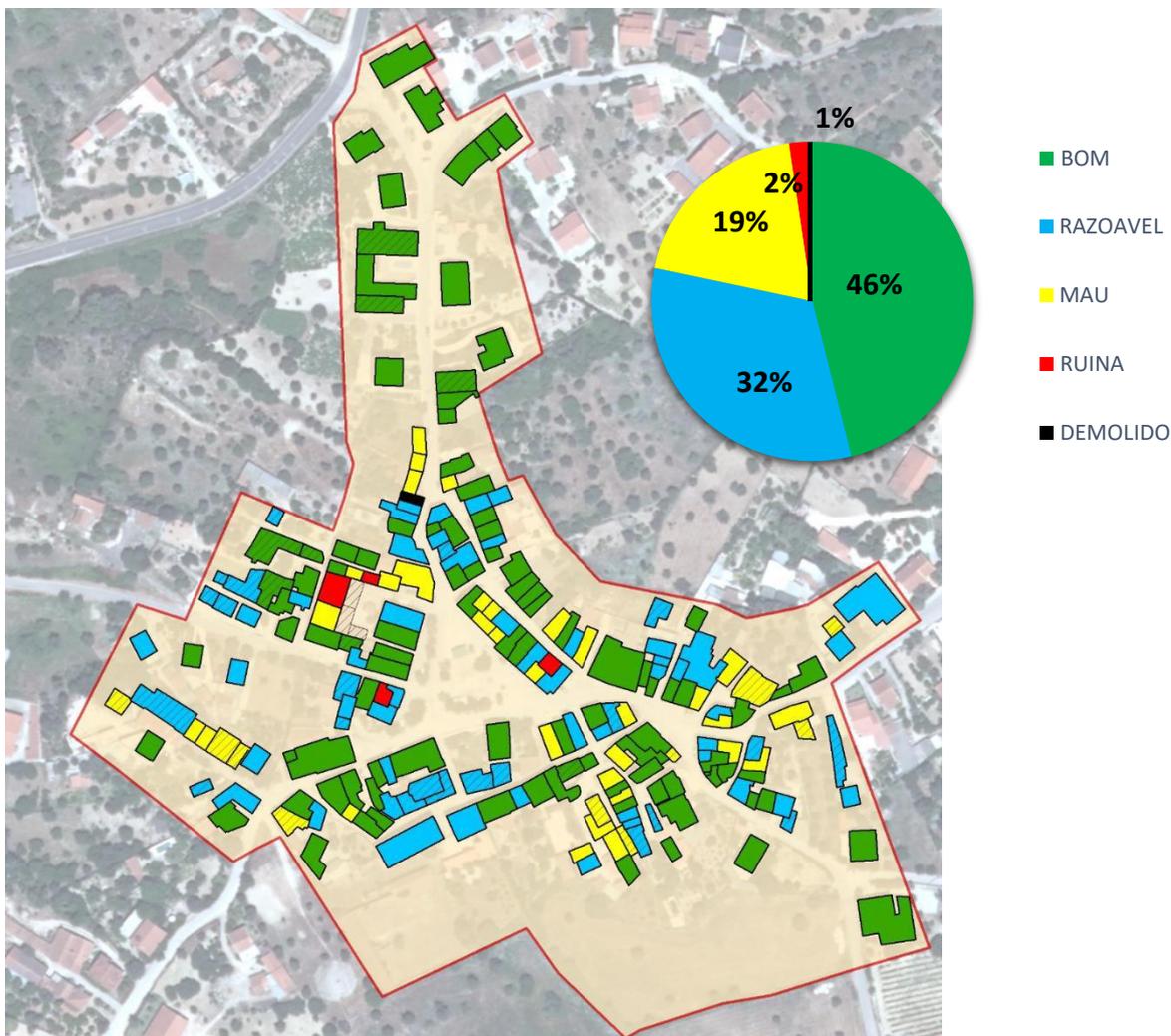
Foi efetuado um levantamento do edificado abrangido pela proposta da ARU de Cem Soldos. Através desse estudo verificou-se, que a maioria do uso dos edifícios é destinada à habitação, reforçando a necessidade de uma intervenção que permita conservar e tornar atrativo o edificado, de modo a promover a fixação de habitantes dentro da área consolidada da aldeia. Outros usos como o comércio, serviços e equipamentos de educação, sociais e culturais também estão presentes no espaço da ARU, o que revela a existência de um dinamismo que potencia a ocupação deste espaço.



Época de construção do edificado (BGE, CENSOS 2011)

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

Através da análise dos dados, disponíveis na BGE (Base Geográfica dos Edifícios, CENSOS 2011) constata-se que a maioria da data de construção dos edifícios é anterior a 1990, num total de 73%.



Estado de conservação dos edifícios abrangidos pela ARU

O levantamento do estado de conservação dos edifícios integrados na ARU de Cem Soldos, mostra que existe a necessidade imediata de disponibilizar incentivos à conservação e reabilitação de cerca de 22% dos edifícios. Não descorando os cerca de 32% de imóveis em razoável estado de conservação, mas que pela sua antiguidade, caso não sejam objeto de obras de manutenção poderão em pouco tempo verem as suas condições degradarem-se.

Conjugando a data de construção da maioria dos edifícios com os dados relativos ao estado de conservação dos mesmos, conclui-se que existe a necessidade de criar condições favoráveis para a reabilitação urbanística do parque edificado da ARU de Cem Soldos.

6. Objetivos Estratégicos

Na sequência da delimitação da Área de Reabilitação de Tomar, e atendendo que a prossecução da reabilitação e regeneração urbana do concelho não se pode restringir ao espaço urbano da cidade, mas deve igualmente contemplar aglomerados rurais com particular relevo, pelas suas características intrínsecas e pelo seu destaque na organização do território, surge a premência de proceder à disponibilização de mecanismos conducentes à conservação e revitalização de núcleos de baixa densidade.

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cem Soldos, procura não só privilegiar o edificado de maior valor patrimonial e histórico, tal como Igreja de São Sebastião, mas sobretudo o espaço comunitário propiciado pelo conjunto de equipamentos e serviços aí localizados, em que o espaço público, nomeadamente os largos surgem como focos de atração e palcos das principais atividades socioculturais da aldeia.

Subordinada à proposta de delimitação, atendeu-se ainda ao atual cenário de dispersão edificatória e ao envelhecimento populacional da sede de freguesia, e neste sentido, o perímetro da ARU agora definido, engloba a malha urbana com a leitura mais coerente e coesa, e com correspondência ao núcleo original de Cem Soldos.

Face à caracterização explanada no presente documento os objetivos estratégicos são:

- 1) Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, assegurando a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente
- 2) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do edificado e dos espaços não edificados, promovendo a melhoria das acessibilidades
- 3) Promover a fixação de população jovem
- 4) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural e patrimonial como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana
- 5) Modernizar as infraestruturas urbanas e promover a melhoria da mobilidade, otimizando a gestão das vias e espaços públicos

7. Apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana

7.1 Benefícios Fiscais

De acordo com o disposto no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, beneficiam de alguns benefícios fiscais, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na atual redação, articulado com o Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho.
- b) Em consequência dessa intervenção, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação da isenções previstas no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença de operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. Este reconhecimento é feito através de vistoria realizada ao abrigo do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, cuja taxa devida é reduzida a metade, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

7.2 IMI

7.2.1. Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. O período de três anos pode ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

7.2.3. A prorrogação da isenção acima referida está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal.

7.3 IMT

7.3.1. Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

anos a contar da data de aquisição.

7.3.2. Isenção de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localização em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

7.4 IRS

7.4.1. São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de 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.

Estes encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal consoante os casos. Estas entidades devem remeter à administração tributária as certificações referidas.

7.4.2. As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributados à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

7.4.3. 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 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.

7.4.4. Para efeitos de aplicação dos benefícios referidos nos pontos 7.4.1., 7.4.2. e 7.4.3., considera-se "ações de reabilitação" as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- a) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- b) Um nível de conservação mínimo de "bom" em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

7.4.5. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de

7.4.6. De acordo com o disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

7.5 IRC/IRS

7.5.1. Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário 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. O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS.

As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

Caso os requisitos referidos deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º, devendo os rendimentos dos fundos de investimento referidos 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, acrescendo os juros compensatórios correspondentes. Caso os requisitos referidos deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do parágrafo anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A.

As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.

7.5.2. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, 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 qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

A retenção na fonte referida tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

A dispensa de retenção na fonte só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de novembro.

7.5.3. Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.

Para este efeito, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

A isenção prevista depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.

7.6 IVA

Tributação à taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- a) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico,

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

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 no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;

- b) As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

7.7 Taxas municipais

7.7.1. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) referente à realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, discriminada no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de Taxas Urbanísticas do Município de Tomar (RMUE), para a emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia de loteamento e obras de impacto relevante ou semelhante a um loteamento (artigo 62.º) e obras de construção e ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de urbanização (artigo 63.º), prevê na fórmula de cálculo que K, relativo ao coeficiente de localização, seja igual a 0 para área do "Plano de Salvaguarda do Núcleo Histórico e outras áreas de reabilitação urbana que venham a ser delimitadas", conforme Anexo II do referido regulamento.

7.7.2. De acordo com o disposto no n.º 8 do artigo 10.º do Regulamento Municipal de Taxas Administrativas e Urbanísticas de Tomar (RMATAUT), são automaticamente reduzidas em 50% as taxas previstas no Anexo II (Tabela de Taxas Urbanísticas) do regulamento em questão, para obras de reconstrução, alteração e ampliação dentro do perímetro de intervenção do Plano de Pormenor do centro histórico de Tomar e para obras de reconstrução e alteração em todo o espaço urbano do concelho.

BIBLIOGRAFIA:

BATATA, Carlos (1997), *As origens de Tomar – Carta Arqueológica do Concelho*, Centro de Estudos e Protecção do Património da Região de Tomar, Coimbra.

MOTA, Manuel Maria (1997), *MADALENA – Contributos para a História da Freguesia*, Sport Club Operário de Cem Soldos, Tomar.

ROSA, Amorim (1972) *Anais do Município de Tomar: crónica dos acontecimentos ocorridos no Termo de Tomar desde 1137 até 1925*, Tomar, Câmara Municipal de Tomar.

ROSA, Amorim (1965) *História de Tomar, 1º vol*, Gabinete de Estudos Tomarenses.

SOUSA, João Maria (1903) *Notícia Descritiva e Histórica de Cidade de Thomar*, typ. Silva Magalhães

FRANÇA, José Augusto (1994) *TOMAR*, editorial Presença, Lisboa.

ANEXO I – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cem Soldos

