

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Olalhas

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 e Demográfico	4
3.2 Enquadramento Histórico	7
3.3 Enquadramento Cultural	7
4. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU	8
5. Planta de delimitação da Proposta Área de Reabilitação Urbana	11
7. Quadro de apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana	16
BIBLIOGRAFIA:	16

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 Olalhas, 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 das Olalhas.

A presente proposta de delimitação da ARU das Olalhas 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.

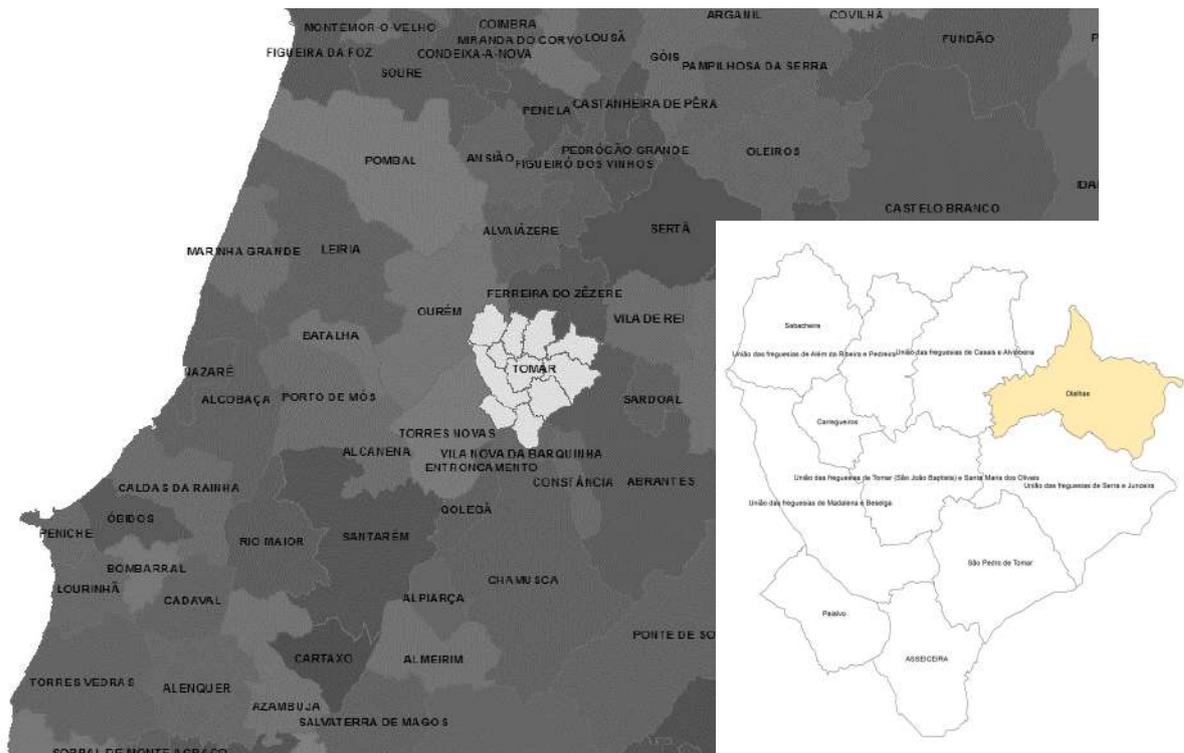
3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural

3.1 Enquadramento Geográfico e Demográfico

A aldeia das Olalhas é a 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”.

Situa-se no noroeste do concelho de Tomar com uma área de 34,59 km². Confronta a Nascente com a Albufeira do Castelo do Bode, situa-se a cerca de 14 km da sede de concelho Tomar.

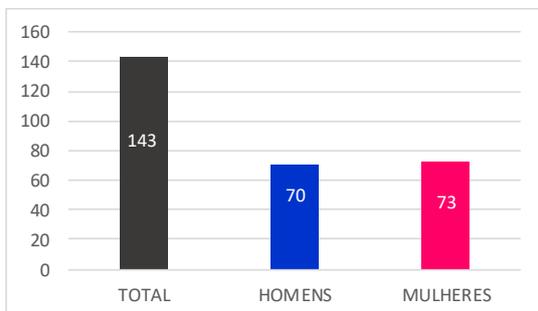
Pertence ao chamado Portugal Litoral Médio, onde predomina o contacto entre sub-regiões etnográficas, o que lhe confere a ausência de traços distintivos, pelo que não é tipicamente uma região ribatejana, como também não revela características evidentes da zona do Pinhal e da Beira Baixa.



Delimitação do Concelho de Tomar e da Freguesia das Olalhas.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS OLALHAS

Segundo os CENSOS de 2011, no lugar das Olalhas, residiam um total de 143 indivíduos.



Número de indivíduos residentes (Censos 2011)

Entre 1991 e 2011 a aldeia das Olalhas perdeu 74 habitantes e existiu um pequeno decréscimo de 6 alojamentos, estes números demonstram que existem alojamentos sem ocupação efetiva.

OLALHAS				
CENSOS	Área do lugar	População Residente	Densidade Populacional hab/ha	Nº de Alojamentos
1991	68,5 ha	217	3.2	119
2001	68,5 ha	159	2.3	114
2011	82,4 ha	143	1.7	113

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

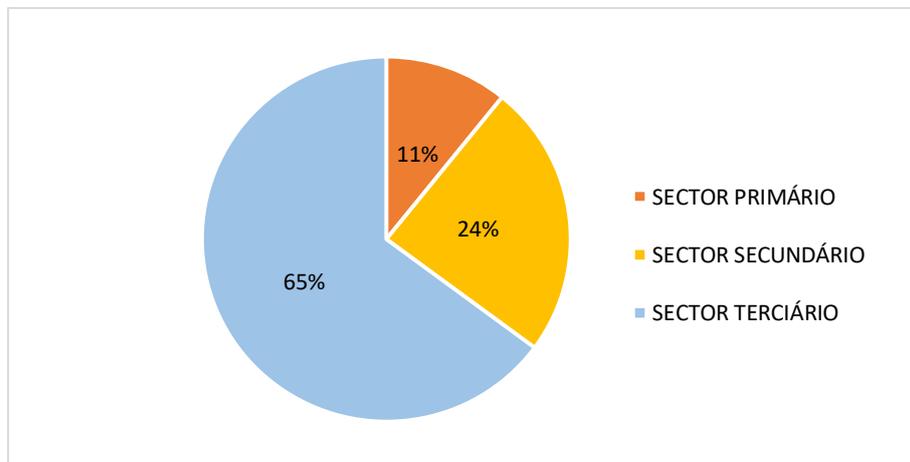
Considerando a estrutura etária da população residente para o lugar das Olalhas e tendo por base os dados do último Recenseamento Geral da População (2011), é possível observar que a percentagem de adultos é a mais elevada 43,4 %, seguida do grupo etário dos idosos 34,9%, as classes das crianças e dos jovens apresentam as menores percentagens.

Conclui-se através destes dados, que as Olalhas acompanham a tendência nacional de envelhecimento populacional.

GRUPOS ETÁRIOS	OLALHAS
Crianças (0-13 anos)	8,4%
Jovens (14-24 anos)	13,3%
Adultos (25-64 anos)	43,4%
Idosos (mais de 64 anos)	34,9%

Estrutura etária da população residente nas Olalhas (Censos 2011)

No que respeita à estrutura da população ativa, constata-se que a população ativa se concentra maioritariamente no sector terciário e no sector secundário. O sector primário é o que tem mais baixa expressão.



Estrutura da População Ativa (Censos 2011)

3.2 Enquadramento Histórico

Em 1159, Olalhas foi doada por D. Afonso Henriques aos Templários. D. Manuel I concedeu-lhe foral em 14 de Novembro de 1514.

A igreja matriz, dedicada a Nossa Senhora da Conceição, foi sendo enriquecida em termos artísticos ao longo dos tempos. No século XVI, esta igreja teve a designação de Santa Maria da Piedade por ter sido edificada (1554) no local onde se encontrava outra igreja que se chamava Santa Maria da Piedade, construída pelos Templários.

Posteriormente designou-se por Santa Maria das Olalhas, por se encontrar na localidade com o mesmo nome. A igreja de Olalhas foi a primeira, após a freguesia das Pias, a que se deu licença para ter pia batismal e que se pudesse nela fazer o ofício das fontes na véspera da Páscoa, como o testemunha à entrada, do lado direito, uma lápide que assinala a concessão da pia batismal, pelo Infante D. Henrique, em 1460. Revestida interiormente de azulejos antigos do século XVIII e dotada de uma talha valiosa, imagens, alfaias e de uma arquitetura única, esta igreja é, decerto, uma das que possui maior relevo arquitetónico da zona rural do concelho de Tomar.

A Freguesia das Olalhas tinha em 1556 20 lugares, com 844 moradores. A principal aldeia era as Olalhas com 284 moradores.

Esta localidade já foi sede de concelho, constando da Lista de antigos municípios de Portugal

3.3 Enquadramento Cultural

A Associação Cultural e Recreio das Olalhas foi fundada a 16 de outubro de 1980 com o intuito de criar um espaço onde a cultura e as tradições deste lugar pudessem ser preservadas e vividas por toda a comunidade.

A procissão dos passos, realizada no 5º domingo da quaresma, é uma das manifestações religiosas mais antigas do concelho.

4. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU

A aldeia das Olalhas 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 das Olalhas tem como base o centro da aldeia integrando totalmente Espaço Habitacional definido em PDM.



Limite do Espaço Habitacional de Olalhas e Núcleo Histórico definido em PDM

O aglomerado urbano das Olalhas concentra a maioria dos edifícios dentro dos limites do espaço urbano definido em PDM, não existe grande dispersão no território adjacente a esta aldeia.

Este lugar é constituído por uma mancha urbana de estrutura linear, caracterizada pela existência de um espaço concentrador, o largo da Igreja, que funciona como espaço de vivência comunitária, aí está localizada não só a Igreja, mas também a Junta de Freguesia bem como a Associação Cultural e Recreio das Olalhas.



Equipamentos e atividades económicas

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

A ***Igreja Matriz***, dedicada a Nossa Senhora da Conceição. O templo tem inscrita no pórtico principal a data de 1156, presume-se que tenha sido fundada pela Ordem dos Templários. Possui no seu interior azulejos antigos, além de uma Rosácea na frontaria

A ***Capela de Santa Luzia***, tem no Pórtico inscrita a data de 1161.

O ***Palácio das Olalhas***, é uma casa brasonada do século XVIII.

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 das Olalhas.
- 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 das Olalhas, incide sobre o núcleo mais antigo da aldeia das Olalhas, abrangendo uma área aproximadamente de 6,5 hectares.

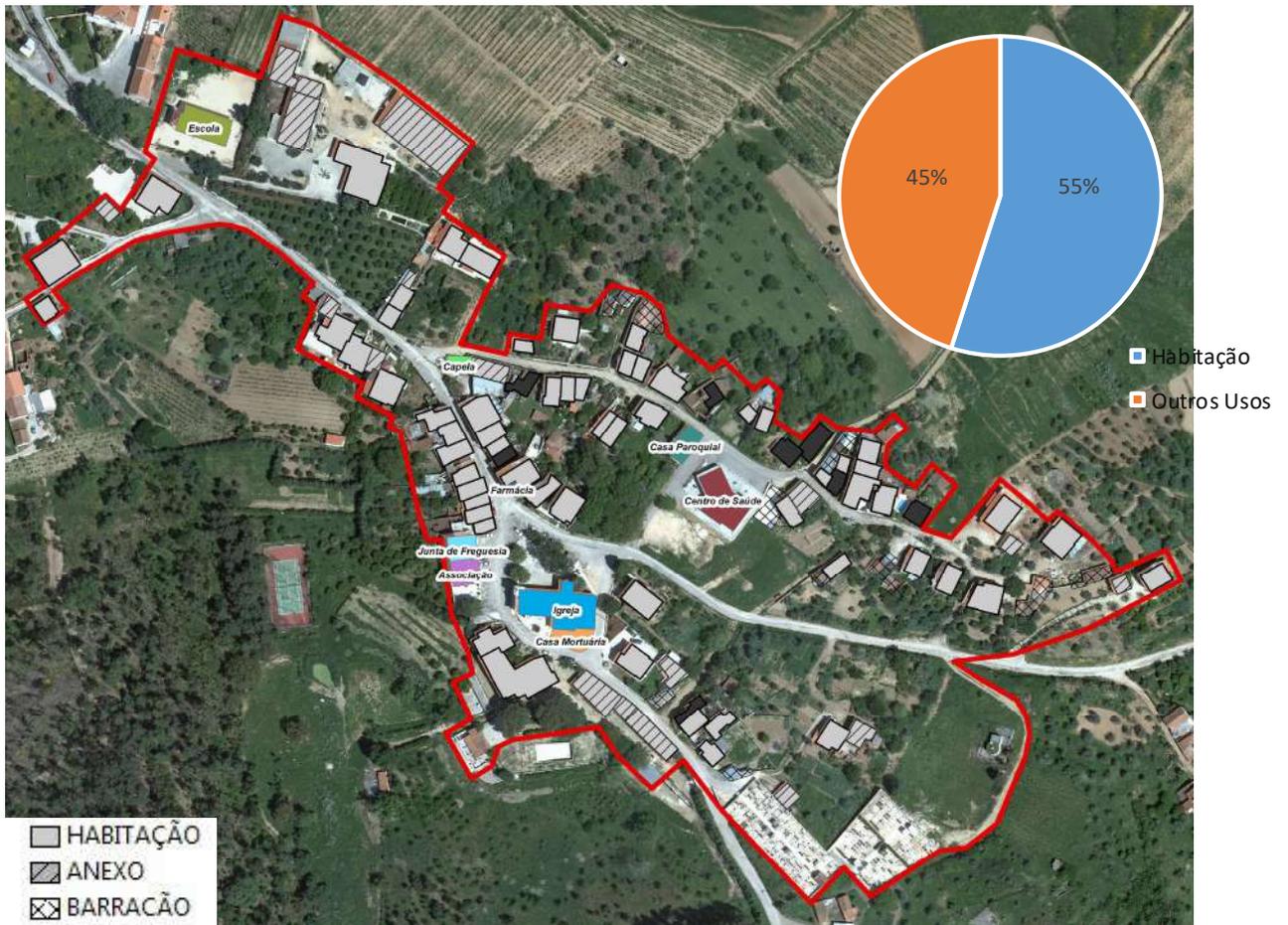
A sua delimitação tem em conta o território classificado como solo urbano, onde se encontram os principais equipamentos e serviços do aglomerado e incidindo sobre o espaço público com maior necessidade de requalificação.

Os edifícios de maior relevância arquitetónica estão englobados nesta área de reabilitação urbana.



Proposta de delimitação da ARU das Olalhas

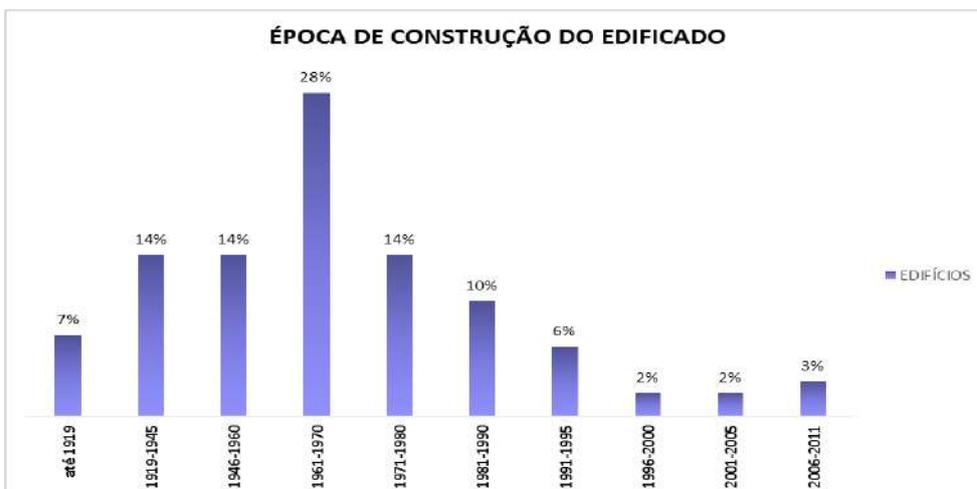
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS OLALHAS



Uso dos edifícios abrangidos pela ARU das Olalhas

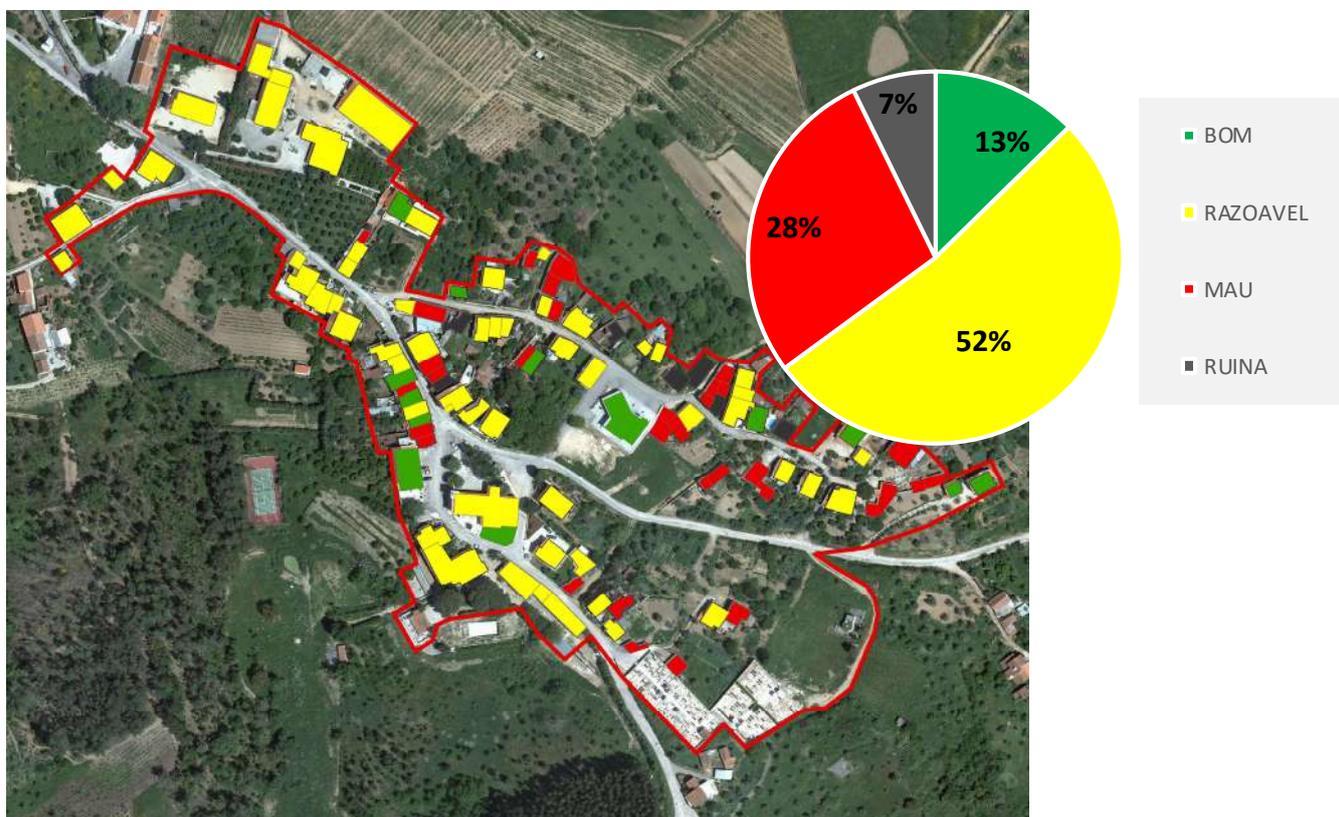
No espaço abrangido pela proposta da ARU das Olalhas, verifica-se, que a maioria do uso dos edifícios é destinada à habitação 55%. Reforçando a necessidade de uma intervenção que permita conservar e tornar atrativo o edificado aí existente, de modo a proporcionar condições que permitam a fixação de habitantes dentro da área consolidada da aldeia. Outros usos como equipamentos de educação, saúde, sociais e culturais também estão presentes no espaço da ARU, o que revela a existência de uma dinâmica que estimula a ocupação e a vivência neste espaço.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS OLALHAS



Época de construção das habitações que integram a ARU das Olalhas (BGE, Censos 2011)

Através da análise dos dados, disponíveis na BGE (Base Geográfica dos Edifícios, Censos 2011) constata-se que a construção da maioria das habitações é anterior a 1980, num total de 77% dos edifícios. Este dado só por si, revela a necessidade de executar 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 das Olalhas também é um indicador da necessidade de promover incentivos à conservação e reabilitação dos edifícios.

Cerca de 28% dos edifícios encontram-se em mau estado de conservação, pelo que necessitam de uma intervenção mais premente. É ainda necessário ter em atenção aos 52% de imóveis em razoável estado de conservação, mas que pela sua antiguidade e estado de conservação, caso não sejam objeto de intervenções efetivas de conservação, poderão em pouco tempo verem as suas condições de uso, segurança e salubridade degradarem-se consideravelmente.

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

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 das Olalhas, procura não só privilegiar o edificado de maior valor patrimonial e histórico, mas sobretudo o espaço comunitário.

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 das Olalhas.

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 “intervenção 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 (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”.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS OLALHAS

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.

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