

# MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

## Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Pedreira

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 .....	6
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 .....	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 da Pedreira.

A presente proposta de delimitação da ARU da Pedreira 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.

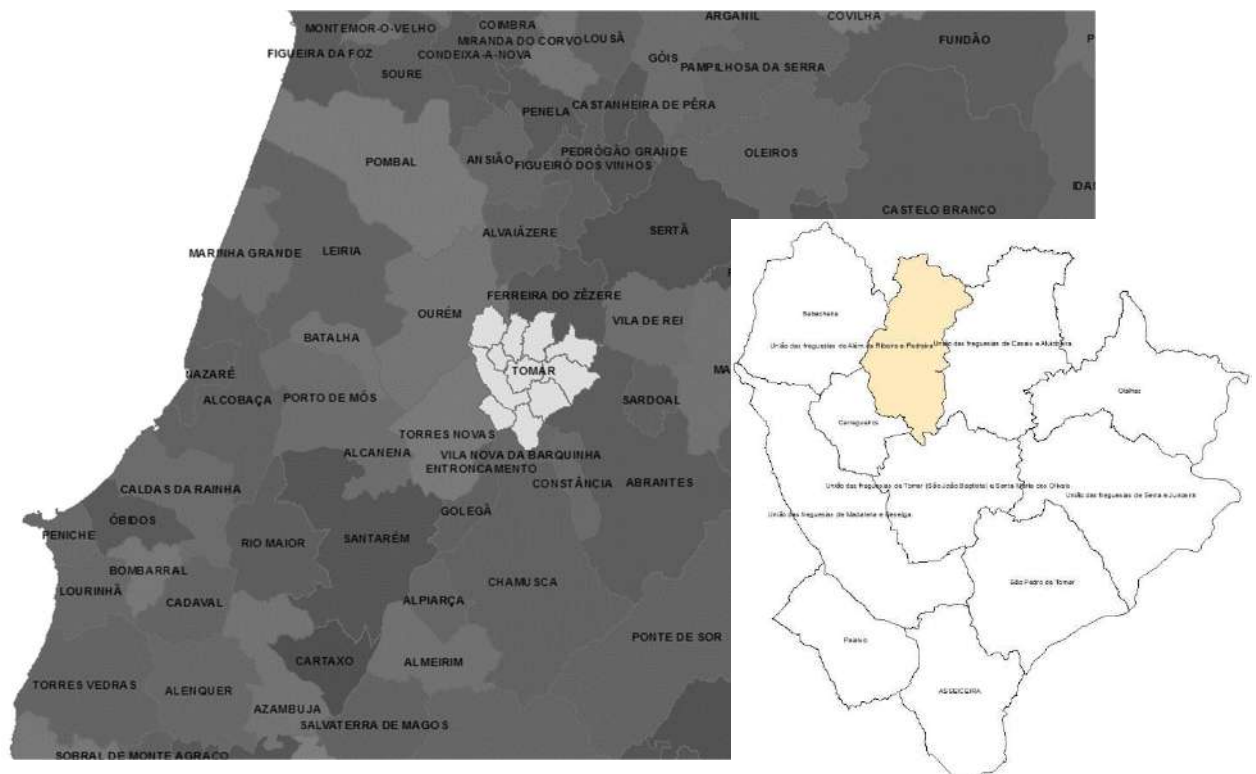
### 3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural

#### 3.1 Enquadramento Geográfico e Demográfico

A aldeia da Pedreira integra a União de Freguesias de Além da Ribeira e Pedreira uma das 11 freguesias que compõem o concelho de Tomar, no distrito de Santarém, integrando a NUT de nível III "Médio Tejo".

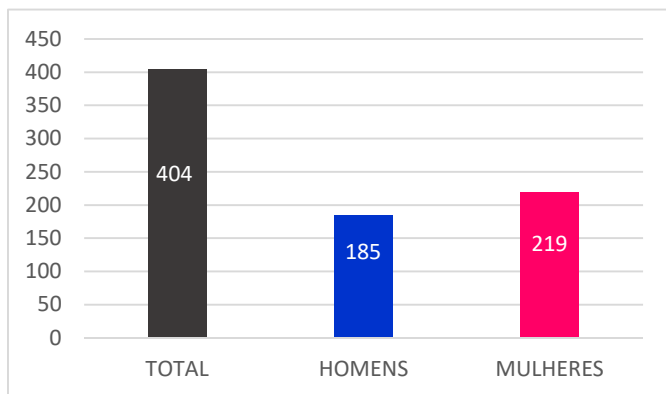
A nova unidade territorial que agrega Além da Ribeira e Pedreira resulta da reforma da divisão administrativa de 2013. Situa-se no extremo norte do concelho de Tomar com uma área de 24,5 Km<sup>2</sup>. É atravessada pelo rio Nabão e situa-se a cerca de 5 km da sede de concelho.

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 da União de Freguesias de Além da Ribeira e Pedreira

Segundo os CENSOS de 2011 no lugar da Pedreira, residem um total de 404 indivíduos, sendo que 185 são homens, e 219 são mulheres.



Número de indivíduos residentes (Censos 2011)

Entre 1991 e 2011 a aldeia da Pedreira perdeu 23 habitantes, e existiu um acréscimo de 12 alojamentos, estes números demonstram que existem alojamentos sem ocupação efetiva.

PEDREIRA				
CENSOS	Área do lugar	População Residente	Densidade Populacional hab/ha	Nº de Alojamentos
1991	88,3ha	427	4,8	196
2001	88,3ha	417	4,7	214
2011	87,8ha	404	4,6	208

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

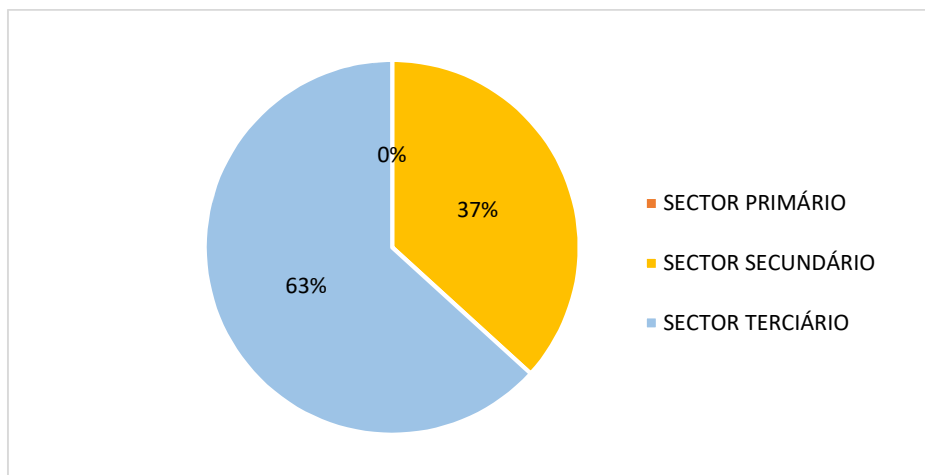
Considerando a estrutura etária da população residente para o lugar da Pedreira, tendo por base os dados do último Recenseamento Geral da População (2011), é possível observar que a percentagem de adultos é a mais elevada 49,5 % seguida do grupo etário dos idosos 28,9%, as classes das crianças e dos jovens assumem menor relevância, pelas menores percentagens que apresentam. Conclui-se através destes dados, que a Pedreira acompanha a tendência nacional de envelhecimento populacional.

GRUPOS ETÁRIOS	PEDREIRA
<b>Crianças (0-13 anos)</b>	12,4%
<b>Jovens (14-24 anos)</b>	9,2%
<b>Adultos (25-64 anos)</b>	49,5%

<b>Idosos (mais de 64 anos)</b>	28,9%
---------------------------------	-------

Estrutura etária da população residente na Pedreira (Censos 2011)

No que respeita à estrutura da população ativa, tendo por base os dados do último Recenseamento Geral da População (2011), constata-se que a população ativa se concentra maioritariamente no sector terciário e no sector secundário. O sector primário não tem qualquer expressão.



Estrutura da População Ativa (Censos 2011)

### 3.2 Enquadramento Histórico

A origem da Pedreira perdeu-se nos tempos. Sabe-se que conta com mais de 500 anos, pois existem registos da sua existência datados 1530, com o nome do Casal do Arrife, vindo mais tarde a chamar-se Pedreira, devido à quantidade e qualidade da pedra aí existente.

As fortes tradições históricas da Pedreira estão representadas no próprio nome da freguesia. Foi daqui que saiu todo o trabalho de cantaria que embeleza arquitetonicamente os edifícios da zona histórica de Tomar. As oficinas do ramo que ainda hoje existente na povoação, são a memória viva de um passado brilhante na arte de trabalhar a pedra.

A freguesia da Pedreira foi criada em 5 de Maio de 1928, através do Decreto n.º 15 436, desanexando-se nessa altura da freguesia de Carregueiros, com os lugares de Cadaval, Prado e S. Simão, tendo como sede de freguesia o lugar da Pedreira.

### **3.3 Enquadramento Cultural**

A Sociedade Recreativa e Musical da Pedreira foi fundada em 3 de Fevereiro de 1940. Iniciou a atividade musical com a formação de uma tuna, que aos poucos foi dando lugar a uma banda. O dinamismo desta coletividade levou à formação de um grupo coral em 1993, que tem atuado não só no Concelho de Tomar, mas também por todo o país. Em 1997, esta associação foi reconhecida como uma entidade Colectiva de Utilidade Pública.

O Lar Raízes do Nabão, constitui o seu projeto mais recente e funciona em pleno, sendo um lar para idosos com a capacidade para 46 utentes.

O Rancho Folclórico "Os Canteiros" da Pedreira iniciou a sua atividade folclórica em 19 de Agosto de 1976, com o propósito de estabelecer uma união entre os moradores da aldeia. Esta Rancho representa a cultura do Ribatejo Norte, com influências da Beira Baixa e do Alto Alentejo. Filiada na Federação de Folclore Português desde 1982, foi considerada pessoa coletiva de utilidade pública em Fevereiro de 2001.

"Os Canteiros" foi a homenagem que o Rancho escolheu para relembrar todos aqueles que, arduamente, nesta terra e neste ofício, deram o seu melhor.

Este rancho possuiu um museu, onde mostra objetos utilizados pelos canteiros, na apanha do centeio, na agricultura e no dia-a-dia desta aldeia noutros tempos, por forma a preservar a memória e tradições.

É realizado todos os anos no último fim de semana de Junho, um festival de folclore organizado por esta colectividade.

Estas duas associações preservam a cultura e tradições da Pedreira de uma forma dinâmica.



#### 4. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU

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



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

O aglomerado urbano da Pedreira concentra a maioria dos edifícios dentro da fronteira urbana definida em PDM, não se verifica grande dispersão no território adjacente.

Este lugar é constituído por uma mancha urbana de estrutura linear, caracterizada pela existência de espaços polarizadores, com dinâmicas distintas e funções complementares

– a Igreja, a Praceta Cor. Arnaldo Schultz e a Sociedade Recreativa e Musical da Pedreira, funcionam como espaços de vivência comunitária.



Equipamentos e atividades económicas

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

A **Igreja Matriz**, dedicada a Nossa Senhora das Neves. Templo reconstruído entre 1777 e 1782 através de subscrição pública. De uma só nave, tem tecto em madeira de três planos, capela-mor e dois altares colaterais. No corpo do templo, um de cada lado, estão dois quadros de pintura a óleo sobre tábuas, dos finais do século XVI, repintados de forma agradável. Representam a degolação de um santo mártir e o episódio de S. Tiago e os Mouros. Ambos os quadros são muito curiosos, sobretudo pela figuração e indumentária. No presbitério, está um cadeirão do século XVIII, com o fundo e a espalda de coiro gravado. Existe ainda uma imagem da Santíssima Trindade, escultura de pedra quinhentista. Tem também a Pia Baptismal, que é uma valiosa obra de cantaria.

A **Escola Primária**, edifício que testemunha da história da freguesia da Pedreira, construída entre 1930 e 1931 possui os traços arquitetónicos das escolas construídas nessa época. Este edifício encontra-se perfeitamente preservado.

Os **edifícios mais antigos da Pedreira** tem presente a pedra na génese da sua arquitectura. Os alpendres, colunas, escadas com degraus de peças inteiras em pedra,

muros revestidos a pedra marcam definitivamente o património arquitetónico desta aldeia.

O **Miradouro**, construído em 1928, é um dos locais turísticos mais emblemáticos deste lugar. Pelo seu panorama, com vista sob o Rio Nabão ao longo do seu curso, assim como a Fábrica do Prado à direita, e a praia fluvial à esquerda, este local está inserido no Percorso Pedestre “ Vale do Nabão”.

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 da Pedreira.
- 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

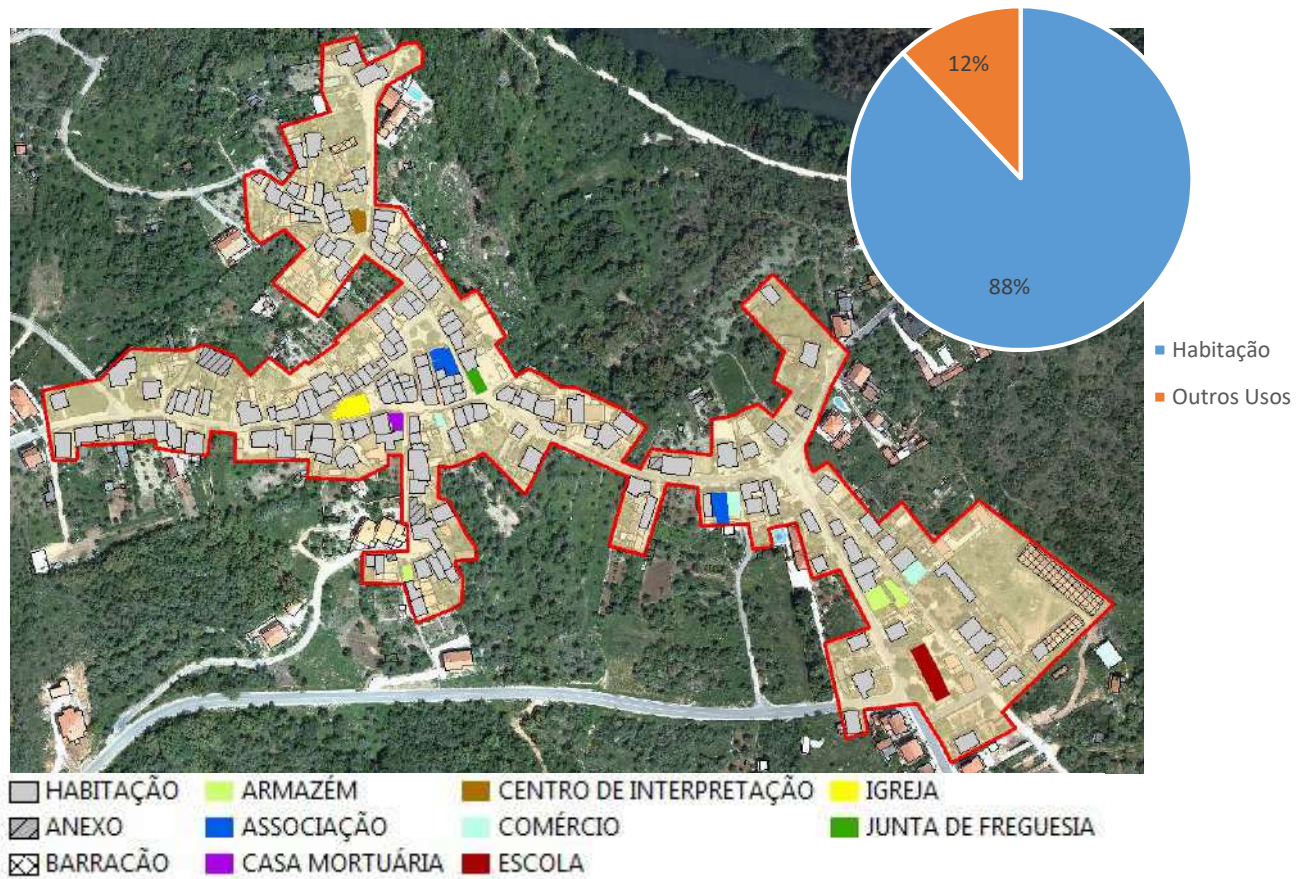
A proposta de delimitação da ARU da Pedreira, incide sobre o núcleo mais antigo da aldeia da Pedreira, abrangendo uma área aproximadamente de 7 hectares.

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



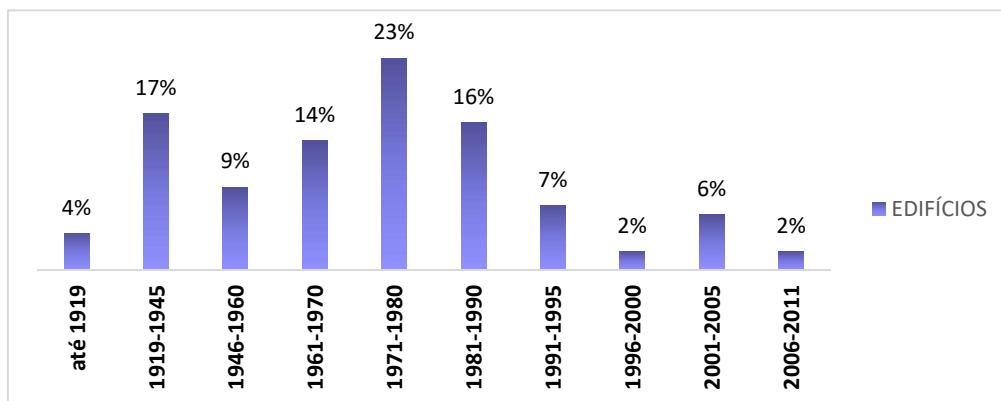
Proposta de delimitação da ARU da Pedreira

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PEDREIRA



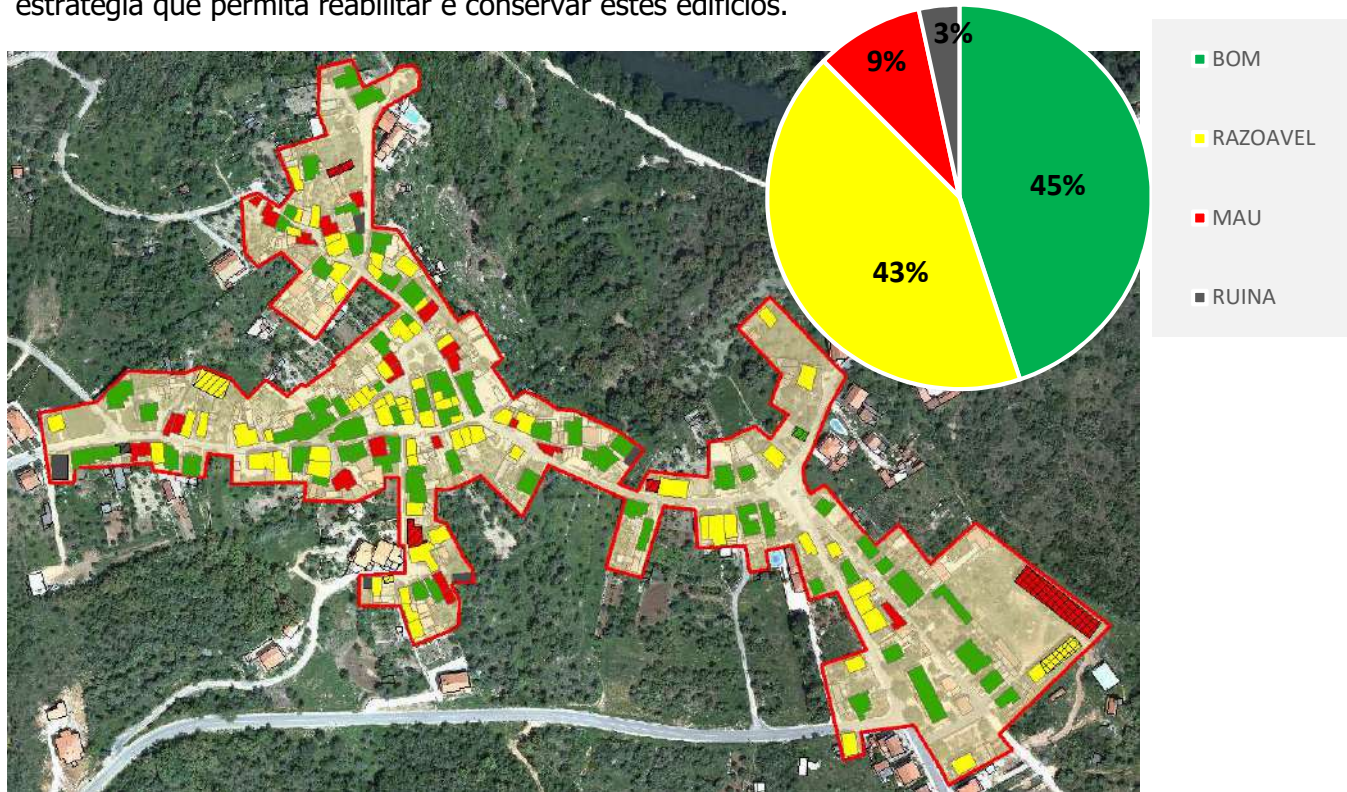
Uso dos edifícios abrangidos pela ARU da Pedreira

Dentro do espaço abrangido pela proposta da ARU da Pedreira, verifica-se, que a maioria do uso dos edifícios é destinada à habitação 88%. 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 o comércio, equipamentos de educação, 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.



Época de construção das habitações que integram a ARU da Pedreira (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 67% 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 da Pedreira é também um indicador da necessidade de promover incentivos à conservação e reabilitação dos edifícios. Cerca de 9% dos edifícios encontram-se em mau estado de conservação, pelo que necessitam de uma intervenção mais premente. É ainda necessário ter em atenção aos 43% 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.

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 de criar condições favoráveis para a reabilitação e conservação urbanística do parque edificado da ARU da Pedreira.

## **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 da Pedreira, 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 da Pedreira.

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 (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.

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

Freitas, Ana Cristina (2010), *Pedreira, Concelho de Tomar*, Junta de Freguesia da Pedreira.