

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paialvo

Câmara Municipal de Tomar

Divisão de Gestão do Território | DGT

fevereiro de 2021



ÍNDICE:

Conteúdo

1. Preâmbulo	2
2. Introdução	3
3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural	4
3.1 Enquadramento Geográfico	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
6. Objetivos Estratégicos	14
7. Apoios e Incentivos Fiscais à Reabilitação Urbana	15
BIBLIOGRAFIA:	21
ANEXO I – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paialvo	22

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 Paialvo, 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 Paialvo.

A presente proposta de delimitação da ARU de Paialvo, será submetida à Assembleia Municipal para aprovação, sob proposta da Câmara Municipal de Tomar (CMT) A presente proposta de delimitação da ARU 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, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

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.

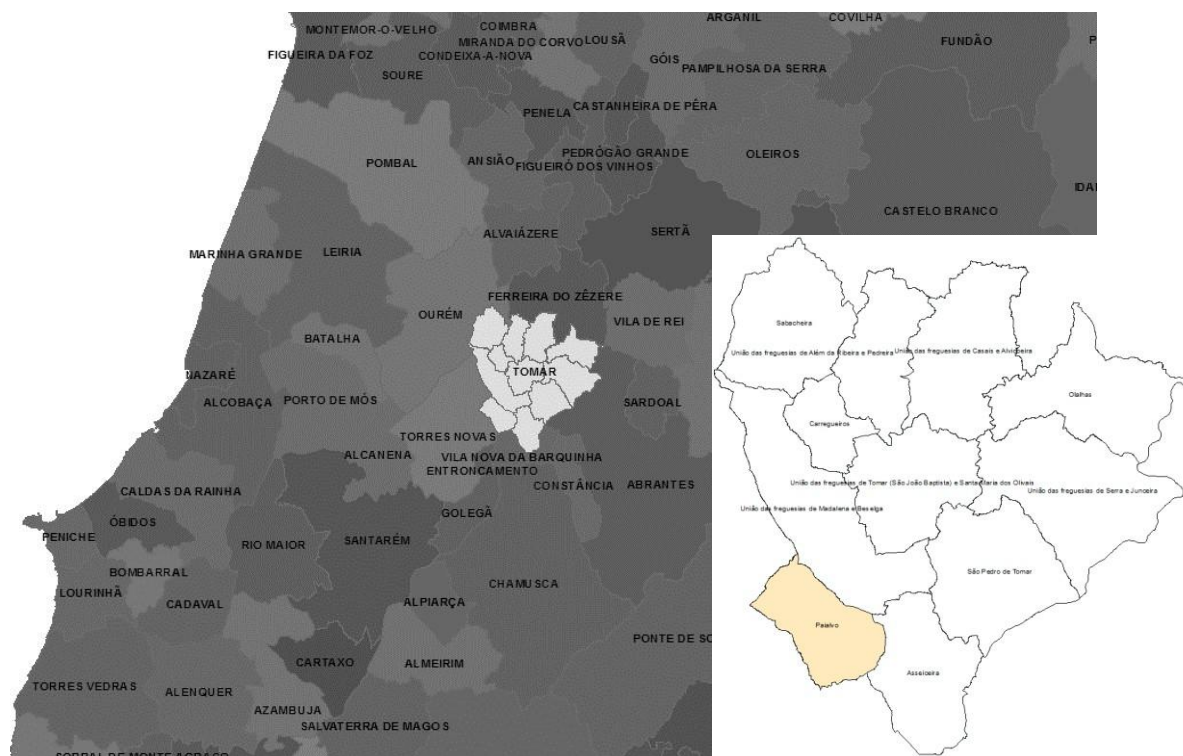
3. Enquadramento Geográfico, Histórico e Sociocultural

3.1 Enquadramento Geográfico

A aldeia de Paialvo 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”.

Localizada no extremo sudoeste do concelho de Tomar, possui uma área de 22,26 km², sendo composta por 14 lugares, confinando com as freguesias de Asseiceira e União de freguesias de Madalena e Beselga do concelho de Tomar, e com as freguesias de Assentiz e União de freguesias de Olaia e Paço do concelho de Torres Novas.

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.



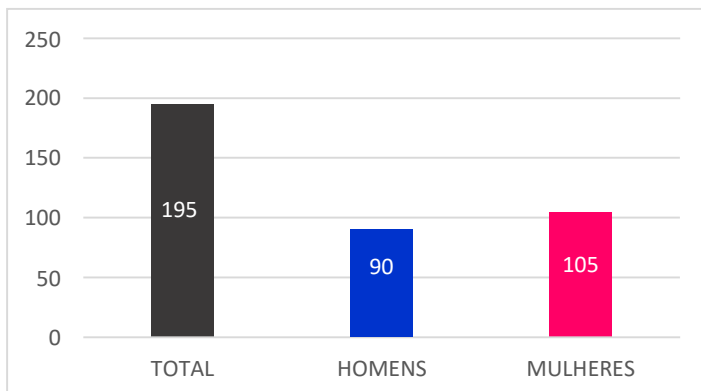
Delimitação do Concelho de Tomar e da Freguesia de Paialvo

A freguesia é atravessada pela linha ferroviária do norte, servida pelo apeadeiro de Paialvo, e pelo ramal ferroviário que liga a linha do norte à cidade de Tomar onde tem os apeadeiros de Carrascal – Delongo e Vila Nova.

Encontra-se a cerca de 9 km da sede de concelho e a ligação à cidade de Tomar pode ser realizada através da EN 349-3, com o trajeto a demorar aproximadamente 12 minutos.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAIALVO

No lugar de Paialvo, residem um total de 195 indivíduos, sendo que 90 são homens, e 105 são mulheres.



Número de indivíduos residentes (Censos 2011)

Entre 1991 e 2011 Paialvo perdeu 45 habitantes, e manteve estável o número de alojamentos, estes números demonstram que existem neste aglomerado alojamentos sem ocupação efetiva.

PAIALVO				
CENSOS	Área do lugar	População Residente	Densidade Populacional hab/ha	Nº de Alojamentos
1991	62,3ha	240	3,8	129
2001	62,3ha	231	3,7	130
2011	60,3ha	195	3,2	126

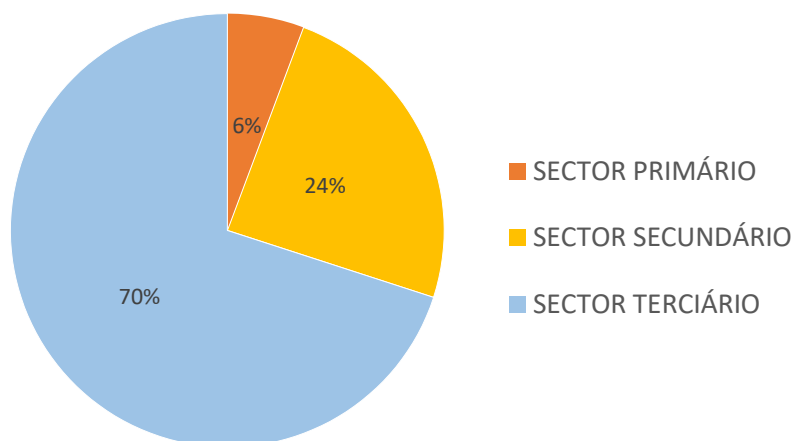
Evolução da população e alojamentos entre 1991 e 2011 (Censos 1991,2001,2011)

Considerando a estrutura etária da população residente para a lugar de Paialvo, tendo por base os dados do último Recenseamento Geral da População (2011), é possível observar que a percentagem de adultos é a mais elevada 55% seguida do grupo etário dos idosos 25%, as classes das crianças e dos jovens assumem menor relevância, pelas fracas percentagens que apresentam. Conclui-se portanto, que também Paialvo acompanha a tendência nacional de envelhecimento populacional.

GRUPOS ETÁRIOS	PAIALVO
Crianças (0-13 anos)	11%
Jovens (14-24 anos)	9%
Adultos (25-64 anos)	55%
Idosos (mais de 64 anos)	25%

Estrutura etária da população residente em Paialvo (Censos 2011)

No tocante à estrutura da população ativa, tendo por base os dados do último Recenseamento Geral da População (2011), constata-se que esta se concentra maioritariamente no sector terciário, o sector secundário e o sector terciário assumem pouca importância considerando as percentagens que apresentam.



Estrutura da População Ativa (Censos 2011)

3.2 Enquadramento Histórico

Paialvo foi vila medieval e sede de um concelho, encontra-se situada na área inscrita do “Triângulo Luso-Romano” Beselga- Caldelas – Concordia, sendo a sua importância histórica inegável.

A sua fundação fica a dever-se a D. Payo Alvo, regente da Ordem do Templo, que se distinguiu por feitos e virtudes, que lhe valeram título concedido pelo Grão-mestre D. Gualdim Pais.

Importante menção ao lugar de Paialvo é também a que consta no vetusto alvará, datado de 29 de Abril de 1454, do infante Dom Henrique ao Vigário de Tomar para que este não obrigue os moradores desta localidade a pagar as primícias, já que estes as pagavam em Santarém.

Num documento referente às Confrarias, é igualmente possível testemunhar a antiguidade do povoado, pelo que indica que no seu termo foram registadas duas, a de Paialvo, tendo como patrono S. Lucas, registada a 15 de Maio de 1502, e a de Bexiga, registada a 21 do mesmo mês e ano.

Em 1758, Paialvo pertencia à freguesia de Nossa Senhora da Conceição da Igreja Nova, concelho de Torres Novas, tendo em 1768 esta freguesia passado para o concelho de Tomar.

Com efeito, de todos os factos históricos apurados da atual freguesia de Paialvo, seriam os anos em que se formou concelho, e de cujas estruturas são bem visíveis, os mais prósperos desta povoação.

Do poder municipal que a freguesia já deteve, resta o pelourinho e o edifício que era respetivamente câmara e cadeia municipal.

A paróquia de Paialvo foi um priorado de apresentação real, pertenceu ao arciprestado de Torres Novas, tendo sido seus donatários o 1º e o 2º Conde de Linhares.

O alvará régio de 2 de Maio de 1769 eleva Paialvo a concelho de tutela senhorial, no entanto, seria mais tarde extinto, por volta de 1836, devido à grande reforma administrativa do país encetada por D. Maria II.

3.3 Enquadramento Cultural

A Sociedade Filarmónica Payalvense "Manoel de Mattos" foi fundada a 3 de Março de 1896, e nos primeiros anos de existência da Associação, a sua atividade estava apenas focada na banda filarmónica.

Em 1936 um benemérito de Paialvo, restaurou uma casa antiga emprestando-a à Associação para aí fixar a sua sede. Com este novo espaço passou a desenvolver novas atividades, formando-se então um grupo de teatro, um rancho e uma biblioteca.

Em 1972 e por generosidade do Sr. Comendador Manoel de Mattos, foi edificada a atual sede, pelo que, como sinal de reconhecimento e de agradecimento de todos os Paialvenses, a Associação passou a designar-se Sociedade Filarmónica Payalvense "Manoel de Mattos"

A principal atividade da Associação continua a ser o ensino e a divulgação da música, sendo a banda composta na sua maioria por músicos formados na sua escola de música. Atualmente encontra-se em funcionamento com cerca de 30 alunos.

A "Oliveira do Dilúvio", trata-se de uma árvore com características excecionais: rente ao solo, o seu círculo mede mais de onze metros. Ao comparar esta oliveira através das medidas PAP (Perímetro à altura do peito, do tronco e a dimensão da copa) com oliveiras de idade milenar e até bimilenar (oliveira de Tavira, oliveiras do Monte das Oliveiras em Jerusalém com mais de 2100 anos) apresenta características físicas idênticas

É um elemento natural de grande imponência que evidencia uma longa existência. Foram já realizadas várias tentativas para a sua datação, mas sem sucesso.

"Termo de Payalvo" decorreu pela primeira vez em maio de 2016, este evento cultural que teve como principal objetivo recriar encenações históricas desde o séc. XII ao séc. XVIII ao longo das ruas desta aldeia que já foi sede de concelho.

4. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU

A aldeia de Paialvo é um aglomerado urbano de nível IV definido no Plano Diretor Municipal (PDM) de Tomar, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros Nº 100/94 de 8 de outubro de 1994.

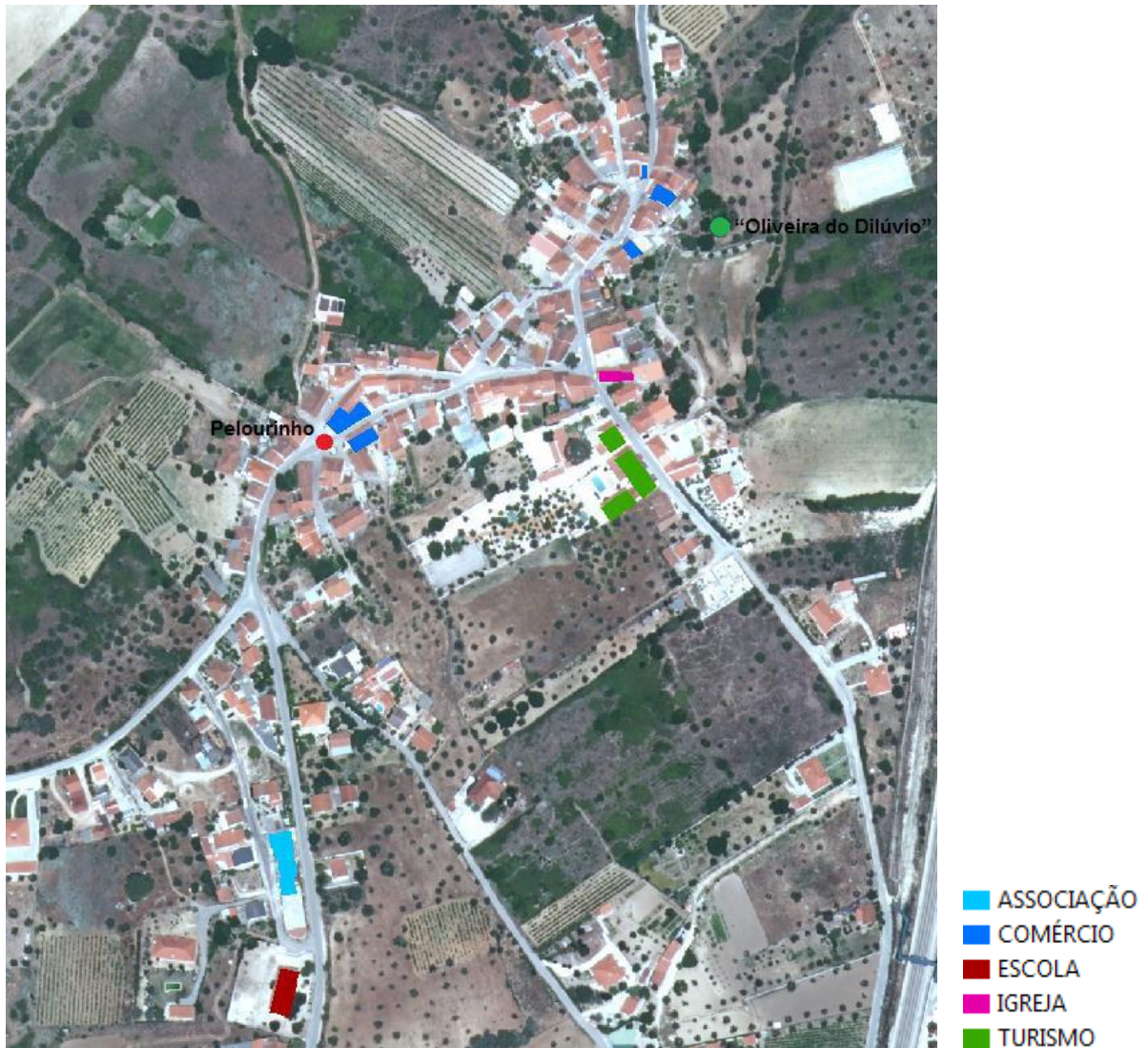
A proposta de delimitação da ARU de Paialvo tem como base o centro da aldeia – núcleo histórico e o espaço urbano definido em PDM.



Limite do Aglomerado Urbano Nível IV de Paialvo definido em PDM

O aglomerado urbano de Paialvo, concentra a maioria dos edifícios dentro dos seus limites, não se verificando grande dispersão no território adjacente.

Este território é constituído por uma mancha urbana, de estrutura marcadamente linear, caracterizada pela existência de pequenos espaços polarizadores, com dinâmicas distintas e funções complementares - igreja, largo do pelourinho e a Sociedade Filarmónica Payalvensense "Manoel de Mattos".



Equipamentos e atividades económicas

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

Edifício Casa da Câmara e Cadeia Municipal, Desconhece-se a idade do edifício e da época em que foi construído e aqui funcionou a Câmara e Cadeia Municipal até 1836.

Embora atualmente seja uma residência particular no 1º andar e café-restaurante no rés-do-chão, também serviu de Escola e de Registo Civil.

Este edifício possui ainda, entre outras características, uma janela com grade de ferro que seria indubitavelmente da cadeia, e um subterrâneo conhecido como enxovia.

A ***Igreja de Nossa Senhora da Conceição***, testemunho da história de Paialvo estima-se que esta igreja já tenha mais de quatrocentos anos, tendo sofrido várias alterações ao longo dos tempos.

A frontaria tem empena de bico, ladeada por uma torre sineira, com uma janela de coro e um óculo na parte superior. Ladeiam a porta dois nichos de pedra lavrada, com ornatos renascentistas de origem. Cada um abriga a sua imagem: de um lado, Nossa Senhora Mãe dos Homens; do outro, a Santíssima Trindade. São ambas de pedra e do mesmo período. Ainda na fachada, duas pilastras dão a ideia de não terem sido acabadas.

Interiormente, na nave, há dois altares laterais, dois colaterais e o altar-mor. Têm todos retábulos com talha dourada oitocentista e um silhar de azulejos azuis e amarelos do tipo "padrão", do século XVIII, que revestem também toda a capela-mor. O teto da igreja ainda é o inicial, de esteira, pintado com motivos ornamentais.

O Pelourinho de Paialvo, encontra-se classificado como Imóvel de Interesse Público através do Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933. Nossa Senhora da Conceição de Paialvo foi uma vila medieval, e sede de um concelho de alguma importância. Foi extinto em 1836, e anexado a Tomar, do qual é atual freguesia. Conserva ainda, como testemunho do seu passado estatuto e autonomia, um pelourinho, que se ergue num pequeno largo, diante do edifício da antiga Casa da Câmara e cadeia, de raiz seiscentista. Parece tratar-se de um monumento seiscentista, possivelmente contemporâneo da construção da Casa da Câmara.

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.

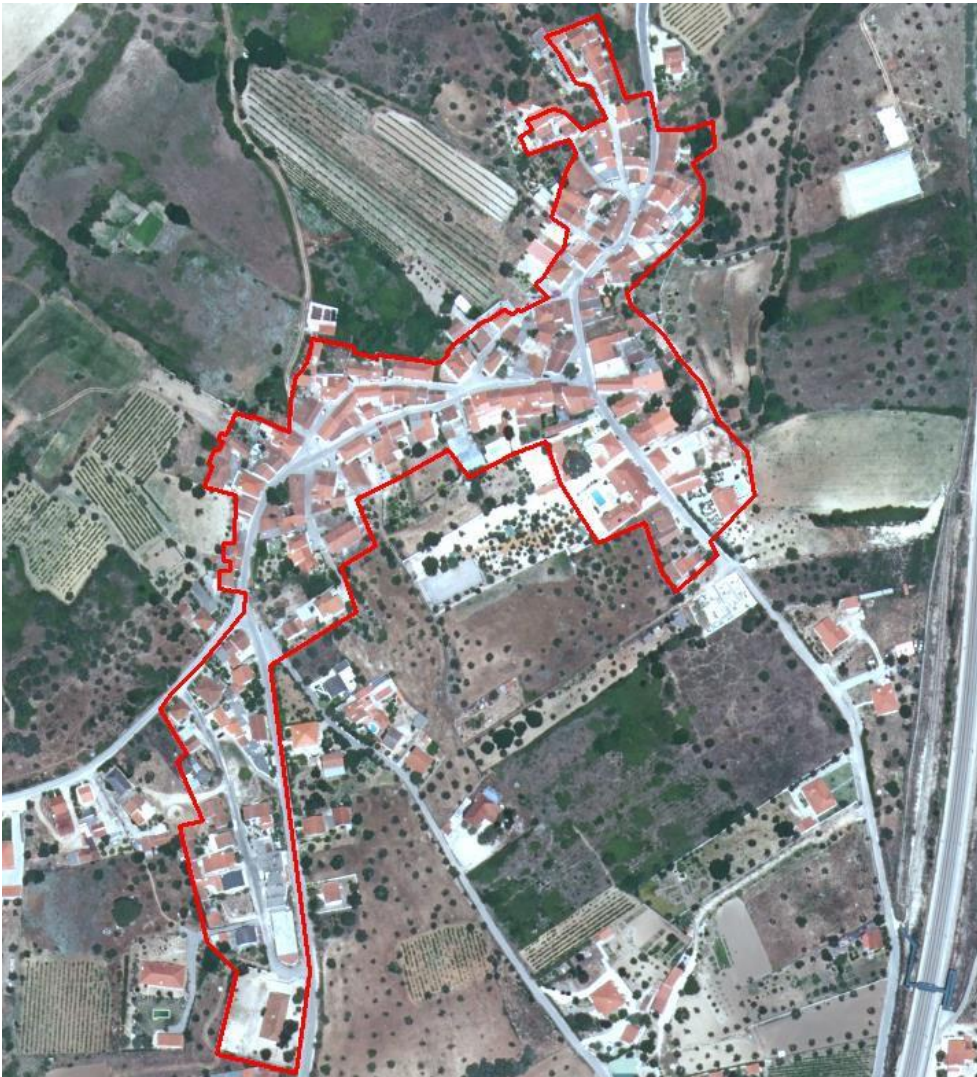
Encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

- 1) Promover a unificação e a coesão territorial de Paialvo
- 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

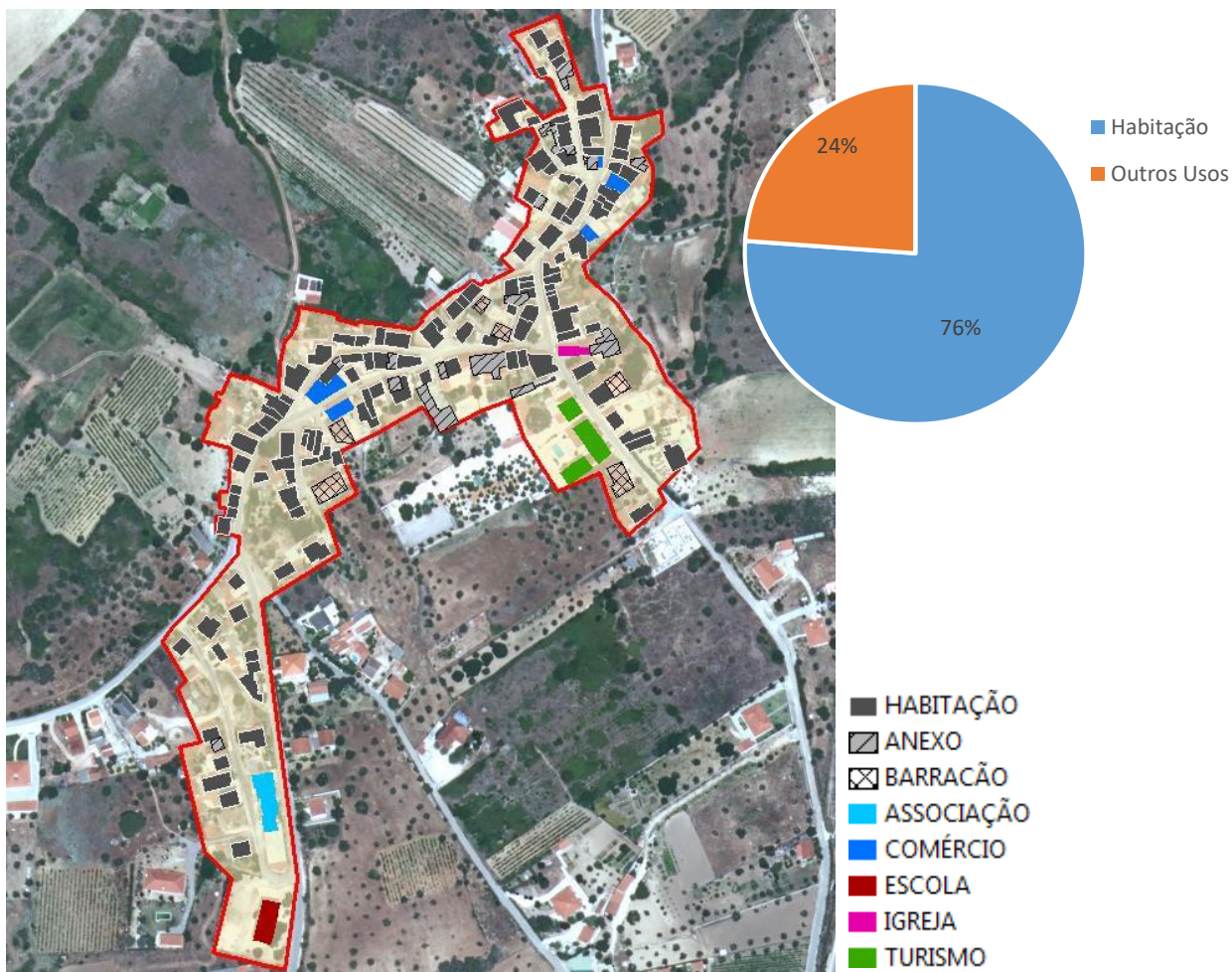
A proposta de delimitação da ARU de Paialvo, incide sobre o núcleo histórico da aldeia de Paialvo abrangendo uma área aproximadamente de 5,5 hectares.

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



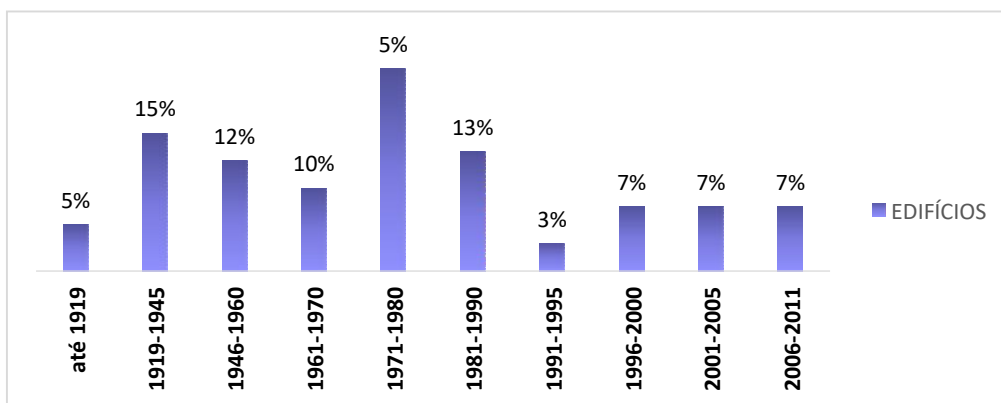
Proposta de delimitação da ARU de Paialvo

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAIALVO



Uso dos edifícios abrangidos pela ARU

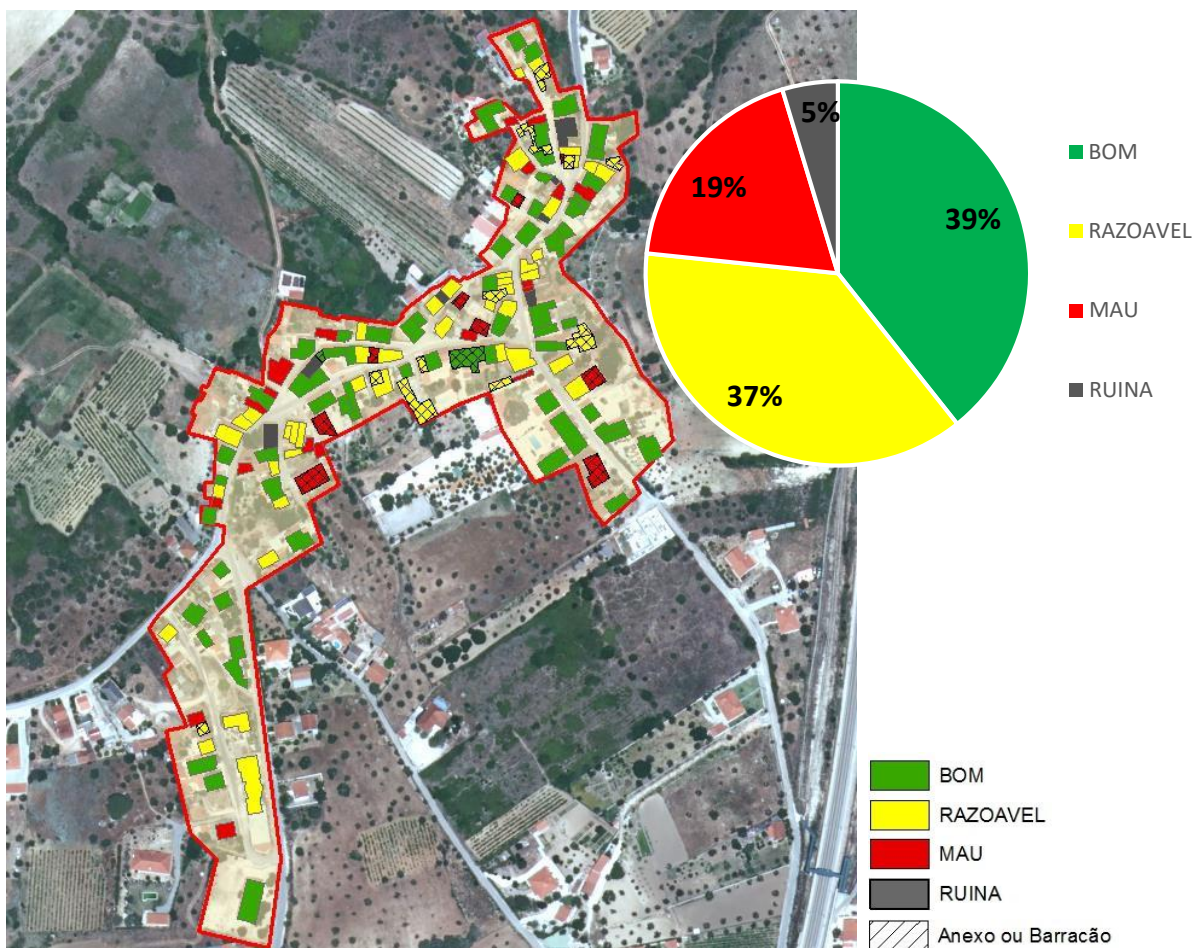
Dentro do espaço abrangido pela proposta da ARU de Paialvo verifica-se, que a maioria do uso dos edifícios é destinada à habitação, reforçando a necessidade de uma intervenção que permita conservar e tornar atrativo o edificado aí existente, de modo a dar condições que permitam a fixação de habitantes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

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 de Paialvo, é também um indicador da necessidade de promover incentivos à conservação e reabilitação dos edifícios. Cerca de 19% dos edifícios encontram-se em mau estado de conservação, pelo que necessitam de uma intervenção mais premente. É ainda necessário ter em atenção aos 37% 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 de Paialvo.

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 Paialvo, 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 de Paialvo.

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:

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.

7.2. 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.

7.3. 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 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.

7.4. 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:

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 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:

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

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;

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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAIALVO

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.

7.6. IVA

Tributação à taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

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 interesse público nacional;

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.

7.7. Taxas municipais

7.7.1. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) referente à realização, manutenção

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PATALVO

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.

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

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

