

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Asseiceira

Câmara Municipal de Tomar

Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

Janeiro de 2024



ÍNDICE:

1. Preâmbulo	2
2. Introdução	3
3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural	4
3.1 Enquadramento Geográfico	4
3.2 Enquadramento Histórico	7
3.3 Enquadramento Cultural	8
4. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU	9
5. Planta de delimitação da Proposta Área de Reabilitação Urbana	12
7. Quadro de apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana	15
BIBLIOGRAFIA:	17

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 Asseiceira, foi organizada de acordo com o Artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, 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 Asseiceira.

A presente proposta de delimitação da ARU de Asseiceira, será submetida à Assembleia Municipal para aprovação, sob proposta da Câmara Municipal de Tomar (CMT).

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).

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 redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro.

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 n.º 95/2019 de 18 de julho que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

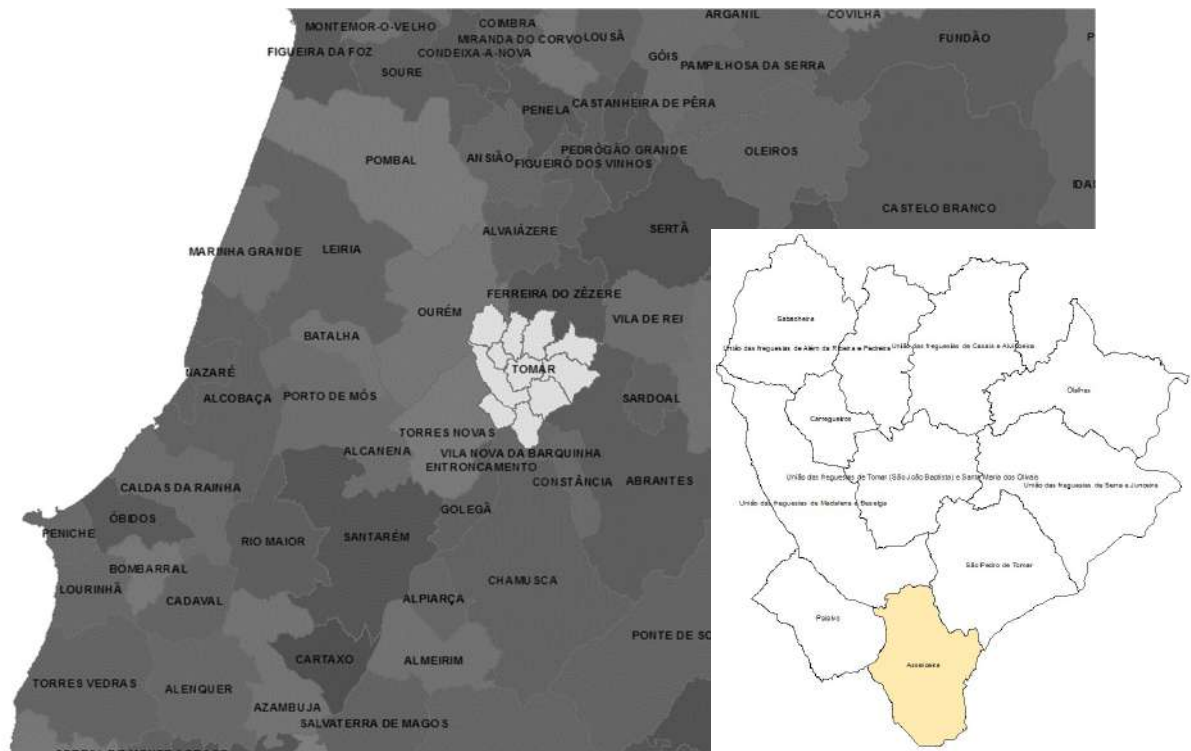
3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural

3.1 Enquadramento Geográfico

A aldeia de Asseiceira é sede da freguesia com o mesmo nome, uma das 11 freguesias que compõem o concelho de Tomar, no distrito de Santarém, integrando a NUT de nível III "Médio Tejo".

Esta freguesia está localizada no sul do concelho de Tomar, estende-se por uma área de 29 km², faz fronteira com as freguesias de Paialvo, União de freguesias de Madalena e Beselga e S. Pedro de Tomar. É uma das freguesias com mais população do concelho de Tomar.

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.

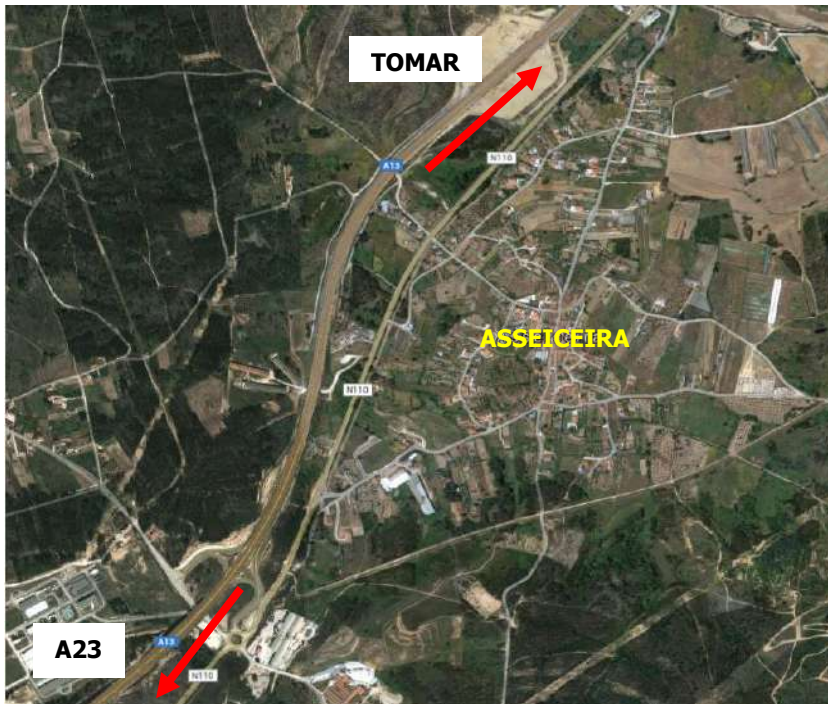


Delimitação do Concelho de Tomar e da Freguesia de Asseiceira

A aldeia de Asseiceira situa-se a 12 km de Tomar, localizada junto à A13 e à estrada nacional 110 o que lhe permite beneficiar de um acesso privilegiado quer a Tomar a Norte, quer ao Nó da A23 a Sul.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

A proximidade com o Parque Empresarial de Tomar e com o Centro de Negócios de Vila Nova da Barquinha, confere a este aglomerado uma importância estratégica na dinâmica da economia local.

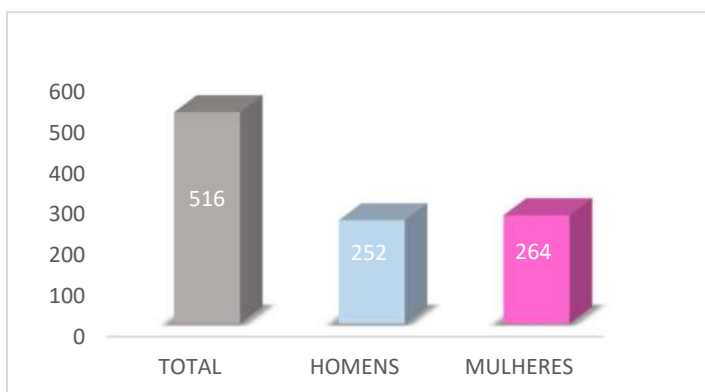


Acessos à aldeia de Asseiceira

Com base nos Censos 2011, o lugar de Asseiceira, é caracterizada pelos seguintes aspetos a nível demográfico:

- Baixa densidade populacional
- População envelhecida
- 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

No lugar da Asseiceira, residem um total de 516 indivíduos, sendo que 252 são homens, e 264 são mulheres, encontram-se distribuídos por 200 famílias clássicas, com uma dimensão média das famílias de 2,58 indivíduos.



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

Número de indivíduos residentes (Censos 2011)

Entre 1991 e 2001 a Asseiceira perdeu 40 habitantes, em sentido contrário registou um aumento de 17 alojamentos, estes números demonstram que existem neste lugar alojamentos sem ocupação efetiva.

ASSEICEIRA				
CENSOS	Área do lugar	População Residente	Densidade Populacional hab/ha	Nº de Alojamentos
1991	291 ha	556	1,91	265
2001	291 ha	561	1,93	295
2011	179,2 ha	516	2,87	282

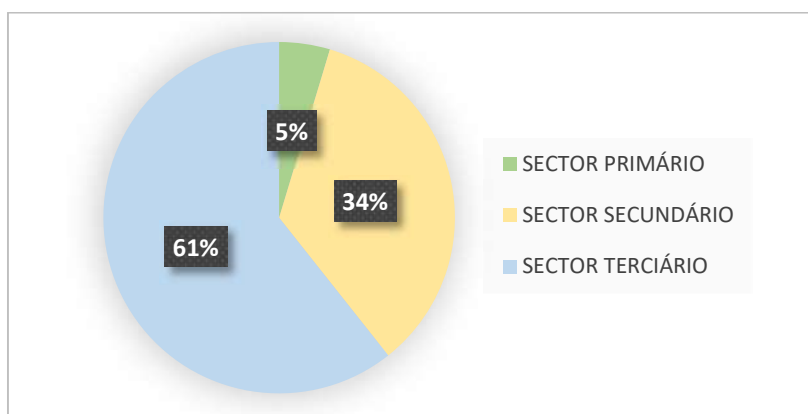
Evolução da população e alojamentos entre 1991 e 2011 (Censos 1991,2001,2011)

Considerando a estrutura etária da população residente para o lugar de Asseiceira, constata-se que a população é maioritariamente adulta, mas revela uma percentagem assinalável de idosos, os grupos etários com menos representatividade são as crianças e os jovens, este quadro é indicador de uma situação clássica de envelhecimento populacional.

GRUPOS ETÁRIOS	ASSEICEIRA
Crianças (0-13 anos)	12%
Jovens (14-24 anos)	9%
Adultos (25-64 anos)	52%
Idosos (mais de 64 anos)	27%

Estrutura etária da população residente em Asseiceira (Censos 2011)

O maior sector empregador de população é o terciário, com uma percentagem de 61%, o sector secundário com 34% revela alguma importância, o que poderá estar relacionado com a proximidade ao Parque Empresarial de Tomar e ao Centro de Negócios de Vila Nova da Barquinha. Já o sector primário é o sector com menos população empregada, apresentando uma percentagem na ordem dos 5%.



Estrutura da População Ativa (Censos 2011)

3.2 Enquadramento Histórico

A presença humana em Asseiceira terá certamente milhares de anos, como atesta a "Carta Arqueológica do Concelho de Tomar", publicada por Carlos Batata em 1997, que revela a existência neste lugar, de vestígios paleolíticos datados do período designado como acheulense, há cerca de 300 mil anos.

Segundo alguns investigadores "Ceiceira", como era apelidada, provém do nome latino "salica", que significa Salgueiro, o que presumivelmente estará relacionado com a afortunada fonte, atualmente ex-libris do local, onde a abundância de água proporcionaria naturalmente a existência de um Salgueiral.

As primeiras referências históricas a este lugar remontam à data de 1216 ou 1218, quando ocorre a doação por D. Pedro Alvito a Paio Farpado do lugar de Ceiceira para que aí se construísse uma albergaria "*para o serviço de Deus, e ali receberdes diferentes hóspedes e pobres transeuntes, para ali fazerdes edifícios e trabalhos, e todos os da tua geração*".

Após esta doação são várias as referências escritas em diversos documentos ao lugar de Asseiceira, refira-se apenas algumas:

Em 1222, numa carta do mestre Pedro Alvito em que dá conta de que o lugar terá ficado ao abandono, razão pela qual anula a doação feita e faz nova doação a Pedro Ferreiro.

A 20 de Novembro de 1253 o rei Afonso III emitiu uma carta na qual dispensava os moradores de Asseiceira de fornecerem homens, cavalos e armas.

O lugar continuava a ser cobiçado pelos vizinhos poderosos, de tal modo que a rainha D. Beatriz, viúva de D. Afonso III, reconheceu, por carta de 19 de Dezembro de 1281, a posse da albergaria e de outros bens da Ceiceira à Ordem do Templo.

Seria a 27 de Abril de 1294, que o Rei D. Dinis nomeara por carta régia juízes para Ceyceyra e para a vizinha Atalaia, e mais tarde já em 1301 decide criar duas povoações nos referidos lugares, tendo-lhes atribuído carta de privilégios e de povoamento a 18 de Fevereiro do ano seguinte.

A data de 2 de Abril de 1307 corresponde à elevação das povoações à categoria de Vila, pelo que ao renovar aos privilégios que concedera a estas, D. Dinis refere-se a Asseiceira e Atalaia como sendo vilas.

No dia 2 de Janeiro de 1315 o rei D. Dinis viria a conceder carta de foral a Asseiceira, sendo a partir desta data que a povoação passa a ser sede de um pequeno concelho rural, cujos limites corresponderiam às atuais fronteiras da freguesia.

O rei D. Manuel viria a confirmar os privilégios dados por D. Dinis, tendo-lhe concedido novo foral a 2 de Novembro de 1514.

O início do século XIX revelar-se-ia bastante conturbado com o território da Asseiceira a ser atingido, pelas Invasões Francesas, e pela guerra civil entre D. Pedro e D. Miguel. A última acabou por encontrar ali o seu desfecho, naquela que ficou registada na História de Portugal como a Batalha de Asseiceira, e que daria a vitória aos liberais, ocorrida a 16 de Maio de 1834.

A reorganização administrativa do ano de 1836 viria a extinguir o concelho de Asseiceira, com cerca de 521 anos de existência, convertendo-o em freguesia pertencente ao concelho de Tomar.

3.3 Enquadramento Cultural

Arte Chocalheira, em Portugal só existem 13 mestres chocalheiros, um deles desenvolve a sua atividade na aldeia de Asseiceira. A arte chocalheira é Património Cultural Imaterial com Necessidade de Salvaguarda Urgente, título atribuído pela UNESCO em 1 de dezembro de 2015. Esta arte está presente na aldeia de Asseiceira, sendo uma das atividades que a par da olaria mais dinamiza a economia e a cultura local.

A Associação Cultural, Recreativa e Desportiva da Asseiceira foi fundada em 1992, depois de extinta a antiga Casa do Povo, visa promover o bem-estar social, cultural, desportivo e recreativo da Asseiceira, sendo a sua atividade preponderante o Rancho Folclórico. Este Rancho, denominado de "As Lavadeiras", foi fundado em 1975 e encontra-se federado desde 1982.

O Rancho Folclórico "As Lavadeiras" de Asseiceira é filiado na Federação do Folclore Português, e é membro fundador da Associação de Defesa do Folclore da Região de Turismo dos Templários.

Tem participado nos mais representativos Festivais Nacionais e Internacionais de Folclore, em Mostras de Traje e em reconstituições de feiras e mercados.

Organiza anualmente um Festival Nacional de Folclore e um Mercado à Moda Antiga, que decorre nas ruas da Asseiceira estimulando a atividade cultural e social da aldeia, promovendo deste modo a sua vivência.

O mais percorrido Caminho Português de Santiago é o Caminho Central, que passa por Lisboa, Santarém, Tomar, Coimbra e o Porto.

A Asseiceira é a porta de entrada a sul no concelho de Tomar o que demonstra a importância quer histórica, quer geográfica deste aglomerado urbano.

O Caminho Português de Santiago atravessa toda a aldeia de Asseiceira, a existência deste caminho constituiu uma mais-valia para a elaboração de uma estratégia global de reabilitação, regeneração e dinamização do conjunto urbanístico e arquitetónico deste núcleo.

4. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU

A aldeia de Asseiceira é um dos núcleos históricos definidos no Artigo 16º do regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Tomar em vigor, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Tomar em 08 de novembro de 2021 e publicado através do Aviso n.º 1510/2022 da 2ª Série do Diário da República n.º 16, de 24 de janeiro de 2022, que define os Núcleos históricos como: “conjuntos edificados com valor patrimonial que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, histórico ou etnológico no concelho de Tomar...”.

A proposta de delimitação da ARU de Asseiceira tem como base o centro da aldeia – núcleo histórico. Em PDM, este espaço habitacional está classificado como aglomerado urbano Nível II, anexo I do regulamento do PDM em vigor.



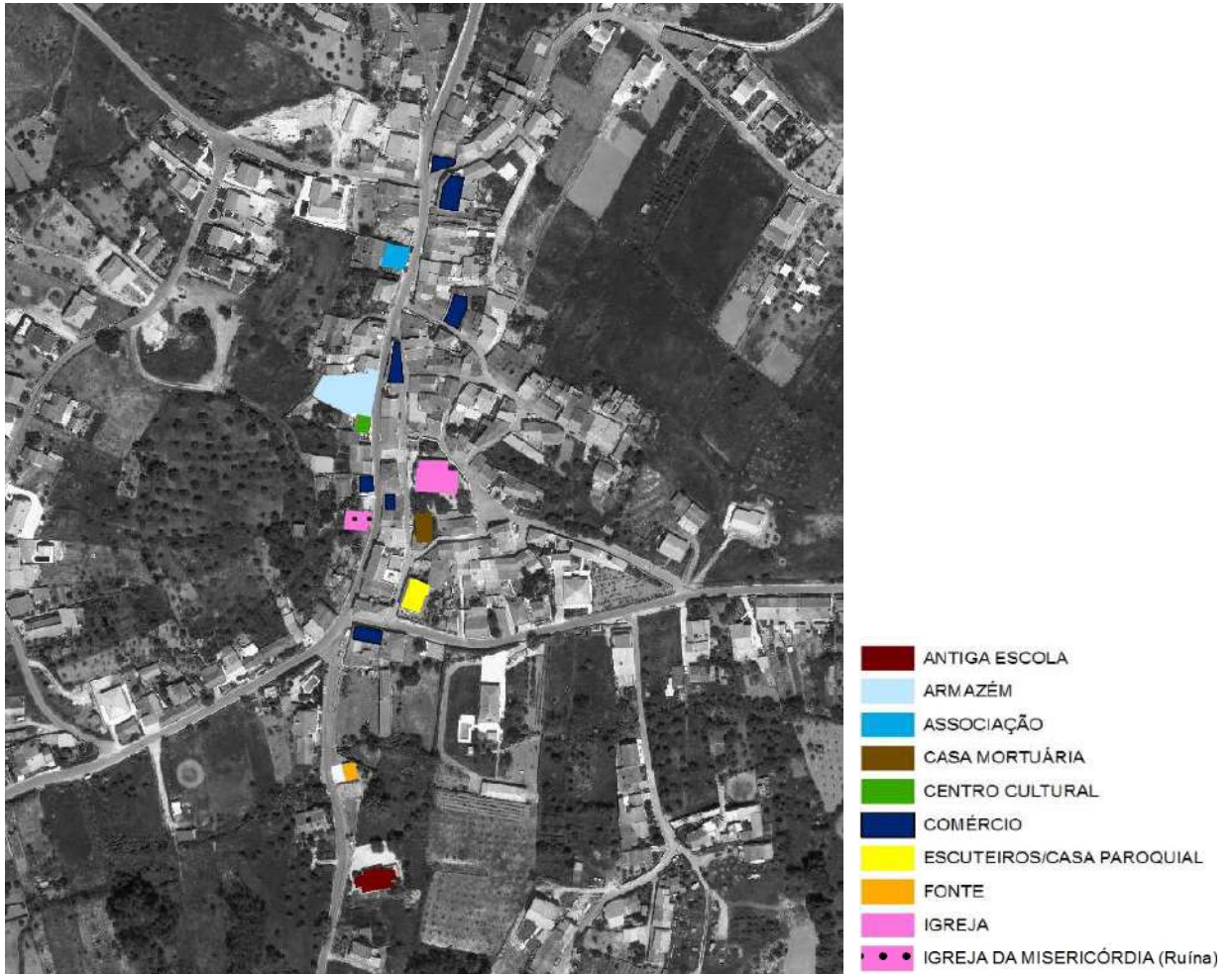
Limite do Espaço Habitacional e Núcleo Histórico da Asseiceira definido em PDM

O Espaço Habitacional da Asseiceira definido em PDM, concentra a maioria dos edifícios dentro dos seus limites, não se verificando desta forma uma grande dispersão no território adjacente.

A sua localização permite que este aglomerado, seja um ponto de entrada a sul do concelho de Tomar, é em torno da via que atravessa o aglomerado que a estrutura urbana se concentra, este eixo integra o caminho português de Santiago de Compostela.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

O núcleo histórico de Asseiceira centraliza os edifícios mais valiosos ao nível arquitetónico e histórico, demonstrando que a vivência comunitária converge para esta área.



Equipamentos e atividades económicas

Dos edifícios mais notáveis quer em valor histórico e patrimonial, quer em valor social e cultural existentes na Asseiceira, destacam-se:

Antigos Paços do Concelho, desconhece-se a idade do edifício e da época em que foi construído, a maior parte das referências são já do século XIX, aqui funcionou a Câmara Municipal e Cadeia até 1836.

Mais tarde, por volta de 1875, a pedido da Junta de Freguesia à Câmara Municipal de Tomar, foi aqui estabelecida a Escola Pública de Instrução Primária. Em Agosto de 1962, a escola abandona o edifício, e este passa a acolher os serviços da Junta de Freguesia. Recentemente foi alvo de intervenção, tendo sido transformado em Centro Cultural.

A ***Igreja Matriz***, embora não havendo referências à data da edificação desta Igreja, de acordo com o Livro dos Padroados, existente no Arquivo Nacional Torre do Tombo, foi a 28 de Setembro de 1303 que D. Dinis "apresentou" à Igreja de Santa Maria de Asseiceira, o clérigo Francisco Domingos. No entanto, os mesmos documentos revelam que uma semana antes "a igreja de Atalaia foi mandada fazer por El-Rei D. Dinis na Mata de Tomar" e foi seu primeiro clérigo Martim Pires, pelo que isto significa que a Asseiceira já

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

teria uma igreja por esta altura, eventualmente no mesmo local, mas não necessariamente o edifício atual.

Só por volta de 1494 é que surge documentação diversa, que indica que provavelmente a igreja atual já existia. No final do século XVI, é alvo de obras de reconstrução, sendo dessa época os azulejos que a revestem.

A passagem das invasões francesas viriam a destruir grande parte do património desta igreja, com efeito, um documento datado de 24 de Outubro de 1811 revela que a igreja matriz de Asseiceira fora "*muito arruinada pelos franceses que lhe queimaram altares, algumas imagens, quase toda a obra de madeira*", mas também que "*perdeu esta vigararia (...) todas as vestimentas e alfaias [de uso religioso]*" pelo que "*o reverendo prior se vê obrigado a dizer a missa ao povo em a igreja de Santa Cita dos Religiosos Franciscanos*". Um dos bens mais valiosos existente nesta Igreja é a sua coroa do Espírito Santo, peça em prata com lavores renascença e encimada por uma pomba.

Igreja da Misericórdia, a primeira referência a esta Igreja data de 1652, no "Agiológio Lusitano" do padre Jorge Cardoso, que refere numa caracterização do termo de Asseiceira, ter esta "Casa de Misericórdia e Hospital que hoje se acha arruinado". Esta referência encontra-se reiterada na "Corografia Portuguesa" do padre António Carvalho Costa.

Foi Hospital de Sangue em 16 de Maio de 1834, durante a batalha que pôs termo à guerra civil entre liberais e absolutistas. Por volta de 1872 menciona-se que a Misericórdia de Asseiceira possuía "templo, sacristia e casa de recolha de pobres passantes", tinha 32 irmãos e se regia pelo Compromisso da Misericórdia de Lisboa. A irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Asseiceira foi extinta em 19 de Dezembro de 1874, por alvará do Governador Civil de Santarém, tendo os seus bens sido entregues à Junta da Paróquia. No ano de 1880, há indicação de que já só restavam as ruínas do Hospital da Misericórdia.

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 Asseiceira
- 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

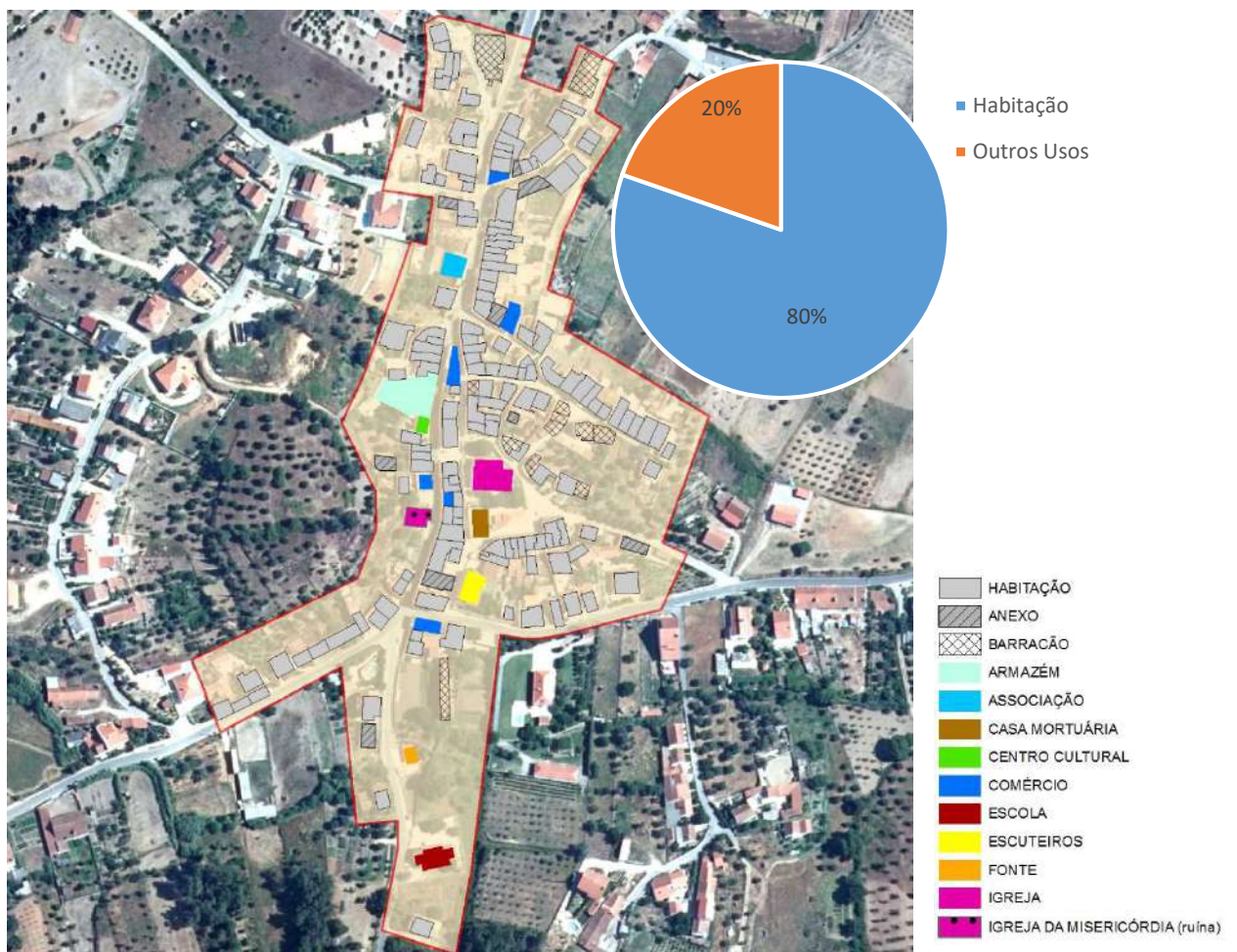
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

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 Asseiceira, incide sobre o núcleo histórico da aldeia de Asseiceira e abrange uma área aproximadamente de 7,0 hectares.

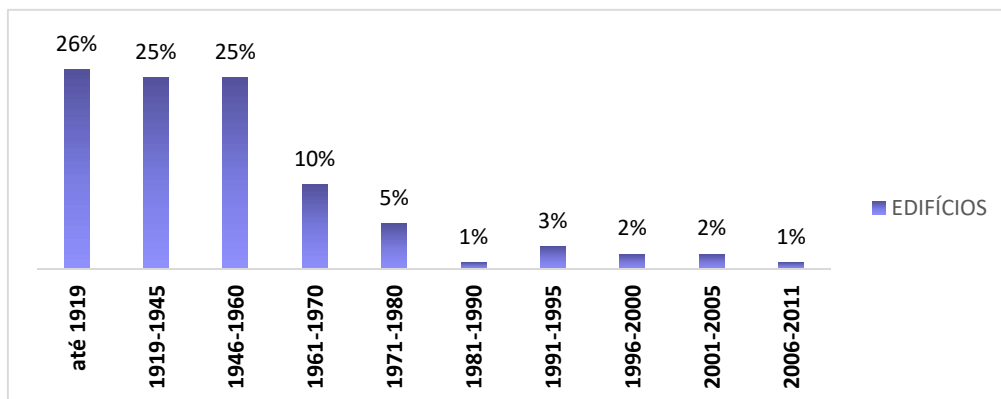
Proposta de delimitação da ARU de Asseiceira



Uso dos edifícios abrangidos pela ARU

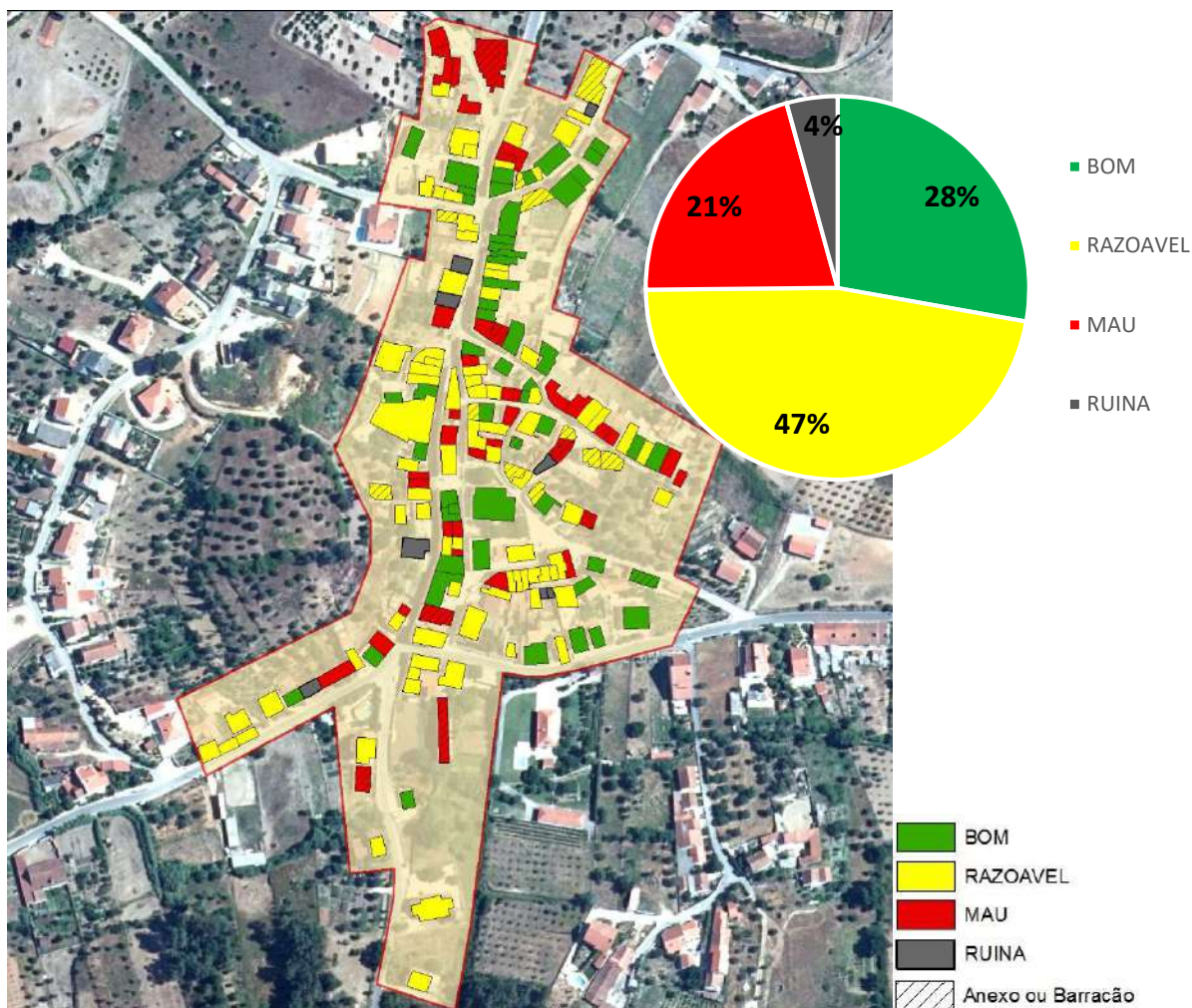
Dentro do espaço abrangido pela proposta da ARU de Asseiceira verifica-se, que a maioria do uso dos edifícios é destinada à habitação, reforçando a necessidade de uma intervenção que permita conservar e tornar atrativo o edificado aí existente, de modo a dar condições que permitam a fixação de habitantes dentro da área consolidada da aldeia. Outros usos como o comércio, equipamentos de educação, sociais e culturais também estão presentes no espaço da ARU, o que revela a existência de uma vitalidade que estimula a ocupação e a vivência neste espaço.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA



Época de construção do edificado (BGE, Censos 2011)

Através da análise dos dados, disponíveis na BGE (Base Geográfica dos Edifícios, Censos 2011) constata-se que a construção da maioria dos edifícios é anterior a 1970, num total de 86% dos edifícios. Este dado só por si, demonstra a necessidade de se elaborar uma estratégia que permita reabilitar e conservar estes edifícios.



Estado de conservação dos edifícios abrangidos pela ARU

O levantamento do estado de conservação dos edifícios abrangidos pela ARU da Assseiceira, é também um indicador da necessidade de promover incentivos à conservação e reabilitação dos edifícios. Cerca de 21% dos edifícios encontram-se em

mau estado de conservação, pelo que necessitam de uma intervenção mais premente. É ainda necessário ter em atenção os cerca de 32% de imóveis em razoável estado de conservação, mas que pela sua antiguidade, caso não sejam objeto de intervenções efetivas de conservação, poderão em pouco tempo verem as suas condições de uso, estética e salubridade degradarem-se.

Conjugando a data de construção da maioria dos edifícios com os dados relativos ao estado de conservação dos mesmos, conclui-se que é uma prioridade de criar condições favoráveis para a reabilitação e conservação urbanística do parque edificado da ARU da Asseiceira.

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 Asseiceira, procura não só privilegiar o edificado de maior valor patrimonial e histórico, tal como Igreja da Misericórdia, 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 Asseiceira.

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. Quadro de apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana

A delimitação da ARU tem como efeito imediato o acesso a um conjunto de benefícios fiscais sobre os prédios urbanos abrangidos, quando objeto de ações de reabilitação, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), com última redação dada pela Lei nº82/2023, de 29 de dezembro, nomeadamente:

- a) Isenção de IMI por um período temporal definido, de acordo com as condições em vigência na altura;
- b) Isenção de IMT em transmissões onerosas do prédio urbano ou fração de prédio urbano reabilitado, cumprindo-se determinados requisitos, de acordo com as condições em vigência na altura;
- c) Aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, realizadas por particulares em imóveis ou em espaços públicos. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais também contempla deduções fiscais para imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, nomeadamente:

- d) Deduções à coleta, em sede de IRS;
- e) Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis;
- f) Tributação à taxa de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis.

Há a indicar que, de acordo com o EBF, as “ações de reabilitação” são “intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Assim, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

Segundo a alínea c) do número citado, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto. A análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do Estado de Conservação dos Imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal. A avaliação do Estado de Conservação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial.

Outro benefício fiscal que decorre do presente processo de delimitação da ARU é a aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, realizadas por particulares em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbanas, definidas nos termos da lei, com base no artigo 18º do CIVA (Código do Imposto sobre Valor Acrescentado) e do ponto 2.23 da Lista I anexa ao diploma em questão (na sua atual redação).

Para além dos apoios e incentivos de natureza fiscal, discriminados anteriormente, é importante referir que a legislação municipal, nomeadamente o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de Taxas Urbanísticas do Município de Tomar (RMUE), já contempla medidas especiais de incentivo à realização de obras de reabilitação.

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

Deste modo, a aprovação da presente proposta de delimitação da ARU irá implicar, para efeitos de contabilização da TMU, a extensão da aplicação de um coeficiente de localização igual a 0 para a totalidade da zona circunscrita.

BIBLIOGRAFIA:

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

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.

LOPES, Nuno Garcia, *História Concisa de Asseiceira*

SILVA, Isabel (1997), *Dicionário Enciclopédico das Freguesias, 2º vol*, Aveiro-Coimbra-Santarém-Viseu