

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Asseiceira

Câmara Municipal de Tomar

Divisão de Gestão do Território | DGT

fevereiro de 2021



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	16
BIBLIOGRAFIA	18
EQUIPA TÉCNICA	18
ANEXO I – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Asseiceira	19

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 na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e expõe os critérios e os objetivos estratégicos definidos para a concretização da ARU.

O presente documento é composto pela memória descritiva e justificativa, pelo quadro dos benefícios fiscais e pela planta com a proposta de delimitação da ARU de 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), ao abrigo do n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua atual redação.

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

2. Introdução

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

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

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

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

Para além dos benefícios fiscais associados à ARU, esta contempla também uma agilização dos procedimentos de controlo prévio decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao abrigo do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril que estabelece o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana de edifícios ou frações localizados em ARU ou cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, desde que pelo menos 50% da sua área seja destinada ao uso habitacional.

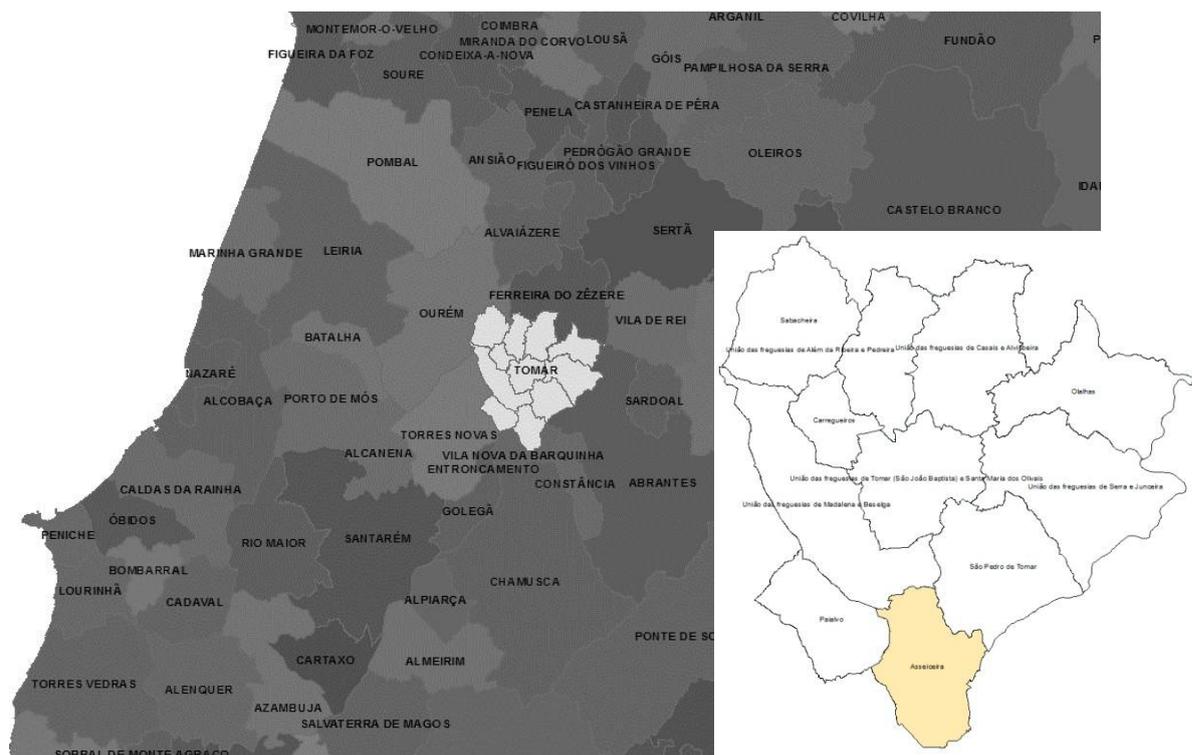
3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural

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.

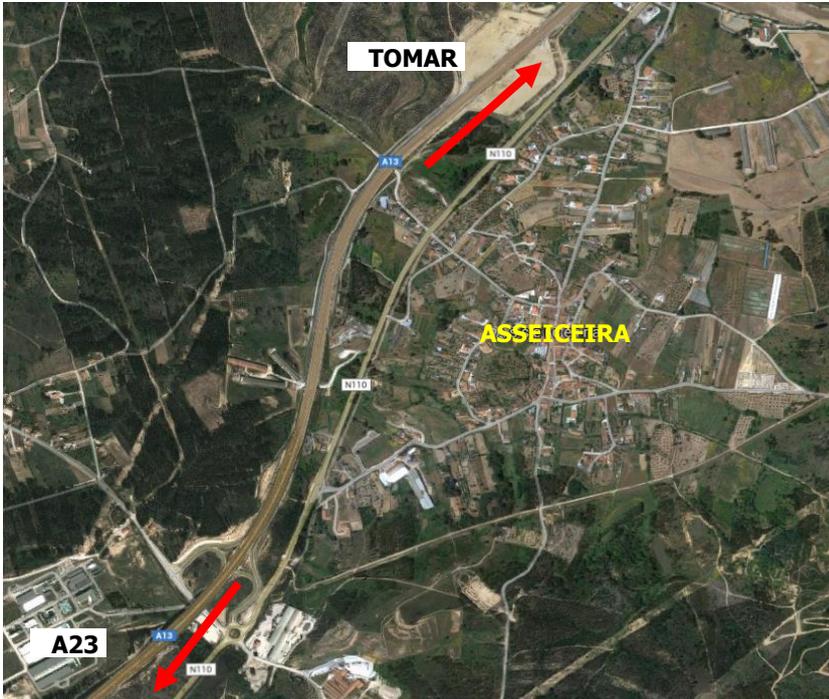


Delimitação do Concelho de Tomar e da Freguesia de Asseiceira

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.

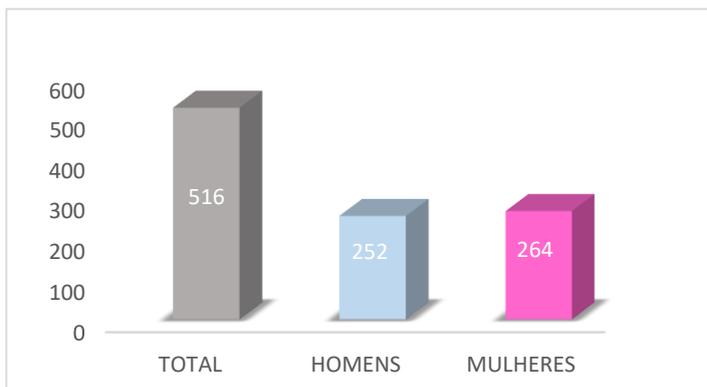


Acessos à aldeia de Asseiceira

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

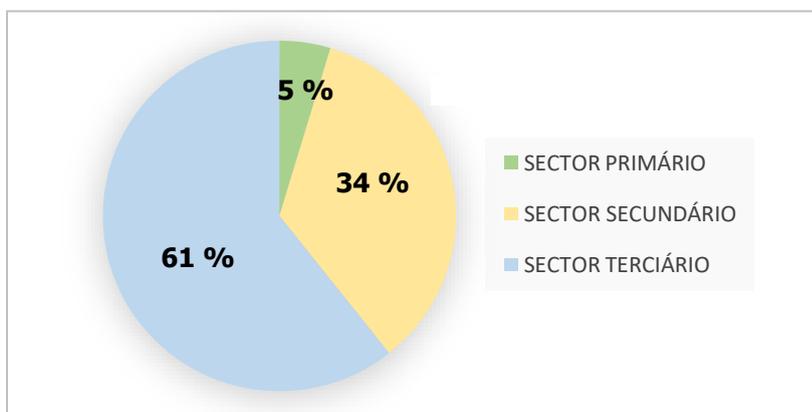
Evolução da população e alojamentos entre 1991 e 2011 (Censos 1991,2001,2011)

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

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

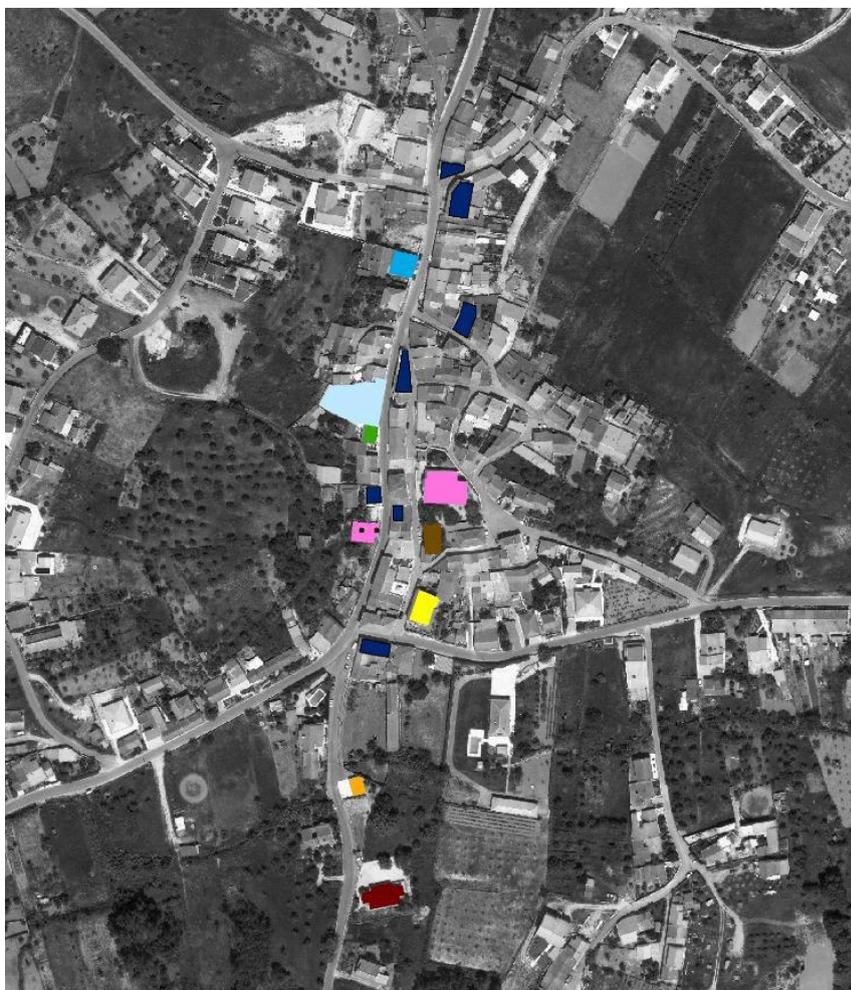


Limite do Aglomerado Urbano Nível II da Asseiceira definido em PDM

O aglomerado urbano 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.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

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. 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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

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 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 labores renascença e encimada por uma pomba.

Igreja da Misericórdia, a primeira referência a esta Igreja data de 1652, no "Agiolégio 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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

- 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

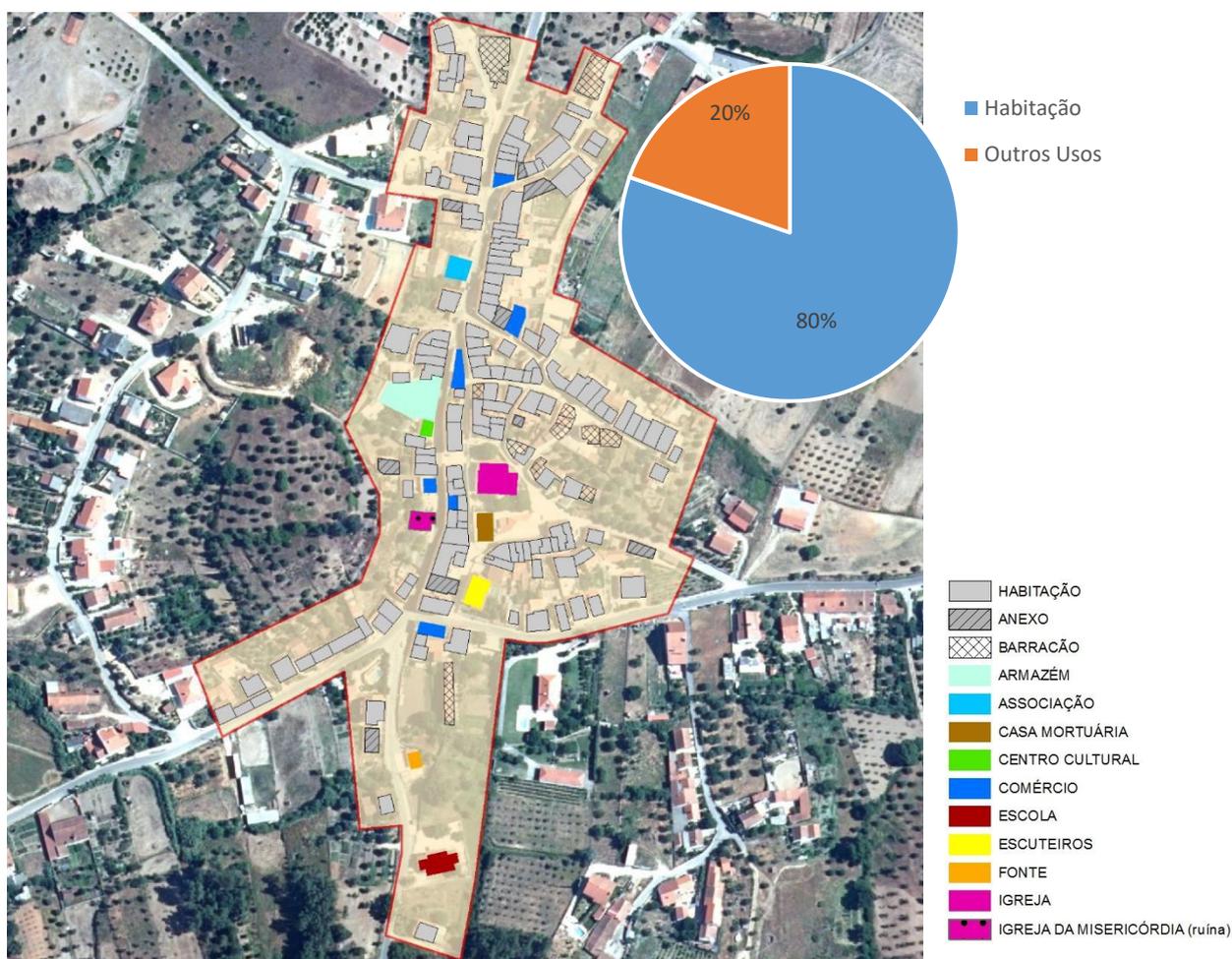
5. Planta de delimitação da Proposta Área de Reabilitação Urbana

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



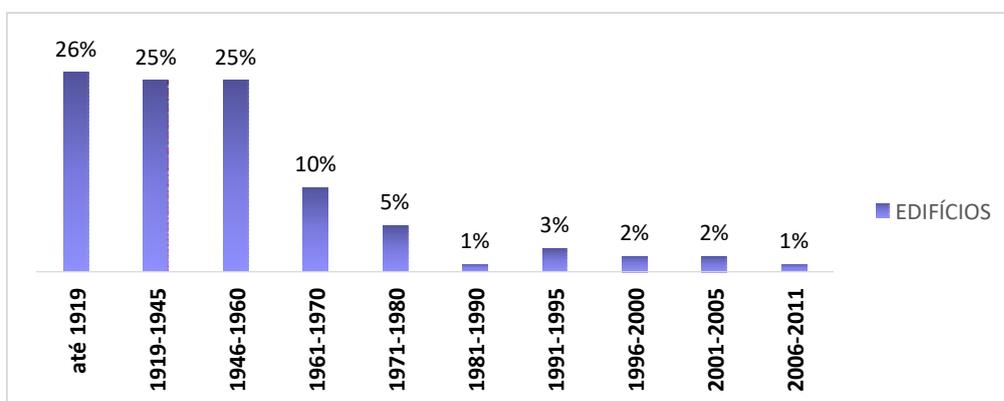
Proposta de delimitação da ARU de Asseiceira

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA



Uso dos edifícios abrangidos pela ARU

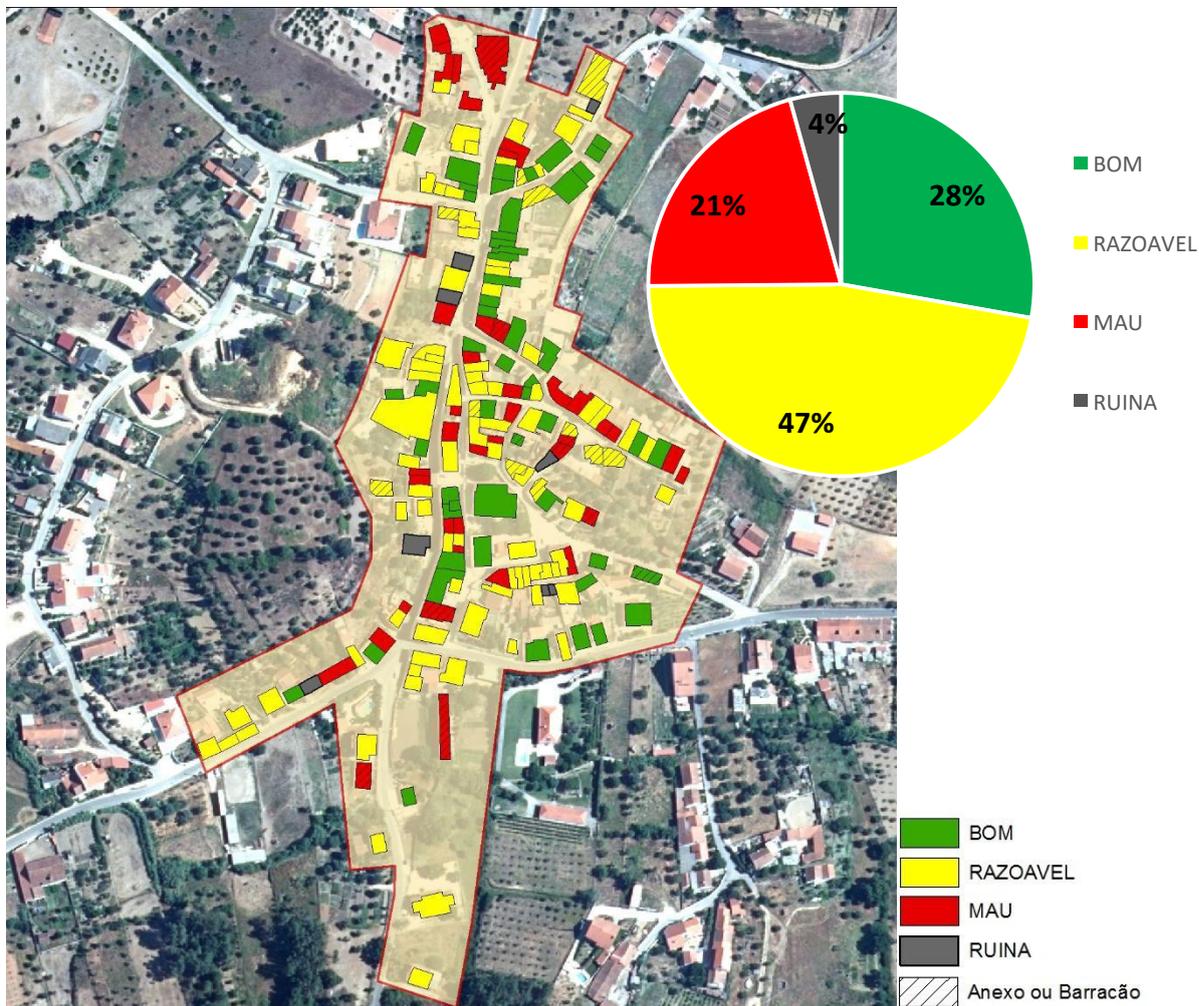
Dentro do espaço abrangido pela proposta da ARU de Asseiceira verifica-se, que a maioria do uso dos edifícios é destinada à habitação, reforçando a necessidade de uma intervenção que permita conservar e tornar atrativo o edificado aí existente, de modo a dar condições que permitam a fixação de habitantes 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.



Época de construção do edificado (BGE, Censos 2011)

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

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 Asseiceira, 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. Apoios e Incentivos Fiscais à Reabilitação Urbana

7.1 Benefícios Fiscais

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

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

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

1.1 IMI

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

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

1.2 IMT

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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA
da data de aquisição.

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

1.3 IRS

7.4.1. São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

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

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

7.4.3. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

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

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

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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

prejuízo do disposto nas alíneas a) e b) do ponto 7.4.4

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

1.4 IRC/IRS

7.5.1. Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS.

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

As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6. Caso os requisitos referidos deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º, devendo os rendimentos dos fundos de investimento referidos que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º-A, acrescendo os juros compensatórios correspondentes. Caso os requisitos referidos deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

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

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

7.5.2. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

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

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

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

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

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

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

1.5 IVA

Tributação à taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- a) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ASSEICEIRA

interesse público nacional;

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

1.6 Taxas municipais

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

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

BIBLIOGRAFIA:

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

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

ANEXO I – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Asseiceira

