

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cem Soldos

Câmara Municipal de Tomar

Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território
Janeiro de 2024

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



ÍNDICE:

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
7. Quadro de apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana.....	19
BIBLIOGRAFIA:	21

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, 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 Cem Soldos.

A presente proposta de delimitação da ARU 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.

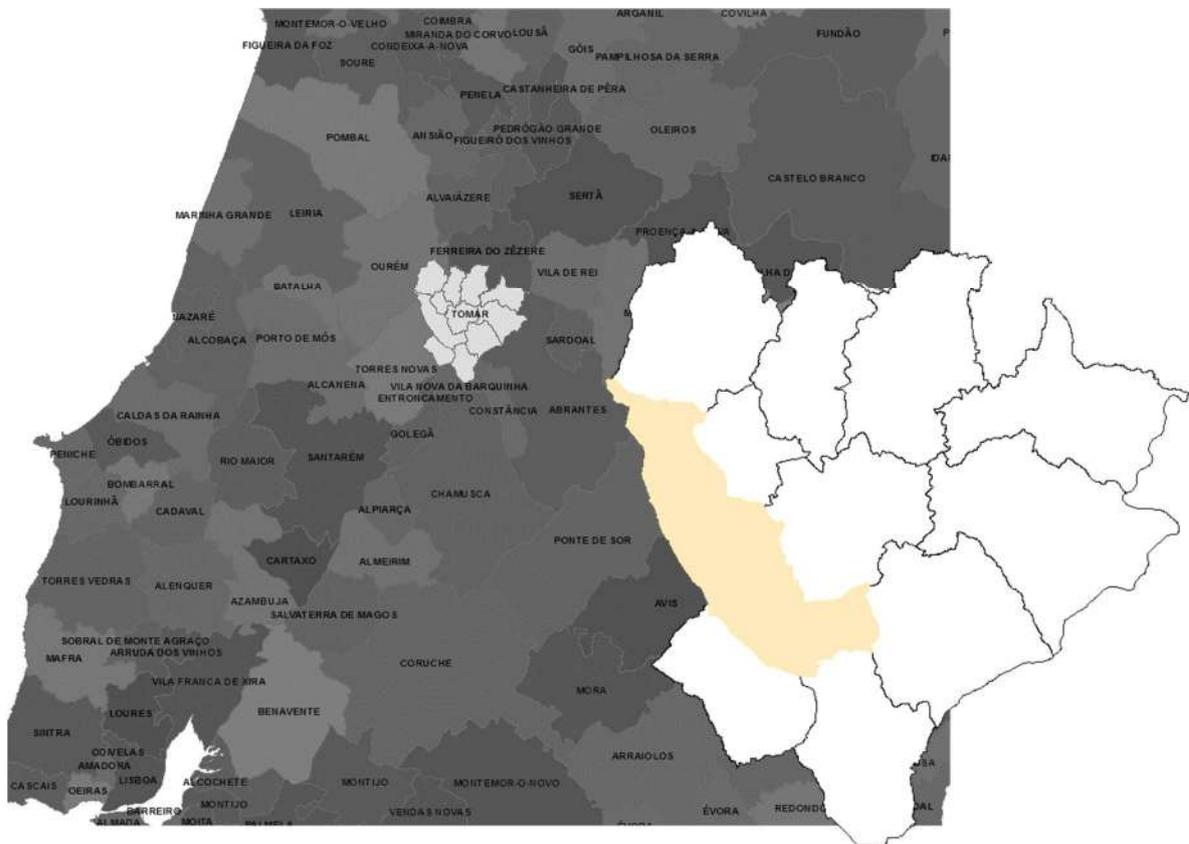
Para além dos benefícios fiscais associados à ARU, esta contempla também uma agilização dos procedimentos de controlo prévio decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural

3.1 Enquadramento Geográfico

A aldeia de 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 Alcaldaria-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.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

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 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.

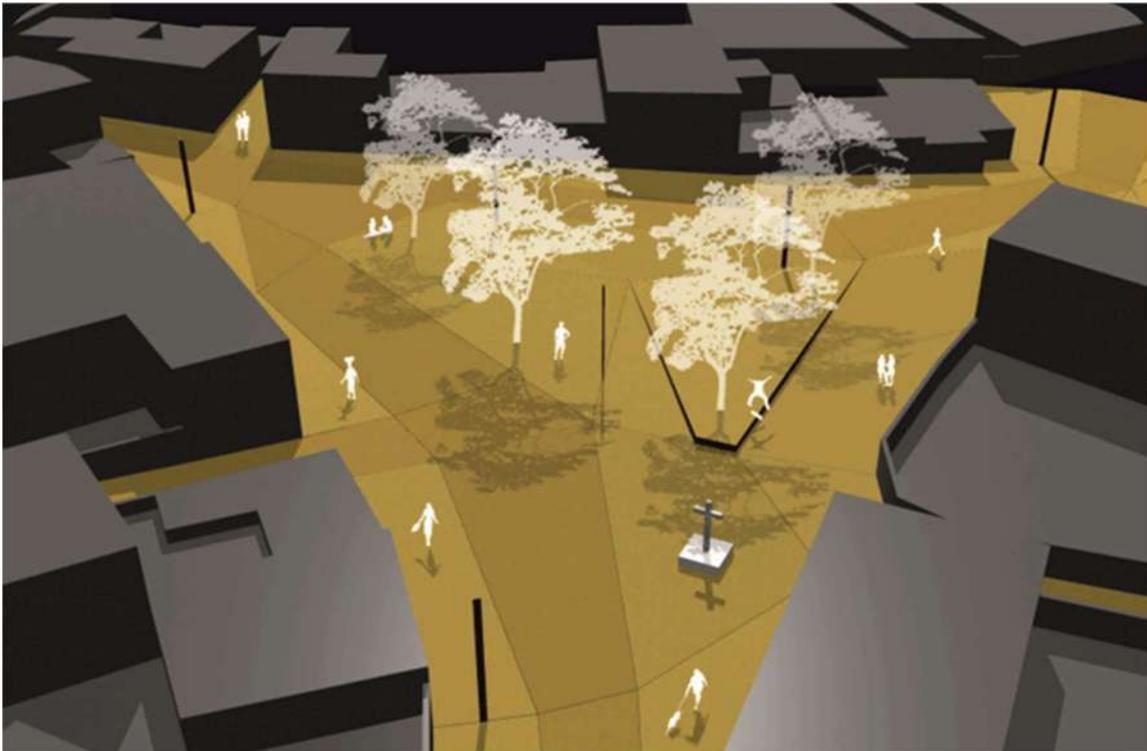
Com efeito, ainda que inicialmente as suas atividades fossem sobretudo de cariz desportivo, com a criação de colónias de férias em 1987, foi possível angariar e entusiasmar uma quantidade significativa de jovens para assumirem a sua direção, facto que se mantém até aos dias de hoje.

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 influencia 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 Soldos. Organizado pelo SCOCs, o BONS SONS pretende ser uma plataforma de divulgação de música portuguesa. A aldeia de Cem Soldos 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 Soldos, 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 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 Cem Soldos tem como base o centro da aldeia – núcleo histórico. Em PDM, este espaço habitacional está classificado como aglomerado urbano nível I CCE, anexo I do regulamento do PDM em vigor.



Limite do Espaço Habitacional e Núcleo Histórico de Cem Soldos definido em PDM

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

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.

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

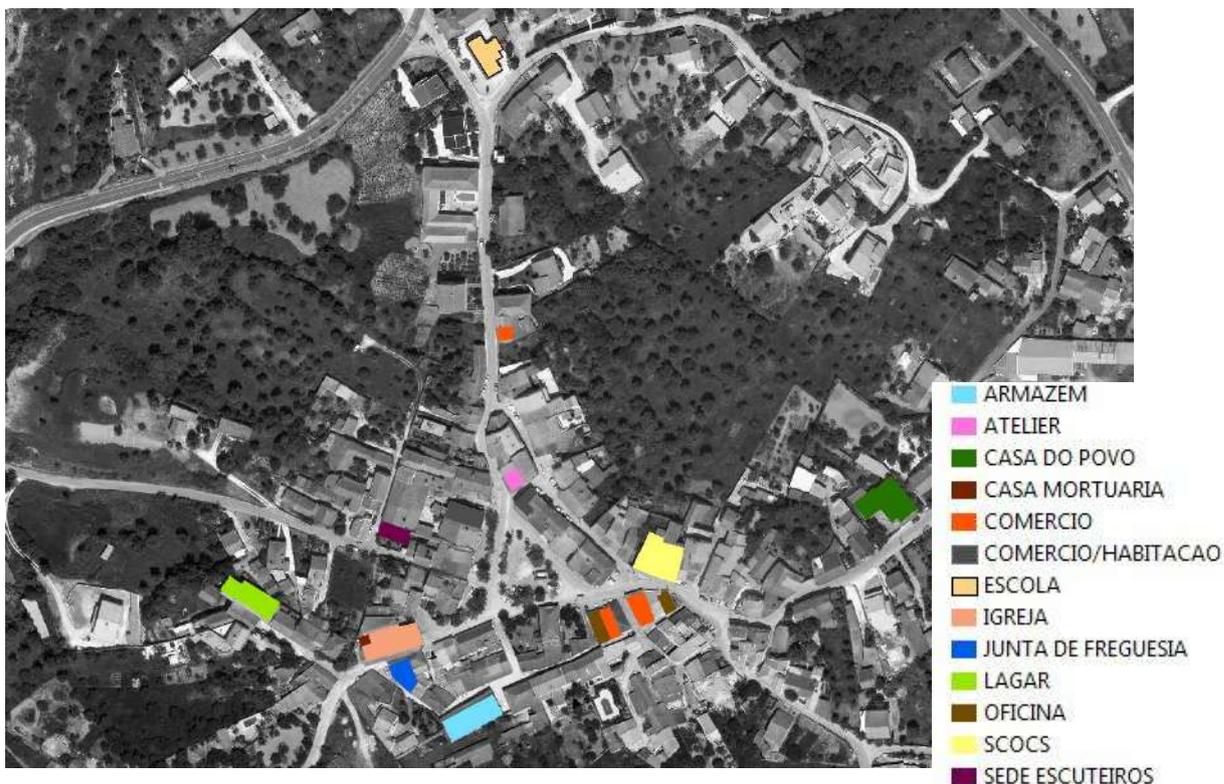
É possível observar que a estrutura urbana do núcleo de Cem Soldos, assenta em três largos triangulares na periferia do largo central, o Largo do Rossio. Num desses largos encontra-se a igreja de São Sebastião, noutro a associação cultural SCOCS e por fim o Largo de S. Pedro que funciona como um largo 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.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS



Sistema de Fluxos de Cem Saldos

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 Saldos 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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

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.

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.

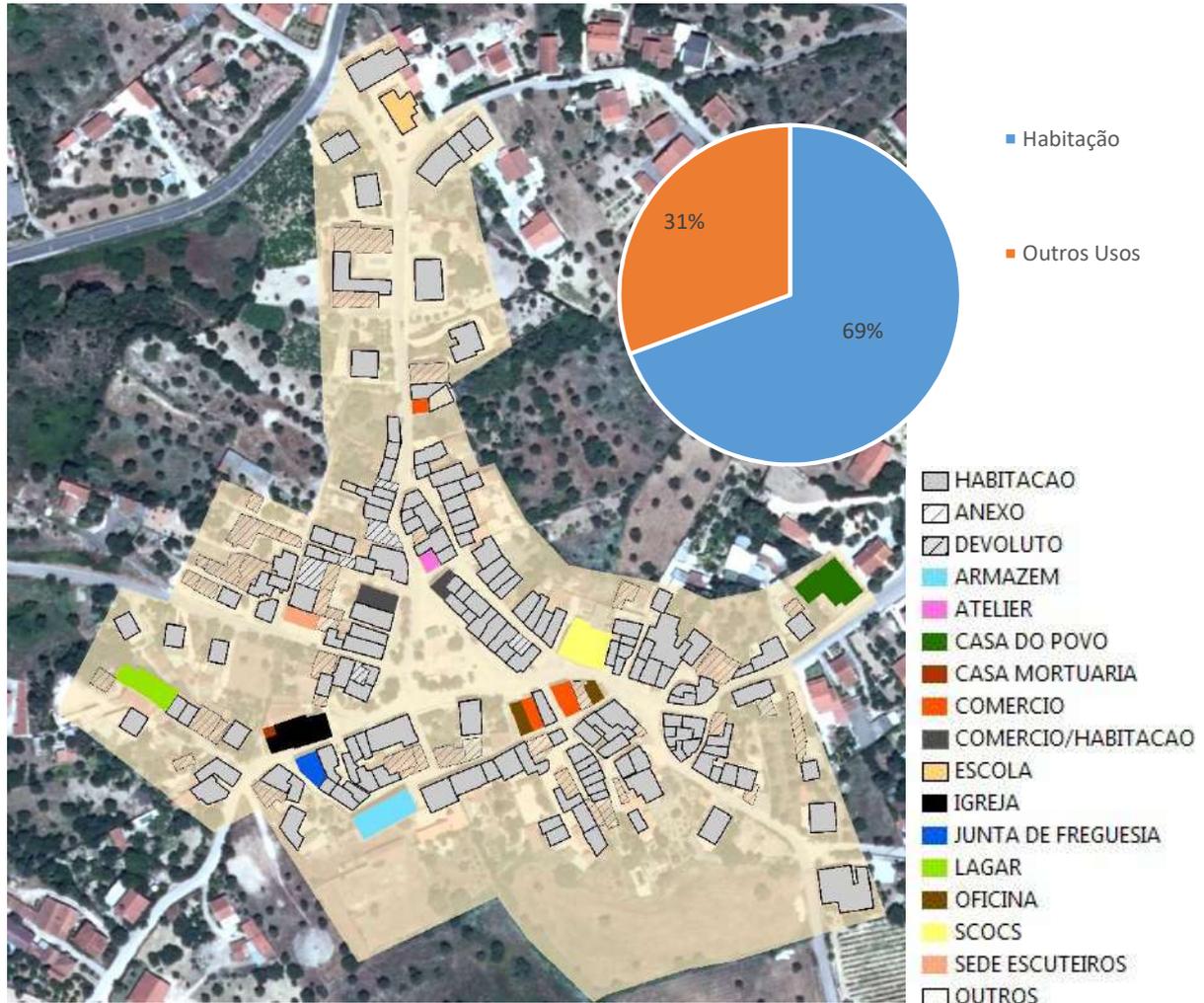
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS



Proposta de delimitação da ARU de Cem Soldos

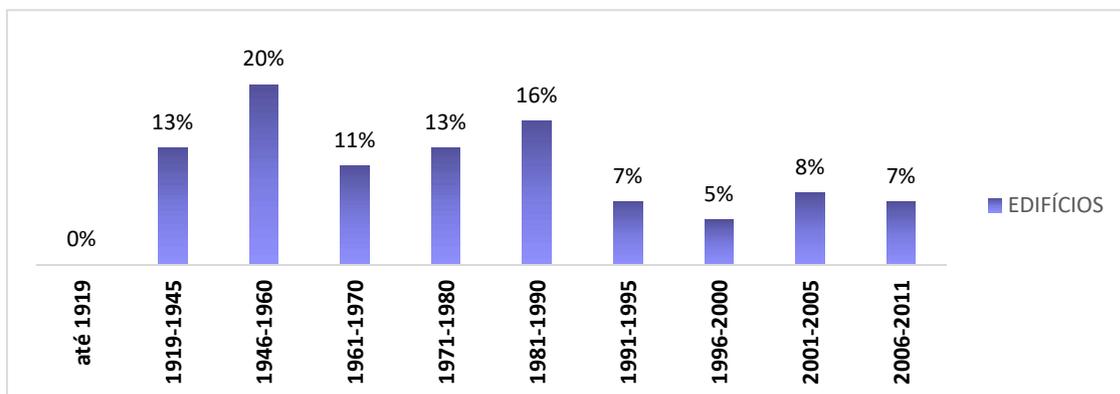
A presente delimitação teve em atenção os fluxos de circulação existentes na aldeia de Cem Soldos, nomeadamente os largos e as vias que definem os espaços públicos de maior relevo na dinâmica de mobilidade da aldeia. E ainda o parque edificado mais denso, que requer uma intervenção sustentada de forma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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS



Uso dos edifícios abrangidos pela ARU

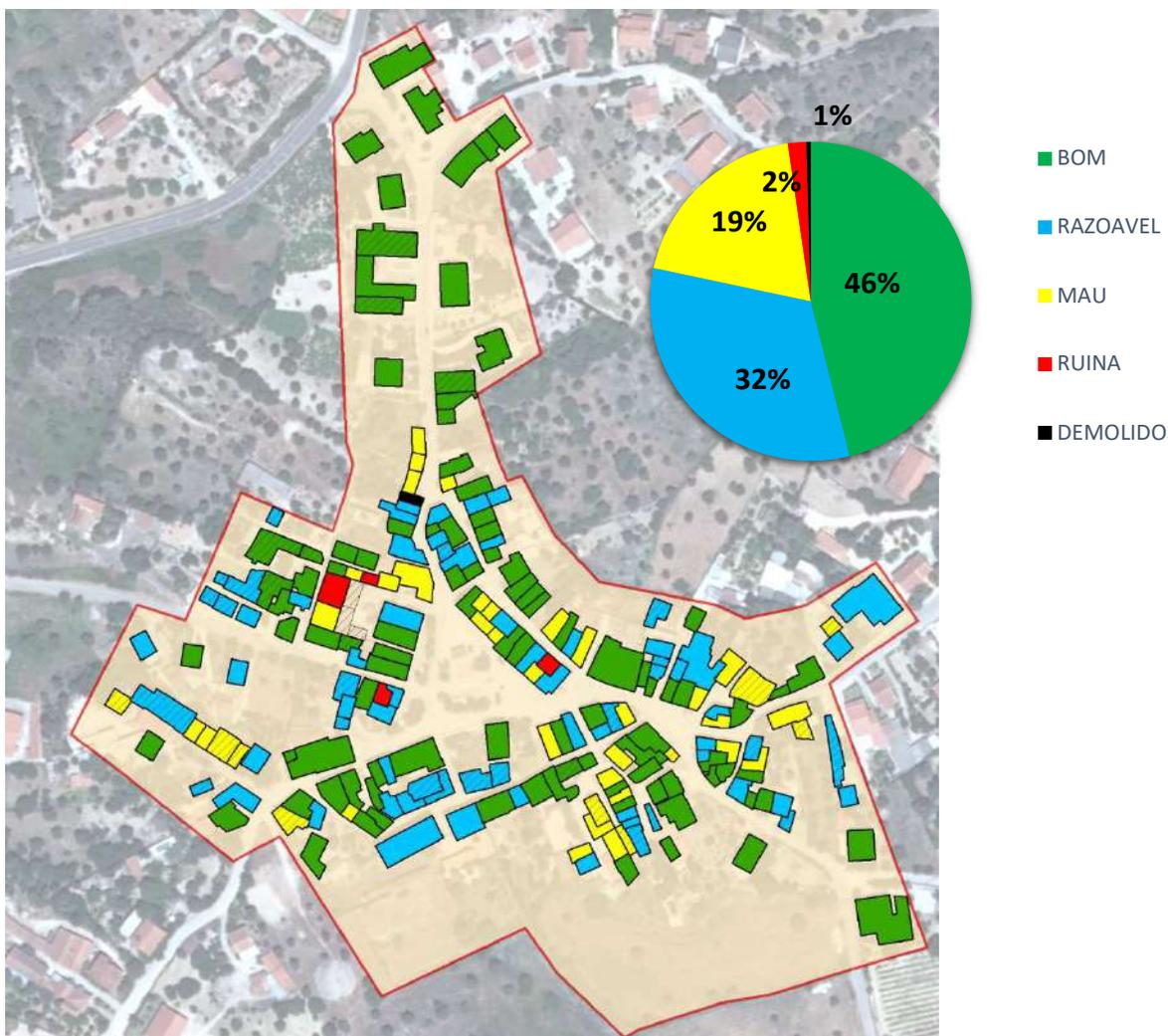
Foi efetuado um levantamento do edificado abrangido pela proposta da ARU de Cem Saldos. Através desse estudo verificou-se, que a maioria do uso dos edifícios é destinada à habitação, reforçando a necessidade de uma intervenção que permita conservar e tornar atrativo o edificado, de modo a promover a 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 Saldos, 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 Saldos.

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. 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.

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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEM SOLDOS

(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.

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.