



F. Piqueiro

ORU

Operação de Reabilitação Urbana de **Tomar**



Índice

1. Tomar – território competitivo	5
2. Estratégia de reabilitação urbana	14
2.1. ORU Simples – justificação, instrumentos de execução e prazo.	14
2.2. Políticas de cidade – percurso do Município de Tomar	15
2.2.1. – 1994 – PDM de Tomar	15
2.2.2. – 1998 – “Plano de salvaguarda”	15
2.2.3. – 2001 – Programa POLIS.	16
2.2.4. – 2009 – PIVUT (Programa integrado de valorização urbana de Tomar)	17
2.2.5. – 2010 – Rede de mosteiros património da humanidade	17
2.2.6. – 2014 – ARU (Área de Reabilitação Urbana)	18
2.2.7. – 2015 – PUGT (Projeto Urbano Global de Tomar)	21
2.3. Projeto ORU	22
3. Operacionalização	26
3.1. Opções estratégicas	26
3.1.1. Investimento público – Projeto Urbano Global de Tomar	27
3.1.2. Investimento público – Operações não contempladas em PUGT e agora consideradas no Projeto ORU	30
3.1.3. Investimento não público	31
3.1.4. Ponto de situação: investimento público e investimento não público	32
3.2. Benefícios fiscais e regulamentação municipal	34
3.2.1. Conceito de obras de reabilitação urbana.	34
3.2.2. Benefícios fiscais.	36
3.2.3. Regulamentação municipal	38
3.3. Modelo de execução e apoios financeiros	39
3.3.1. Modelo de execução.	39
3.3.2. Apoios financeiros	40
4. Propostas	42
4.1. Organização estrutural – criação de equipa <i>object-oriented</i>	42
4.2. Elaborar ou atualizar/rever instrumentos de gestão	43



1. Tomar – território competitivo

Por deliberação de 05 de junho de 2017, com enquadramento na Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, o Executivo Municipal decidiu implementar uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), em instrumento próprio e assumindo-se o Município de Tomar como entidade gestora dando, assim, continuidade à concretização e consolidação de uma estratégia de regeneração urbana que iniciou há vários anos; regeneração urbana, entendida como uma estratégia multidimensional que permite, de forma sustentável, a recuperação de massa crítica de uma área consolidada e que integra as vertentes sociais, económicas, urbanas e ambientais, para além da reabilitação do edificado.

A Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) a implementar através de ORU – uma intervenção integrada de reabilitação urbana na Área de Reabilitação Urbana (ARU), aprovada e publicada em 2014 - não poderá deixar de estar perfeitamente “alinhada” com a estratégia global de desenvolvimento municipal; uma ORU, que permita a concretização de resultados visíveis no território, deverá contribuir para, e também resultar do interesse que o concelho, no seu todo, possa despertar junto de investidores – dentro e fora da esfera pública – devendo, por isso, contribuir para a consolidação do território concelhio, entendido como um espaço atrativo para o investimento nas suas várias componentes; Neste contexto, o Município de Tomar, promove atualmente a aprovação de ARUs em aglomerados rurais do concelho.

Assim, a desejável regeneração urbana do espaço consolidado da cidade assenta no pressuposto de que o concelho de TOMAR é um TERRITÓRIO COMPETITIVO, resultado da compatibilização entre fatores endógenos diferenciadores e de um conjunto de potencialidades decorrentes da “conectividade” do território, em rede e voltado para o exterior.

Identificam-se, de seguida, as principais características territoriais e de contexto (social, económico, urbano e ambiental) que, potenciadas em conjunto, poderão reforçar a atratividade do território numa perspetiva de captação de investimento em várias áreas incluindo, também, a reabilitação urbana.

Tomar, **TERRITÓRIO CENTRAL**

- Acessibilidade direta à rede de mobilidade nacional e transnacional, formada pelo sistema viário (A1, A23, A13, IC9) e pelo sistema ferroviário (2 estações na linha do Norte – Estação de Porto da Laje – Paialvo e Estação de Chão de Maças – Fátima – e, já no ramal de Tomar, a estação no Parque Empresarial de Tomar e a estação da cidade interligada com a estação rodoviária - central de camionagem), dois sistemas de mobilidade estruturantes, facilmente acessíveis e que atravessam e intersectam o território em vários pontos;
- Grande proximidade ao Santuário de Fátima (30 min), ao litoral oeste do país - Nazaré (50 min), a Coimbra (50 min), à Área Metropolitana de Lisboa (60 min), ao Aeroporto Internacional de Lisboa e ao Porto de Lisboa (90 min), ao Aeroporto Internacional do Porto (120 min) e a Espanha (140 min);
- Localização charneira no contexto da “faixa litoral de Setúbal a Viana do Castelo, com uma extensão de 350km e largura de 70km, com quase 8 milhões de habitantes, tendo continuidade até ao norte da Galiza (INE,2012) e, também, inserção estratégica na chamada “metrópole para o Atlântico – macrorregião, para competir no mundo globalizado, com 4,1 milhões de habitantes centrada na capital e que se estende até Leiria, Santarém, Tomar, Évora e Sines”(Gulbenkian Cidades – novo estudo sobre o Arco Metropolitano de Lisboa, 2016)“.



Legenda:

- NUT (Nomenclatura das Unidades Territoriais)**
-  NUT II - Norte, Centro, Alentejo e Algarve
-  NUT II - Lisboa e Vale do Tejo (NUT III: Área Metropolitana de Lisboa, Lezíria do Tejo, Médio Tejo, e Oeste)
-  NUT III - Médio Tejo
-  **Concelho de Tomar**
-  Faixa litoral de Setúbal a Viana do Castelo (INE 2012)
-  Metrópole para o Atlântico - Novo Arco Metropolitano de Lisboa (Gulbenkian Cidades, 2016)
-  Rede rodoviária principal
-  Rede ferroviária principal

Imagem 1
 Divisão administrativa do país, principais redes rodoviárias e ferroviárias, localização dos principais aeroportos internacionais e porto de Lisboa.

Tomar, **TERRITÓRIO CULTURAL**

- Inserção altamente distintiva e exclusiva na Rede do Património Mundial (UNESCO - Convento de Cristo) em conjunto patrimonial único com o Castelo dos Templários e com o vasto espaço verde, Mata dos Sete Montes, a que se junta um importante Património Construído classificado e/ou em vias de classificação, em todo o território concelhio;
- Autenticidade do território, fator cultural muito importante e diferenciador (numa época em que os destinos culturais e turísticos tendem a uniformizar-se numa clara internacionalização e, até, banalização de marcas, imagens e destinos) com uma oferta abrangente e com um salutar “convívio” entre a excelência do património e a vida de comércio de rua, mercados e feiras, assumindo as freguesias um papel fundamental na manutenção e promoção desta autenticidade;
- Centro Histórico referenciado, quer nacional quer internacionalmente, a que se tem somado a aposta clara numa política pública de incentivo à regeneração urbana assumida pelo município (ver ponto 2.2.), entre outras medidas, através da constituição formal da ARU de Tomar e agora com a definição da ORU, numa perspetiva adicional de facilitação de acesso a fundos comunitários;
- Oferta cultural qualificada, com monumentos, museus, exposições e coleções de referência, em alguns casos associados a personalidades da sociedade e da cultura com dimensão nacional mas “umbilicalmente” ligadas ao território concelhio (entre outros, Fernando Lopes Graça, José Augusto França, Maria de Lurdes Mello e Castro, Mota Lima, Mendes Godinho);
- Realização de Festas, Festivais, Congressos, Espetáculos, Colóquios, Torneios, Exposições e outros acontecimentos com forte componente cultural, desportiva, de lazer, religiosa e também de valorização da gastronomia, vinhos e outros produtos do concelho e da região, eventos com reconhecimento nacional e internacional (a Festa dos Tabuleiros, a Festa Templária, o Festival Bons Sons, o Congresso da Sopa, o evento Bibliotecando em Tomar, o Festival das Estátuas) com considerável empenho de um significativo conjunto de associações e com relevantes manifestações de cidadania coletiva, pro-atividade e empreendedorismo, extensivas a todo o território.



Legenda:

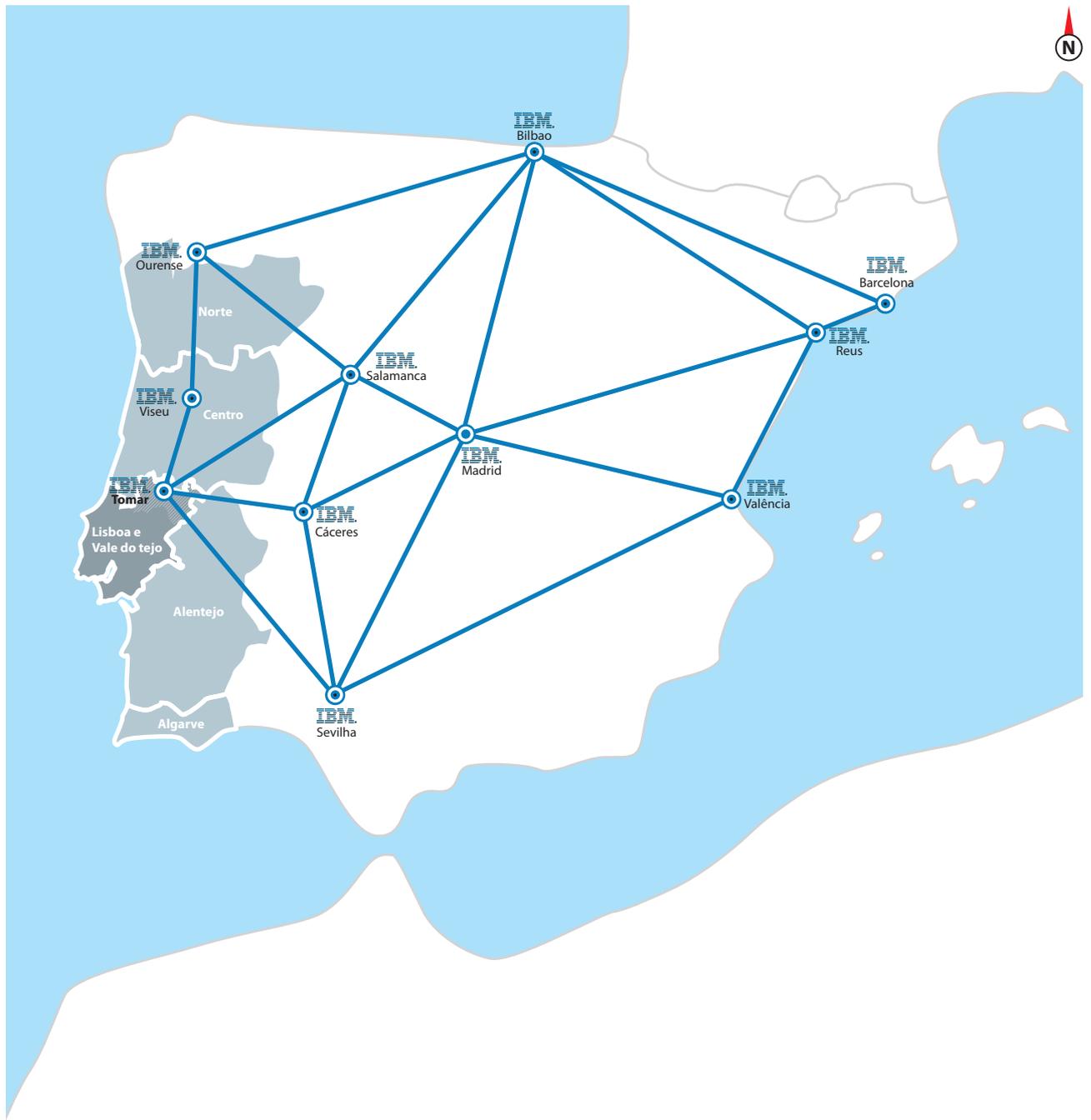
- NUT (Nomenclatura das Unidades Territoriais)**
- NUT II - Norte, Centro, Alentejo e Algarve
- NUT II - Lisboa e Vale do Tejo (NUT III: Área Metropolitana de Lisboa, Lezíria do Tejo, Médio Tejo, e Oeste)
- NUT III - Médio Tejo
- Concelho de Tomar**
- UNESCO - Património Mundial
- Rota dos Lugares Património da Humanidade
- Rota dos Templários (Tomar e Troyes em rede com outras cidades)

Imagem 2

Património Mundial da UNESCO, Rota dos Lugares Património da Humanidade e Rota dos Templários.

Tomar, **TERRITÓRIO CRIATIVO E INOVADOR**

- Localização do IPT – Instituto Politécnico de Tomar – instituição do ensino superior com sede em Tomar e com polos de ensino e aprendizagem em alguns municípios vizinhos, representando uma mais-valia para o conhecimento e promoção internacional do concelho;
- Vantagem em termos de inovação tecnológica e de apoio/parcerias a/com empresas por Tomar se constituir como um dos vértices da rede ibérica de localização de centros CENIT/IBM com a implementação do primeiro CENIT – Centro de Inovação Tecnológica de Tomar instalado em Portugal, em 2013;
- Delimitação territorial de várias AAE – Áreas de Atividades Económicas – com condições vantajosas e competitivas para implementação de empresas, estimulando o empreendedorismo, com especial destaque para o PET – Parque Empresarial de Tomar – de gestão e propriedade municipais;
- Face à realidade territorial, possibilidade e vasto leque de oportunidades de negócios criativos e inovadores em áreas muito variadas que podem abranger, para além da transformação de matéria-prima e produção de bens, o turismo (e restauração), a cultura, o desporto e atividades ao ar livre, o aproveitamento dos recursos hídricos, a agricultura e a floresta, o conhecimento e a reabilitação urbana (com a oferta de um conjunto importante de imóveis por reabilitar bem localizados, com qualidade arquitetónica de propriedade pública e privada), entre outras áreas de negócio.



Legenda:

- NUT (Nomenclatura das Unidades Territoriais)
-  NUT II - Norte, Centro, Alentejo e Algarve
-  NUT II - Lisboa e Vale do Tejo
-  NUT III - Médio Tejo
-  IBM (International Business Machines)
-  Rede IBM na Península Ibérica

Imagem 3

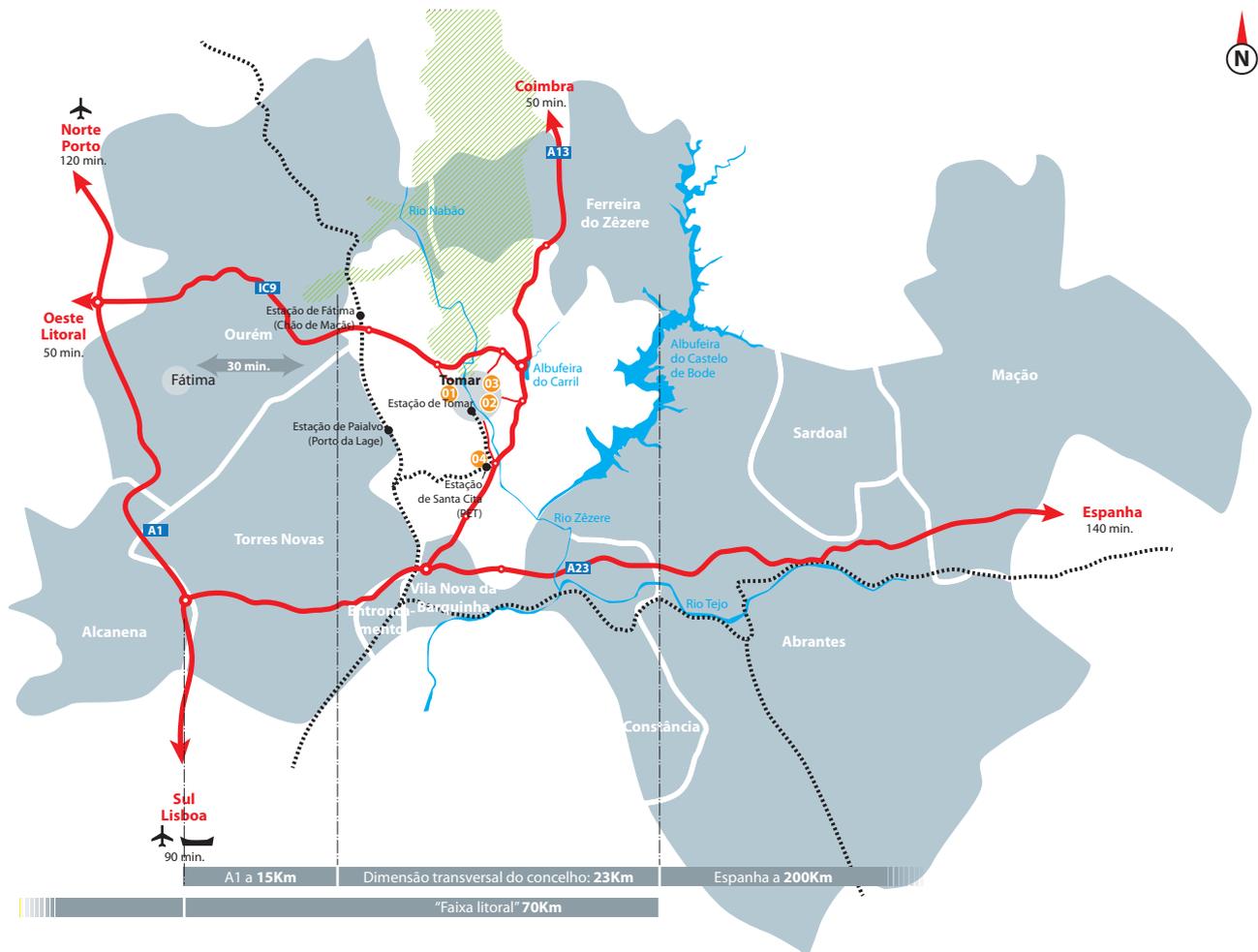
Localização geográfica dos CENIT / IBM, na Península Ibérica.

Tomar, **TERRITÓRIO COM QUALIDADE DE VIDA**

- Território ambientalmente sustentável, com oferta de serviços de qualidade (incluindo uma diversificada oferta hoteleira), no contexto de uma cidade territorialmente ordenada e bem desenhada, servida de equipamentos de saúde, de educação, culturais, desportivos e de eventos (congressos) e com amplos espaços verdes qualificados conferindo, em conjunto com condições climatéricas temperadas, elevados níveis de qualidade de vida;
- Município atravessado longitudinalmente e espacialmente estruturado em torno do Rio Nabão, elemento natural qualificador não só do ambiente urbano da cidade (sendo aqui determinante para a imagem globalmente conhecida de Tomar) mas também de todo o espaço rural; curso de água navegável com acesso a locais de paisagem única (nomeadamente o Agroal) sendo, igualmente, um importante recurso para a agricultura e para a floresta;
- Existência de territórios REDE NATURA, sítio SICÓ-ALVAIÁZERE, conferindo a Tomar uma posição de destaque na rede de locais com paisagens altamente diferenciadoras e qualificadoras do território municipal e nacional (em rede europeia);
- Localização da Albufeira do Castelo do Bode, elemento natural de grande importância paisagística, fazendo parte do conjunto de Albufeiras Públicas que garantem não só o abastecimento de água potável mas, também, a possibilidade de utilização lúdica (sendo, nesta componente, complementada pela Albufeira do Carril que também assegura o regadio de uma relevante área agrícola do Vale do Nabão);
- Qualidade paisagística da generalidade do espaço rural e qualidade arquitetónica e patrimonial de alguns dos seus lugares e povoações – atualmente com ARUs constituídas, assim como a disponibilização e qualidade de recursos agrícolas e florestais, com grande potencial económico e também turístico na componente turismo rural e agroturismo.

Tomar, **TERRITÓRIO COSMOPOLITA**

- Inclusão atual e futura em redes nacionais e internacionais como a Rota dos Lugares Património da Humanidade, a Rota dos Templários (ver imagem 2), a Rota dos (Castelos) Templários, os Caminhos de Santiago, a Rede de SmartCities e a Rede de Judiarias proporcionando a visita, o estudo e a permanência em Tomar, assim como o intercâmbio de pessoas e conhecimento com outras terras e gentes que partilham as mesmas redes;
- Existência e forte potencial do crescimento de turismo de qualidade, em estadas prolongadas ou em “short brake”, associado ao património, à religião (otimizando a contiguidade com Fátima) ao lazer, à cultura, ao desporto, aos congressos nacionais e internacionais e ao conhecimento - e os correspondentes fluxos de pessoas, bens e informação daí resultantes;
- Grau de exposição e abertura ao exterior a potenciar por via da inclusão em redes patrimoniais, de conhecimento e de tecnologia proporcionando uma visibilidade e uma “paridade” na comparação com os grandes centros urbanos, em termos de atuais e potenciais visitantes e investidores, à semelhança de outras cidades europeias que, salvaguardadas as escalas de contexto, também se destacam como locais de visita e investimento, para além das capitais e segundas cidades dos respetivos países: Bruges (Bélgica), Delft (Holanda), Toledo (Espanha), Salzburg (Áustria) e Florença (Itália), apenas como alguns exemplos.



Legenda:

- Concelho de Tomar
- Rede natura
- Rede rodoviária principal
- Rede ferroviária principal
- Nó de ligação
- 01 Convento de Cristo, em conjunto monumental com o Castelo dos Templários e a Mata dos Sete Montes.
- 02 Instituto Politécnico de Tomar
- 03
- 04

Imagem 4

Mapa síntese do Médio Tejo - escala concelhia e NUT III.

As opções estratégicas de reabilitação a concretizar na ORU, e mais à frente pormenorizadas, assentarão no facto de Tomar, como território CENTRAL, CULTURAL, CRIATIVO, INOVADOR, com QUALIDADE DE VIDA e, estando em REDE, também COSMOPOLITA, ser um TERRITÓRIO COMPETITIVO e, por isso, um território proporcionador e potencialmente indutor de investimento em reabilitação urbana por parte de atores dos setores público, privado e social (investimento desejavelmente enquadrado e suportado num programa de incentivos financeiros e de acesso mais facilitado ao crédito), em resposta às necessidades de uma cidade – âncora do desenvolvimento da totalidade do território concelhio – que com a conjugação de esforços entre os vários sectores da sociedade poderá impulsionar a oferta qualificada de espaços reabilitados para a localização de atividades económicas e para a instalação de famílias.

2. Estratégia de reabilitação urbana

2.1. ORU Simples – justificação, instrumentos de execução e prazo

Nos termos do n.º 1 do artigo 8.º, da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, podem existir dois tipos de ORU; a simples e a sistemática. A ORU Simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se principalmente - mas não só - à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. Já uma ORU Sistemática, dirige-se à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público e privado. Respetivamente, nos termos do n.º 4 do mesmo artigo, as ORU Simples são enquadradas por uma estratégia de reabilitação urbana e as ORU Sistemáticas são enquadradas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Entendeu a Câmara Municipal mandar promover uma ORU Simples, com fundamento em dois aspetos:

- O primeiro, prende-se com a principal diferença entre os conteúdos a apresentar nas duas modalidades de ORU que se manifesta, objetivamente, no programa de financiamento público e privado, exigido na ORU Sistemática e não na ORU Simples. Este programa de financiamento pressupõe a identificação das ações a concretizar com um nível de detalhe muito exigente não compatível com o nível de informação que, neste momento, se tem das condições de financiamento a serem disponibilizadas num futuro próximo. Ao mesmo tempo e por via disso, existe um elevado grau de incerteza quanto ao nível de resposta por parte dos investidores privados, sendo praticamente impossível, neste momento de aprovação da ORU, negociar e acordar parcerias com investidores fora da esfera pública uma vez que os mesmos, tal como o município, desconhecem ainda - por não estarem definidas - as condições de financiamento decorrentes da constituição do IFRRU (Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana), neste momento ainda em avaliação por parte das entidades competentes;
- Por outro lado, constata-se que no caso particular de Tomar – em que a malha urbana inserida em ARU é particularmente consolidada e estruturada, ao contrário de outros centros urbanos de escala e dimensão idênticas – a concretização das ações, quer de iniciativa pública quer de iniciativa privada, não depende, na sua maioria, de acordos e/ou parcerias entre município e proprietários privados não havendo, neste momento, uma necessidade imperiosa de constituir unidades de execução, tal como previstas nos termos do artigo 34.º, da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, para concretização de operações urbanísticas conjuntas; efetivamente, a reabilitação do edificado privado poderá ocorrer autonomamente sem depender – quer em termos de propriedade dos edifícios/terrenos quer em termos de tempo (calendarização) - do ritmo de concretização de obras por parte do município, nomeadamente, porque as obras de infraestruturização urbana, já executadas até agora, garantem em praticamente toda a área da ARU a disponibilização das necessárias e eficazes infraestruturas, com exceção de algumas zonas pontuais.

De qualquer modo, as duas modalidades de ORU têm como base um programa de ações estruturantes a desenvolver, para garantir coerência na definição dos objetivos e das prioridades.

A aprovação de uma ORU Simples confere à entidade gestora da ORU – neste caso, o Município de Tomar, como referido em 1. - os instrumentos de execução de política urbanística necessários e suficientes para esta fase, tal como previstos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 54.º, da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, respetivamente a imposição de reabilitar e de obras coercivas, a possibilidade de promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, a iniciativa de demolição de edifícios aos quais falem condições de segurança e/ou salubridade, o direito de preferência nas transmissões a título oneroso e o arrendamento forçado de edifícios/frações reabilitadas através de obras coercivas. Não ficarão disponíveis, por o estarem apenas em sede de ORU Sistemática, os instrumentos de execução de política urbanística, previstos nas alíneas f) a i) do mesmo n.º e artigo, ou seja, a constituição de servidões, a expropriação, a venda forçada e a reestruturação da propriedade.

Podendo evoluir-se num futuro próximo para a aprovação de uma ORU Sistemática, os instrumentos de execução de política urbanística atrás elencados poderão ser melhor enquadrados, nomeadamente com a definição de unidades de execução ou intervenção, tal como previstas no artigo 34.º, da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Assim, a aplicação de todos os instrumentos coercivos previstos nesta Lei e a ser necessário, poderá ser feita de forma faseada e em função da monitorização da concretização da ORU Simples, podendo ser aplicados numa segunda fase de forma mais eficaz, caso se venha posteriormente a evoluir para uma ORU Sistemática.

Esta ORU vigorará pelo prazo máximo previsto de 15 anos, de acordo com o artigo 20.º, da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto; de acordo com a mesma legislação, será feita a sua monitorização nos termos previstos nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 20.º - A.

2.2. Políticas de cidade – percurso do Município de Tomar

Em Tomar, tem existido uma continuidade na concretização de POLÍTICAS DE CIDADE, particularmente orientadas para a **regeneração urbana** vindo a Câmara Municipal, a revelar, num percurso contínuo, uma adequada capacidade de implementação destas estratégias.

Este percurso foi definitivamente potenciado pela classificação do Convento de Cristo como Património da Humanidade (1983), momento que marcou uma viragem nas dinâmicas de regeneração urbana no Centro Histórico – com impulso público para a reabilitação do património e para a animação urbana; percurso que implicou planeamento urbanístico (com a publicação, aplicação e monitorização de importantes instrumentos de gestão do território), que fomentou a complementaridade entre planeamento e ações imateriais (com outros projetos/ações que decorreram e decorrem em paralelo) e que levou à realização de obras em Centro Histórico que, de uma maneira clara transmitiram, por parte da autarquia, a determinação na requalificação do espaço público e de alguns equipamentos municipais, sinalizando uma estratégia que, concreta e cronologicamente, pode descrever-se como composta pelas seguintes fases, mais significativas:

2.2.1. – 1994 – PDM de Tomar

Publicação do PDM de Tomar, plano municipal de ordenamento do território, ainda eficaz e atualmente em processo de revisão no qual, pela primeira vez, ficou consagrada e delimitada a área do Centro Histórico de Tomar como uma área crítica de intervenção. Em sede de revisão do PDM, a reabilitação urbana é uma área de destacada importância.

2.2.2. – 1998 – “Plano de salvaguarda”

Publicação do Plano de Pormenor para o Centro Histórico (PP), plano municipal de ordenamento do território mais conhecido como “Plano de Salvaguarda”, pela primeira vez incorporando, no contexto de então, uma estratégia para o Centro Histórico com regulamentação importante para esta área da cidade.

O PP mantém a eficácia até aos dias de hoje, carecendo de revisão, no sentido de melhor dar resposta aos novos desafios que se colocam à regeneração urbana da cidade e, nomeadamente, às atuais exigências de eficiência energética e de novos métodos construtivos em Centro Histórico.

2.2.3. – 2001 – Programa POLIS

Programa de intervenção urbana baseado no Plano Estratégico da Intervenção Polis em Tomar
Investimento total em obras concretizadas: aproximadamente 17,0 M€

Principais componentes do investimento:

- **Pavilhão Municipal de Tomar**

Ampliação e remodelação do Pavilhão Municipal de Tomar tendo como objetivo dotar esta infraestrutura com as condições adequadas à realização de competições desportivas de carácter local, regional e nacional. Complementarmente, foi criado um parque de estacionamento subterrâneo que, situado nas proximidades do Centro Histórico da cidade, serve toda esta área como parte de uma política pública de estacionamento;

- **Estádio Municipal de Tomar e zona envolvente**

Requalificação do Estádio Municipal para utilização por um maior número de utilizadores, com especial incidência nos escalões de formação, associando-se esta intervenção à requalificação urbana e ambiental de um espaço público marginal ao Rio Nabão, até então pouco atrativo, potenciando a sua utilização e usufruto pela população;

- **Requalificação do Mouchão e Várzea Pequena**

Consolidação dos muros marginais ao Rio Nabão, remodelação das redes de alimentação de energia elétrica e iluminação pública e reformulação das redes públicas de abastecimento de água de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais. Procedeu-se, igualmente, à colocação de rega automática dos espaços verdes requalificados;

- **Ciclovia e arranjos exteriores associados ao Convento de Santa Iria**

A Empreitada da Ciclovia e Arranjos Exteriores Associados ao Convento de Santa Iria fez parte de um conjunto mais vasto de ações desenvolvidas que visaram a requalificação paisagística e ambiental das margens do rio;

- **Casa dos Cubos – centro de monitorização e interpretação ambiental**

Criação de um espaço singular e de referência para instalação de uma valência pedagógica de divulgação dos valores ambientais, aliada a uma função mais técnica de monitorização contínua dos diversos descritores ambientais;

- **Ponte do Flecheiro e Açude do Mercado**

Construção da terceira travessia rodoviária na cidade entre as margens do Rio Nabão e remodelação do açude existente;

- **Arranjos exteriores e arruamentos no Flecheiro e Mercado**

Requalificação urbana e ambiental da zona urbana consolidada do Flecheiro e da envolvente à Igreja de Santa Maria do Olival.

2.2.4. – 2009 – PIVUT (Programa integrado de valorização urbana de Tomar)

Programa de valorização urbana que incidu sobre a área central da cidade, integrando o Centro Histórico, a frente ribeirinha e a envolvente ao Convento de Cristo e Mata dos Sete Montes.

Investimento total em obras concretizadas (inclui investimento da Santa Casa da Misericórdia de Tomar): aproximadamente 11,0 M€

Principais componentes do investimento:

- **Envolvente ao Convento de Cristo**

Melhoria da envolvente ao Convento de Cristo com criação de condições de receção dos visitantes e requalificação do Terreiro D. Gualdim, incluindo a construção de cafetaria exterior;

- **Requalificação de ruas do Centro Histórico**

Duas fases de requalificação do espaço público, complementadas com obras de subsolo, dando continuidade às intervenções anteriores de regeneração urbana do Centro Histórico com renovação das infraestruturas de distribuição de água e de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais do Centro Histórico.

- **Praceta Alves Redol**

Requalificação urbana de um espaço que constitui a porta de entrada no Centro Histórico, com articulação entre o Complexo da Levada, a Casa dos Cubos e os Arcos dos Estaus, estrutura arquitetónica classificada como Monumento Nacional;

- **Complexo da Levada**

Reabilitação dos edifícios e preparação para acolher um programa museológico de cultura e ciência;

- **Residências Assistidas – Santa Casa da Misericórdia de Tomar**

Edifício Social da Santa Casa da Misericórdia, localizado num contexto paisagístico e ambiental de excelência no âmbito do processo de valorização funcional das margens do rio Nabão e especificamente destinado a acolher população idosa.

2.2.5. – 2010 – Rede de mosteiros património da humanidade

Este programa era territorialmente composto por Tomar, Alcobaça, Batalha e Lisboa. Pretendeu-se apostar na afirmação e competitividade destes centros, alicerçados na valorização do seu património cultural (Mosteiros / Convento) e, conseqüentemente, no aumento da atratividade para turistas / visitantes. Investimento total em obras e ações de dinamização concretizadas: aproximadamente 2,5M€.

Principais componentes do investimento:

- **Ala norte do Convento de Cristo**

Requalificação da envolvente à ala norte do Convento de Cristo e da Av. Vieira Guimarães, via de ligação entre o monumento e o Centro Histórico;

- **Posto de Turismo**

Renovação do Posto Municipal de Turismo, dotando-o de um conjunto de painéis multimédia e conteúdos apelativos que promovem a cidade e a Rede de Mosteiros no seu conjunto;

- **Festival Estátuas Vivas**

Festival de Estátuas Vivas, evento com grande afluência associado à história local, nomeadamente à presença da Ordem dos Templários em Tomar.

Os programas PIVUT e REDE DE MOSTEIROS PATRIMÓNIO DA HUMANIDADE foram complementares e decorreram no seguimento de intervenções de reabilitação urbana realizadas quer no Centro Histórico, quer noutras áreas dentro do perímetro da cidade e da ARU, tendo incidido, fundamentalmente, em obras em espaço público e em infraestruturas.

2.2.6. – 2014 – ARU (Área de Reabilitação Urbana)

(www.cm-tomar.pt > Tomar Reabilita - ARU)

Reconhecendo-se a importância da reabilitação urbana e a necessidade de promover políticas mais orientadas e focadas numa determinada área, procedeu-se à delimitação, aprovação e publicação da ARU consagrando de forma clara e estruturada para esta área da cidade, os seguintes **objetivos estratégicos**:

- **Fomentar a reabilitação do edificado degradado e devoluto com a promoção da coesão social e rejuvenescimento da população residente:**
 - Agilização da instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana;
 - Promoção do mercado de arrendamento;
 - Introdução de diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem;
 - Criação de um Manual de Apoio orientador da reabilitação de edifícios com valor patrimonial.
- **Integração e consolidação territorial:**
 - Consagrar o rio Nabão como eixo estruturante e físico da delimitação da ARU;
 - Cimentar vias privilegiadas de ligação entre o núcleo urbano na margem nascente, o “Centro Histórico” e o Convento de Cristo;
 - Requalificar os Bairros Sociais e as áreas com particularidades sociais – 1.º de Maio e Flecheiro;
 - Identificar projetos âncora.
- **Valorização da identidade cultural como forma de afirmação urbana garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado:**
 - Requalificar os espaços públicos e os espaços verdes, valorizando artérias e áreas com elevado impacto na perceção das qualidades paisagísticas da cidade;
 - Promover a mobilidade e a acessibilidade, através da instalação de postos turísticos, sinalética e reordenamento do estacionamento à superfície;
 - Diversificar a promoção da oferta cultural, através da valorização de núcleos museológicos e do fomento de atividades;
 - Recuperar áreas e equipamentos coletivos de elevado valor - Fabrica de Fiação e Colégio Nun’ Álvares.

- **Promoção e atração de funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos no Centro Histórico e em outras áreas da cidade:**
 - Privilegiar a instalação de serviços e de comércio com carácter criativo (“indústrias criativas”);
 - Promover uma oferta hoteleira diversificada e proporcional às necessidades de procura;
 - Identificar os edifícios camarários existentes, tendo em conta a sua ocupação e desenvolvimento dos respetivos planos de reconversão;
 - Criação de um centro comercial ao ar livre na zona histórica.

- **Implementação de medidas fiscais especiais:**
 - Acesso a apoios e a benefícios fiscais de âmbito municipal (IMI e IMT) e nacionais (IRS, IRC e IVA) para obras executadas, nos termos da estratégia de reabilitação urbana;
 - Implementação de uma segunda via de avaliação de acesso a benefícios fiscais;
 - Estabelecer medidas especiais relativamente às taxas administrativas e urbanísticas municipais;
 - Agravamento do IMI de prédios ou frações declaradas devolutas e/ou em ruína, nos termos da legislação em vigor.

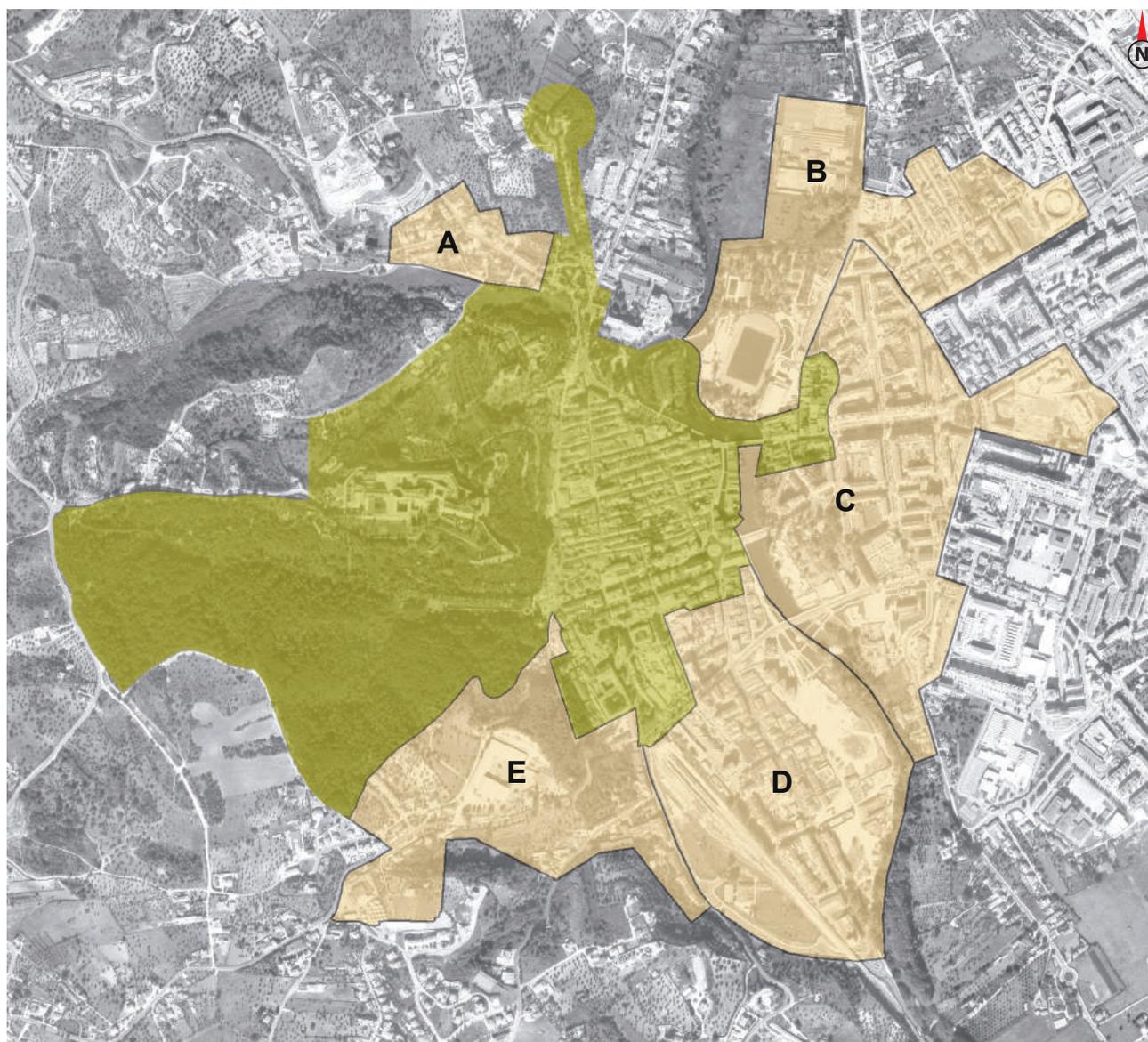
Os objetivos estratégicos então definidos, e as medidas que entretanto começam a ser implementadas, terão consolidação por via da ORU.

Com base nos **objetivos estratégicos** atrás descritos, a delimitação territorial da ARU, obedeceu aos seguintes **critérios**:

- Identificar o atual centro da cidade de Tomar com vista à promoção da unificação e coesão territorial;
- Consagrar o rio Nabão como elemento de união e ligação entre a “cidade histórica” e a “cidade habitada”;
- Conciliar a preservação do edificado de valor patrimonial reconhecido com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- Promover a regeneração urbana de áreas urbanas com níveis de degradação do seu edificado e/ou dos seus espaços públicos;
- Contemplar a inclusão de equipamentos e serviços relevantes, com necessidades de intervenção.

Assim, tendo em conta o que atrás se referiu, a ARU tem uma delimitação de acordo com a imagem 5., na qual se indicam as zonas que a compõem, A, B, C, D e E, para além do território do Centro Histórico, abrangido pelo plano de pormenor referido em 2.2.2..

Esta delimitação, nomeadamente com a inclusão da zona C, valoriza a presença de importantes estruturas arqueológicas que importa preservar, estruturas que não tinham ficado inseridas no território abrangido pelo referido plano de pormenor.



Legenda:

- A Zona do crescimento ao longo da rua de Leiria, a norte;
- B Zona da área consolidada ao longo da Rua de Coimbra desde da Praça de Touros, incluindo o Bairro 1.º de Maio, até à antiga Fabrica de Fiação, a nascente;
- C Zona dos quarteirões que delimitam a Alameda 1.º de Março, até a margem do rio Nabão, a nascente
- D Zona dos quarteirões limitados pela avenida António de Fonseca Simões e a margem do rio Nabão, a sul;
- E Zona da edificação entre a avenida António da Fonseca Simões e a Cerca da Mata dos Sete Montes, a poente.

Imagem 5

ARU, com a sinalização das zonas urbanas da cidade, para além do perímetro do Centro Histórico.

2.2.7. – 2015 – PUGT (Projeto Urbano Global de Tomar)

Como parte deste percurso, em 2015, num trabalho conjunto com a empresa Augusto Mateus, Lda, desen-
cadeou-se uma fase fundamental de reflexão sobre as orientações de política de cidade a desenvolver num
horizonte de duas décadas, trabalho que configurou o PUGT-Projeto Urbano Global de Tomar.

A visão global dos desafios urbanos de Tomar, resultante desta reflexão, levou à candidatura do PEDU-Plano
Estratégico de Desenvolvimento Urbano, com contratualização em 2016 e atualmente em execução que,
num contexto financeiro limitado, se focalizou nas intervenções que, do PUGT, foram consideradas como
tendo um impacto mais direto sobre a qualidade de vida das populações, totalizando, após negociação
com a CCDR Centro, um valor global de investimento, dividido por duas fases, de cerca de 8,0 M€, como
descrito nos dois quadros seguintes:

PEDU (FASE 1)		
PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	DESIGNAÇÃO DA AÇÃO	INVESTIMENTO (€)
4.5	Tomar ciclável	517.647,06
		TOTAL PI 4.5
		517.647,06
6.5	PICC- requalificação do espaço público do Flecheiro – 1.ª fase	638.823,53
6.5	PICC. Requalificação do espaço público da Av. Nun. Alvares Pereira – 1.ª fase	517.647,06
6.5	Reabilitação do Convento de S. Francisco	600.000,00
6.5	Requalificação da Várzea Grande e sua envolvente	1.058.823,53
6.5	Instalação de indústrias criativas no edifício da Levada	750.588,24
6.5	Requalificação de logradouro contíguo a Sinagoga	300.000,00
6.5	Mobiliário urbano e sinalética	335.294,12
		TOTAL PI 6.5
		4.201.176,47
9.8	PICC- realojamento de famílias em habitações municipais existentes – 1.ª fase	575.294,12
		TOTAL PI 9.8
		575.294,12
		TOTAL GERAL
		5.294.117,65

PEDU (FASE 2)		
PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	DESIGNAÇÃO DA AÇÃO	INVESTIMENTO (€)
6.5	Requalificação paisagística e funcional da envolvente ao Mercado Municipal	235.294,12
6.5	Valorização dos vestígios da ocupação romana em Tomar	400.000,00
6.5	PICC- requalificação do espaço público do Flecheiro – 2.ª fase	935.294,12
6.5	PICC- requalificação do Espaço público da Av. D. Nun' Alvares Pereira – 2.ª fase	70.588,24
		TOTAL PI 6.5
		1.641.176,47
9.8	PICC- realojamento de famílias em habitações municipais existentes – 2.ª fase	823.529,41
		TOTAL PI 9.8
		823.529,41
		TOTAL GERAL
		2.464.705,88

Este amplo projeto urbano - PUGT -, no qual se refletiram os resultados das políticas urbanas até então im-
plementadas e se integraram os projetos nesse momento em execução e os projetos que seria necessário
implementar para, em Tomar (incluindo o território para além da ARU), se operar uma verdadeira interven-
ção de regeneração urbana, serve de base à estratégia de reabilitação urbana desta ORU.

2.3. Projeto ORU

Como já referido, as orientações estratégicas que deram suporte ao PUGT, e consequentemente ao PEDU, são a base estratégica da ORU. Sendo a regeneração urbana, nas suas várias componentes, um processo dinâmico e com implementação faseada ao longo do tempo, as opções estratégicas agora a operacionalizar em ORU resultam de uma atualização da reflexão então feita, em 2015.

Ao atual projeto urbano, que resulta da atualização do PUGT, a ser operacionalizado no período de duração da ORU, designamos por **PROJETO ORU** e caracterizamo-lo, em termos de descrição das operações urbanas, respetivos custos e prazos de execução (e no que se refere aos correspondentes promotores) no ponto 3. OPERACIONALIZAÇÃO.

Antes, porém, revela-se fundamental lembrar o que fundamentou a estratégia assumida no PUGT e, consequentemente, em PEDU, transcrevendo-se deste último, a identificação dos principais desafios que então se colocavam, e se entende, ainda, serem pertinentes para o necessário desenvolvimento de Tomar.

(...) O desenvolvimento urbano de Tomar enfrenta desafios redobrados, refletidos no aproveitamento das oportunidades emergentes da crescente valorização das cidades médias. Estes centros urbanos são reconhecidamente distintivos do ponto de vista da vivência e do estilo de vida, da qualidade ambiental, das possibilidades de expansão económica, do bom relacionamento institucional e do papel que desempenham enquanto polos de animação das áreas rurais e dos aglomerados de proximidade, tipicidades que importa complementar com outros fatores de atratividade.

A NUTS II Centro é uma região formada por uma rede de cidades médias, que se pretende relevante, atrativa e funcionalmente articulada. Neste contexto, Tomar tem desenvolvido os esforços possíveis para a identificação e aprofundamento das respetivas vocações, tendo em vista a determinação das áreas de especialização funcional da cidade, a resposta estruturada às mutações socioeconómicas vivenciadas em espaço urbano e a modernização do modelo habitacional diante as novas tendências. (...)

Identificados e aprofundados os desafios ao desenvolvimento urbano de Tomar, foram definidas as principais linhas estratégicas, como:

(...)

LE1. Promoção da competitividade económica: *aportado nos fatores distintivos da cidade de Tomar, delineadores dos fatores específicos de competitividade urbana (centralidade, património, habitat), alicerçados na criatividade e no conhecimento (educação e investigação) e na “cidade de serviços” (comércio e serviços às famílias, às empresas e públicos);*

LE2. Desenvolvimento social: *acento tónico na coesão e na afirmação como “cidade residencial”, que concede especial atenção às “pessoas” - elemento essencial para a existência de uma comunidade e definidora da identidade do território, seja a população residente, temporária ou visitantes – e coloca o enfoque na qualidade de vida urbana;*

LE3. Promoção da sustentabilidade urbana: *na perspetiva da valorização do património material e imaterial e da melhoria do ambiente urbano (espaço público, espaços verdes, mobilidade, regeneração urbana, ambiente), conducente à implementação de uma “cidade inteligente”;*

LE4. Afirmação da dimensão cosmopolita: parte do excepcional valor do património arquitetónico e cultural como indubitável e inigualável fator distintivo da cidade, fonte sólida de desenvolvimento e inovação urbana e de consolidação turística, assumindo-se como “cidade cultural e criativa”;

LE5. Reforço da visibilidade externa: reflete a pretensão da afirmação da cidade no exterior (nacional e internacional) e o reforço da especialização funcional a nível sub-regional, reconhecendo-se a importância da ação coordenada com outros municípios da região, numa lógica de complementaridade e continuidade, alavancado as oportunidades e aproveitando essas sinergias.

(...)

Resultando, como objetivos específicos e, dentro das elegibilidades possíveis (em PEDU), os seguintes:

(...)

OE1. Desenvolver e projetar a especialização funcional da cidade de Tomar através da consolidação de Tomar enquanto cidade de serviços, residencial, inteligente e cultural e criativa;

OE2. Consolidar o papel de Tomar como espaço de referência patrimonial, histórica e cultural;

OE3. Promover a regeneração urbana e a qualificação e animação dos espaços e equipamentos públicos, assim como a unidade paisagística dos espaços urbanos da cidade;

OE4. Melhorar as condições de mobilidade urbana sustentável e do sistema de transportes o uso eficiente dos serviços urbanos;

OE5. Promover a coesão social e territorial e a qualidade de vida da população, dando especial atenção às comunidades desfavorecidas.

(...)

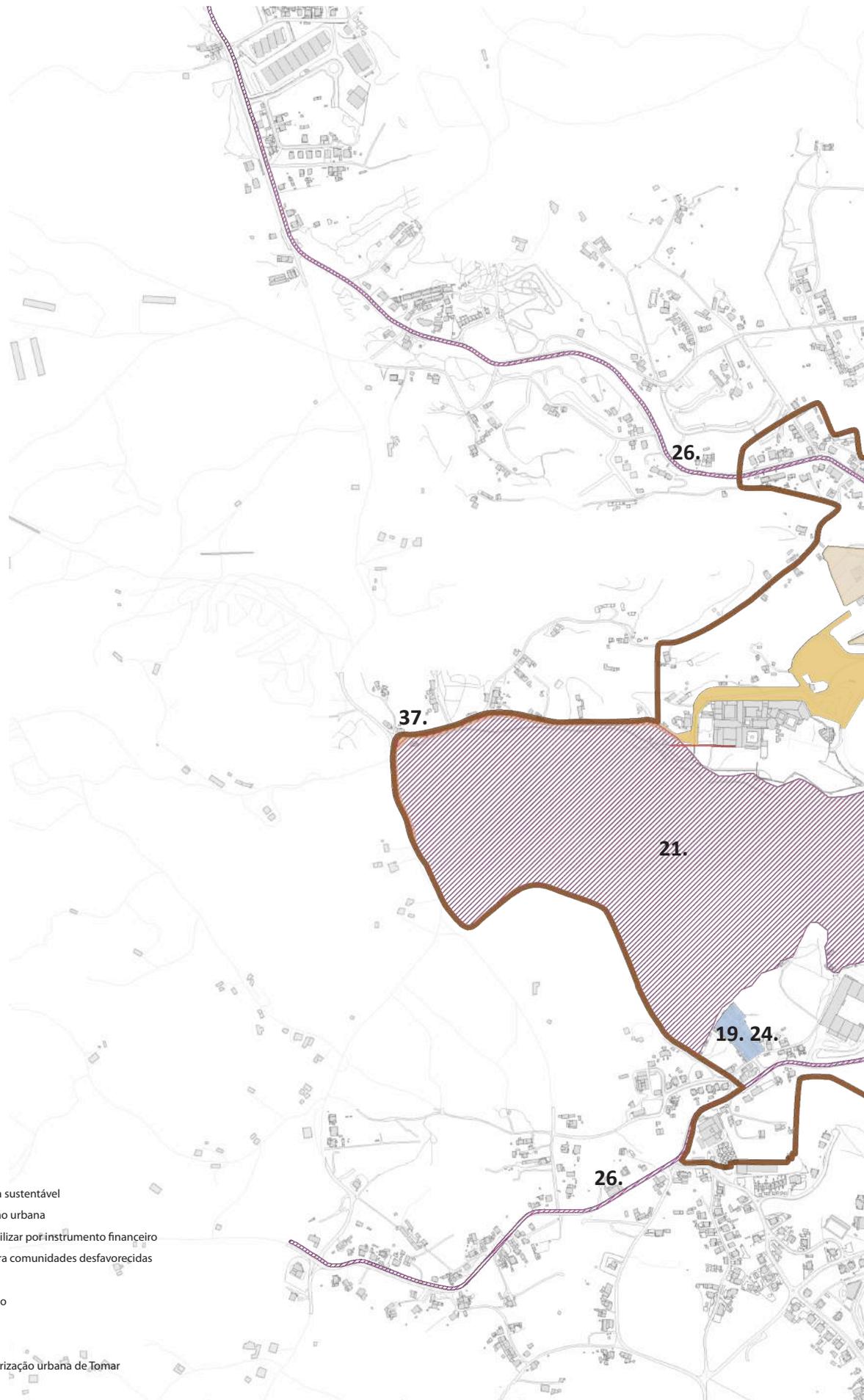
A atualização desta base estratégica implica retomar e considerar todas as ações de iniciativa pública propostas em PUGT (alíneas a),b),c),d) e e) do ponto 3.1.1), consolidando-as como ações a concretizar durante o período de execução da ORU.

Pressupõe, igualmente, incluir novas ações, materiais e imateriais que, então não contempladas, serão implementadas com recurso a orçamento municipal e/ou a financiamento comunitário por via de candidaturas isoladas (ponto 3.1.2, operações 38,39, 40 e 41) e, também, intervenções que, localizadas fora da ARU, consolidam a regeneração urbana da cidade de modo mais abrangente, como é o caso da operação 37 (ponto 3.1.2).

Em sede de ORU, a este investimento público, junta-se um conjunto de intervenções de reabilitação urbana promovidas por entidades fora da esfera pública, umas previstas e outras já em curso.

O Projeto ORU assenta, reforçando-o, num paradigma de sustentabilidade social, económica e ambiental. Neste contexto, o papel de Tomar na Rede de SmartCities (como referido em 1.), com uma gestão eficaz de recursos urbanos e uma aposta clara na mobilidade sustentável, na eficiência energética e na disponibilização da rede Wi-Fi em todo o território ARU, sairá reforçado.

Devidamente descritas em 3.1, as opções estratégicas do PROJETO ORU resultantes desta atualização e com representação gráfica estão indicadas na imagem 6.



Legenda:

- PMUS – Plano de mobilidade urbana sustentável
- PARU – Plano de ação de regeneração urbana
- Privados e outras entidades – a mobilizar por instrumento financeiro
- PAICD – Plano de ação integrado para comunidades desfavorecidas
- Complemento ao PEDU
- ITI - Investimento territorial integrado
- Ruas do Centro Histórico
- POLIS
- PIVUT – Programa integrado de valorização urbana de Tomar
- ARU – Área de reabilitação urbana

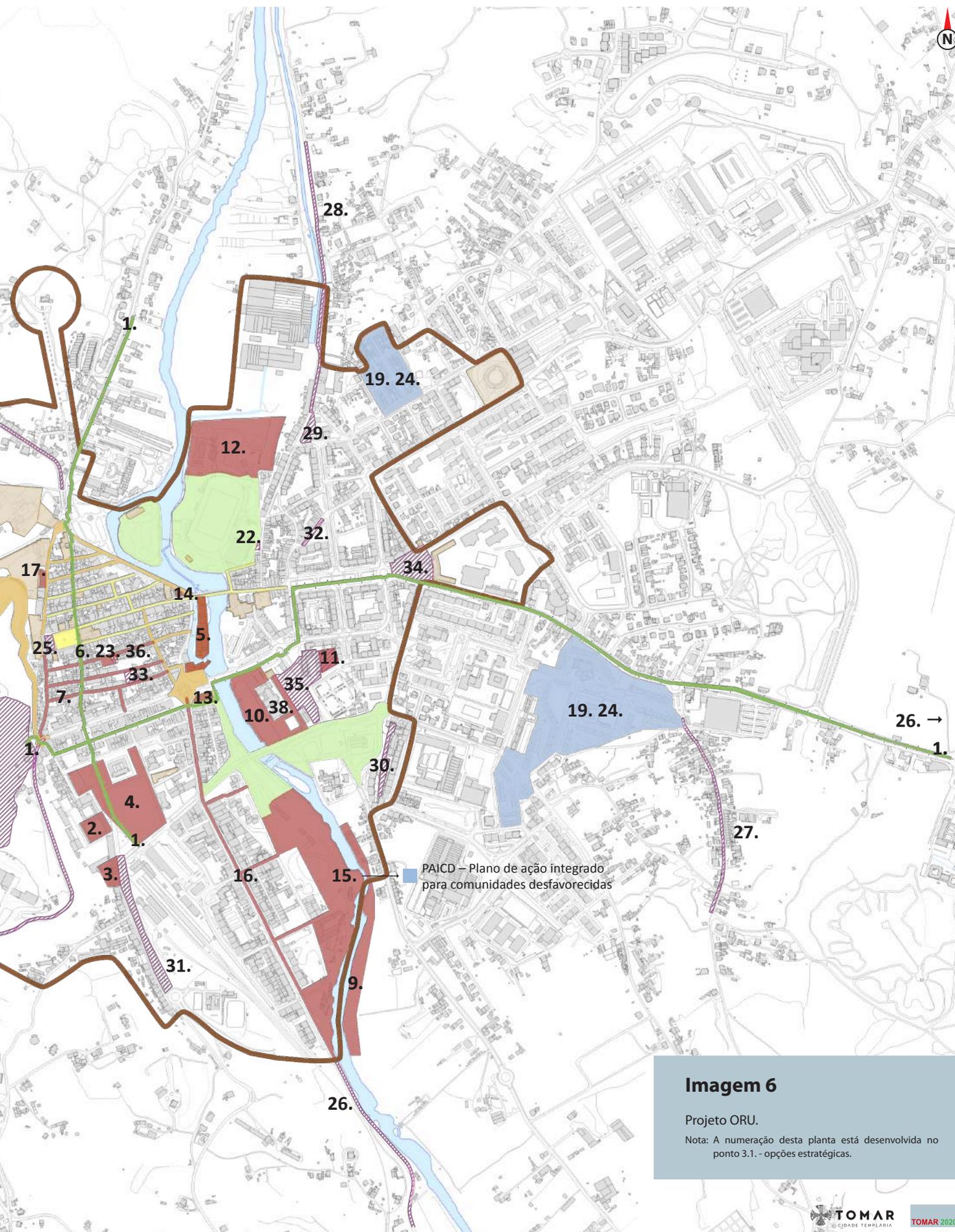


Imagem 6

Projeto ORU.

Nota: A numeração desta planta está desenvolvida no ponto 3.1. - opções estratégicas.

3. Operacionalização

3.1. Opções estratégicas

Como se referiu em 2.2.7., em 2015, desencadeou-se uma reflexão sobre as políticas da cidade que deu origem ao PUGT (Projeto Urbano Global de Tomar). Desse projeto, num contexto financeiro limitado, resultaram opções sobre operações urbanas contempladas na fase de negociação do PEDU. Assim, tendo presente tudo o que atrás foi referido, nomeadamente em 2.3., o Projeto ORU é composto pelas componentes que seguidamente se descrevem e tem como opções estratégicas as que se indicam em 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3.. Esquemáticamente temos como Projeto ORU:

- **Investimento público**

PUGT – Projeto Urbano Global de Tomar

- Operação proposta no Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PEDU-PMUS) - contemplada em fase de negociação do PEDU;
- Operações propostas no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PEDU-PARU) – nem todas contempladas em fase de negociação do PEDU;
- Operações propostas no Plano de Ação de Intervenção nas Comunidades Desfavorecidas (PEDU-PAICD) – nem todas contempladas em fase de negociação do PEDU;
- Operações propostas como complementares ao PEDU
- Operações previstas e contempladas em ITI – Investimento Territorial Integrado

Operações não contempladas em PUGT e agora consideradas no Projeto ORU

- Operações resultantes da evolução do programa Portugal2020 e de outras decisões de política urbana, tomadas no âmbito de um processo de regeneração urbana mais abrangente.

- **Investimento não público**

Com base na sinalização de alguns locais e de potenciais investidores já feita em sede de PUGT, procedeu-se à atualização desta listagem aprofundando-se as intenções dos proprietários completando-se com base na evolução que se verificou, nomeadamente, com o surgimento de novas manifestações de interesse.

Tendo como referência a numeração constante da Imagem 6, descrevem-se todas as ações / operações do Projeto ORU:

3.1.1. Investimento público – Projeto Urbano Global de Tomar

a) Operação proposta no Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PEDU-PMUS) - contemplada em fase de negociação do PEDU

1. Projeto “Tomar Ciclável”

operação contemplada em PEDU (1.ª fase)

Implementação de um troço de ciclovia entre o Convento de Cristo e o Instituto Politécnico de Tomar para reforço da atratividade dos modos de transporte suave e qualificação do espaço público adequando-o às novas formas de mobilidade sustentável. Tratando-se de um projeto piloto, em ORU, será alargado para além do previsto em PEDU - PMUS com a construção de mais troços de ciclovias, estabelecendo uma rede de trajetos em espaço urbano em associação e complementariedade com o sistema de transportes públicos, tendencialmente elétricos, e uma oferta de serviços de bikesharing, numa política clara de incentivo à utilização de modos suaves de transporte e deslocação.

b) Operações propostas no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PEDU-PARU) – nem todas contempladas em fase de negociação do PEDU

2. Reabilitação do Convento de S. Francisco

operação contemplada em PEDU (1.ª fase)

Afirmação deste espaço como equipamento multifuncional com ampliação do Museu dos Fósforos, implantação do Museu do Brinquedo, criação de oficinas criativas e requalificação do pátio central para realização de eventos culturais.

3. Abegoaria – Centro de Apoio Social

Adaptação do edifício para funcionamento da rede de estruturas de apoio social do concelho.

4. Requalificação da Várzea Grande e sua envolvente

operação contemplada em PEDU (1.ª fase)

Arranjo da área exterior pública promovendo a criação de local para receção de turistas, ligação aos meios de transporte para o Centro Histórico e Convento de Cristo e estacionamento para autocarros de turismo e veículos ligeiros assim como arranjo paisagístico da placa central e envolvente ao Tribunal.

5. Instalação de Indústrias Criativas no Edifício da Levada

operação contemplada em PEDU (1.ª fase)

Operação anteriormente apelidada de “Musealização da Levada”, prevê a implementação do projeto de musealização, disponibilização de conteúdos e tratamento de achados arqueológicos, com eventual construção de cobertura.

6. Requalificação de logradouro contíguo à Sinagoga

operação contemplada em PEDU (1.ª fase)

Requalificação urbanística de um logradouro público para espaço exterior e de lazer que, sendo contíguo à Sinagoga de Tomar, fará parte da estratégia de potenciação deste importante monumento no contexto dos espaços judaicos existentes em Portugal.

7. Requalificação do Centro Histórico

Finalização da requalificação urbanística correspondendo à última fase dos arruamentos do Centro Histórico.

- 8. Mobiliário urbano e sinalética**
operação contemplada em PEDU (1.ª fase)
Remodelação e reforço da colocação de mobiliário urbano em espaço urbano - operação sem representação gráfica.
- 9. Qualificação do espaço público ao longo da margem esquerda do Rio nabão**
Valorização e requalificação do espaço público a sul do edifício da Santa Casa da Misericórdia, ao longo da margem esquerda do Rio nabão, assumindo-se como eixo ambientalmente qualificado e estruturante da cidade.
- 10. Requalificação paisagística e funcional da envolvente ao Mercado Municipal**
operação contemplada em PEDU (2.ª fase)
Arranjo do espaço exterior envolvente ao Mercado Municipal para o dotar de condições de boa acessibilidade, mobilidade e funcionalidade para a realização de eventos no exterior.
- 11. Valorização dos vestígios da ocupação romana em Tomar**
operação contemplada em PEDU (2.ª fase)
Valorização dos achados arqueológicos, centro de monitorização.
- 12. Parque de Campismo**
Recuperar, dotar e rentabilizar os espaços e infraestruturas deste equipamento de acordo com a legislação em vigor.
- 13. Casa dos Cubos - conteúdos**
Criação de espaço de co-working em espaço aberto com área expositiva e dedicada a eventos relacionados com a divulgação de empresas e produtos para promoção de todo o tecido empresarial do concelho.
- 14. Centro Interpretativo da Festa dos Tabuleiros**
Criação de espaço museológico interativo a instalar na Casa Vieira Guimarães.
- 15. PICC (Programa de Intervenção das Comunidades Ciganas), requalificação do espaço público do Flecheiro, incluindo a demolição das construções abandonadas e regularização do terreno.**
operação contemplada em PEDU (1.ª e 2.ª fases)
Execução da obra de requalificação do espaço público do Flecheiro, não incluindo a zona envolvente ao Mercado Municipal. Coincide com operações PAICD.
- 16. PICC (Programa de Intervenção das Comunidades Ciganas), requalificação do espaço público da Avenida Nun'Álvares Pereira**
operação contemplada em PEDU (1.ª e 2.ª fases)
Requalificação urbanística da principal artéria de entrada na cidade e confinante com a área do Flecheiro.
- 17. Reabilitação integral de edifícios propriedade da CMT em projetos geradores de receita (mobilização de instrumento financeiro)**
Intervenção de reabilitação do Palácio Alvim para adaptação a arquivo municipal interativo e sede da Ordem OSMTH.

c) Operações propostas no Plano de Ação de Intervenção nas Comunidades Desfavorecidas (PEDU-PAICD), nem todas contempladas na fase da negociação do PEDU.

18. PICC (Programa de Intervenção das Comunidades Ciganas), realojamento de famílias em novas tipologias

Construção de fogos em terrenos do município ou a adquirir com intenção de realojamento de famílias – em curso para seis famílias, como Centro Comunitário de Apoio Familiar, junto ao edifício da GNR.

19. PICC (Programa de Intervenção das Comunidades Ciganas), realojamento de famílias em habitações municipais existentes a reabilitar

operação contemplada em PEDU (1.ª e 2.ª fases)

Reabilitação de edifícios municipais existentes, dentro ou fora de ARU, para realojamento de famílias, neste momento em curso para instalação de 35 famílias, numa solução com tipologias mistas.

20. PICC (Programa de Intervenção das Comunidades Ciganas), realojamento com apoio ao arrendamento

Apoio do município ao arrendamento – operação sem representação gráfica.

d) Operações propostas como complementares ao PEDU

21. Requalificação da Mata dos Sete Montes

Projeto de beneficiação e arranjo dos espaços ajardinados e outros da “Praça Central”, conservação e manutenção do espaço arbóreo e das edificações existentes no interior da cerca bem como dos trilhos e circuitos interiores da mata.

22. Requalificação do espaço arqueológico junto ao pavilhão

Tratamento e criação de espaço delimitado da zona dos achados arqueológicos, junto ao pavilhão municipal, criando condições de visitaçao e de preservação do património.

23. Edifício adjacente à Antiga Sinagoga

Requalificação do edifício adjacente, em complemento ao espaço de culto e como espaço expositivo da presença judaica em Tomar e na região.

24. Requalificação de Bairros Sociais

Projetos de levantamento das condições de habitabilidade e estado de conservação e conseqüente reabilitação urbana das construções dos bairros sociais da câmara e seus arranjos exteriores, se necessários.

25. Requalificação do edifício dos Paços do Concelho

Melhoria da eficiência energética para todo o edifício e resolução das acessibilidades, horizontais e verticais.

26. Quatro entradas de Tomar

Requalificação urbana, de infraestruturas viárias e outras, das quatro entradas da cidade de Tomar: Carvalhos de Figueiredo, Algarvias, Venda da Gaita e Valdona.

27. Requalificação urbanística de Palhavã

Requalificação e arranjo urbano, de infraestruturas de subsolo e viárias da zona de Palhavã.

28. Requalificação urbanística de Ponte da Vala

Requalificação e arranjo urbano, de infraestruturas de subsolo e viárias da zona de Ponte da Vala.

29. Requalificação do espaço público a norte da Rua da Fábrica

Requalificação e arranjo urbano do espaço localizado, a norte da Rua da Fábrica.

30. Requalificação das traseiras da Rua Professor Andrade

Projeto e obra de requalificação e arranjo urbano conferindo melhores condições paisagísticas na relação com a envolvente da Igreja de Santa Maria do Olival.

31. Requalificação da Av. António Fonseca Simões

Arranjo do espaço verde central em complemento à obra de execução do arruamento, já executada.

32. Requalificação da Rua Voluntários da República

Projeto e obra de requalificação, arranjo urbano, infraestruturas de subsolo e outras.

33. Requalificação do Logradouro da Rua Pedro Dias

Requalificação e arranjo urbano do espaço, enquadrando o Posto de Transformação construído e dotando-o de condições para usufruto do Centro Histórico num espaço exterior inserido na malha urbana.

34. Requalificação da Praceta Raúl Lopes

Requalificação e arranjo urbano com eventual tratamento do recinto exterior ajardinado do antigo Colégio Nun'Álvares, incluindo inserção de parte da ciclovia - operação 1.

35. Reabilitação do Edifício dos Bombeiros e requalificação da área envolvente

Obra de reabilitação do Edifício dos Bombeiros e projeto de requalificação e arranjo urbano do espaço envolvente, localizado entre a Av. Norton de Matos e a avenida da Ponte do Flecheiro.

e) Operações previstas e contempladas em ITI – Investimento Territorial Integrado

36. Património Cultural – Reabilitação da Sinagoga

O valor histórico, patrimonial e identitário deste monumento, único na península ibérica, é justificativo da necessidade imperiosa de intervenção, no sentido da sua salvaguarda e conservação. Também o edifício contíguo, espaço onde terá funcionado o mikvé, apresenta um elevado grau de degradação, havendo mesmo o risco de desmoronamento. A intervenção a realizar incide, assim, sobre o edifício da Sinagoga de Tomar (Monumento Nacional), sobre o edifício complementar adjacente e inclui a valorização do respetivo logradouro.

3.1.2. Investimento público – Operações não contempladas em PUGT e agora consideradas no Projeto ORU

37. Património Cultural - Reabilitação do Aqueduto dos Pegões (também contemplada em ITI)

Reabilitação e reforço estrutural de uma parte do troço do Aqueduto dos Pegões, mais concretamente em parte da zona em arcaria dupla, na qual é perceptível a ocorrência de um desaprumo em algumas colunas.

38. Mercado Municipal de Tomar

Reabilitação do edifício dotando o espaço com as condições necessárias ao seu funcionamento e à sua função como edifício âncora no Centro Histórico, enquanto local de valorização económica e local de encontro.

39. Projeto Caminhos – programação cultural em rede

Projeto de programação cultural em rede, promovido em parceria pela CIMT e os treze municípios do Médio Tejo, enquanto destino de turismo cultural. Enquanto programa de desenvolvimento na área da cultura, integra objetivos de formação de públicos e de capacitação do tecido cultural local, nos seus agentes individuais e coletivos - operação sem representação gráfica.

40. Lugares Património do Centro – UNESCO

A operação Lugares Património Mundial do Centro propõe-se desenvolver um programa integrado de valorização turística dos recursos únicos e de excelência, sediados na região Centro e inscritos na lista Património Mundial da Humanidade da UNESCO: o Convento de Cristo em Tomar, o Mosteiro de Alcobaça, o Mosteiro da Batalha, e a Universidade de Coimbra Alta e Sofia, em conformidade com a Estratégia Turismo Centro 2020, a qual integra uma proposta de alinhamento das opções estratégicas com as prioridades de investimento previstas no Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020. (este programa vem na sequência do programa Rede de Mosteiros Património da Humanidade, referido em 2.2.5.) - operação sem representação gráfica.

41. Produtos Turísticos integrados de base intermunicipal

A operação tem como objetivo geral promover o território e o desenvolvimento de produtos turísticos diferenciadores e integrados, de carácter intermunicipal, com especial enfoque nas questões de património e Centro Histórico - operação sem representação gráfica.

3.1.3 Investimento não público

a) Operações de reabilitação urbana previstas, que são do conhecimento do Município, de acordo com usos já apresentados pelos promotores e que representam intervenções em edifícios com relevância arquitetónica:

- **Para alojamento local**

Edifício (do Pepe), na Praça da República;

Pequeno edifício da Santa Casa da Misericórdia, na Praça da República;

Edifício no gaveto das ruas Gil Avô e Silva Magalhães;

Quinta da Anunciada Velha;

- **Para empreendimentos turísticos**

Conjunto municipal do Convento de Santa Iria e antigo Colégio Feminino, na Rua Marquês de Pombal (a concessionar);

Edifício municipal da Estalagem de Santa Iria, na Ilha do Mouchão (a concessionar);

Edifício do antigo Tribunal de Trabalho, no Largo do Pelourinho;

Edifício pertencente ao Hotel dos Templários, no Largo do Pelourinho;

Edifício do antigo Centro de Emprego, na Corredoura;

Edifício no gaveto da Praça da República com a Rua Silva Magalhães;

- **Para outros usos**

Antigo Colégio Nun'Álvares, para instalação da Escola Profissional (a ceder);
Praça de Touros e sua envolvente, para instalação de espaço multiusos;
Edifício na Rua Alexandre Herculano, para instalação de coleção de pintura;
Lar de São José, na Rua Dr. Sousa;
Creche e de Jardim de Infância, na Várzea Grande;
Igreja de São João Baptista, na Praça da República;
Unidade de restauração no Mercado Municipal (a concessionar);

b) Operações em curso, num conjunto importante de edifícios

Na área da ARU com previsão de obras de reabilitação urbana estão em curso - em apreciação técnica, aprovados e em obra – cerca de 5.000,00 m² de área de edifícios destinados a habitação, comércio, serviços e hotelaria.

3.1.4. Ponto de situação: investimento público e investimento não público

Apresenta-se um quadro com o ponto da situação atual do PROJETO ORU.

PROJETO ORU (INVESTIMENTO PÚBLICO)							
OPERAÇÃO	DESIGNAÇÃO	ENQUADRAMENTO EM PACTO TERRITORIAL, PUGT, CANDIDATURA PORTUGAL 2020 OU CMT	INVESTIMENTO		ESTADO EM 30 DE JUNHO DE 2017	DATA PREVISTA DE CONCLUSÃO	OBSERVAÇÕES
			TOTAL (€)	DOTAÇÃO PORTUGAL 2020 (€)			
1	Tomar ciclável	PUGT - PEDU - PMUS - 1.ª fase	517.647,06	440.000,00	Candidatura em preparação	2019	Inclui operação 34.
2	Convento de São Francisco	PUGT - PEDU - PARU - 1.ª fase	600.000,00	510.000,00	Em projeto	2018	
3	Abegoaria - Centro de Apoio Social	PUGT - CMT	100.000,00		A iniciar projeto	2019	
4	Várzea Grande e sua envolvente	PUGT - PEDU - PARU - 1.ª fase	1.058.823,53	900.000,00	Em projeto	2018	Inclui operação 31.
5	Levada	PUGT - PEDU - PARU - 1.ª fase	750.588,24	638.000,00	Em projeto	2019	
6	Logradouro contíguo à Sinagoga	PUGT - PEDU - PARU - 1.ª fase	300.000,00	255.000,00	Em projeto	2018	
7	Ruas do Centro Histórico	PUGT - CMT	750.000,00		Projeto parcialmente elaborado	2019	A estudar financiamento POSEUR.
8	Mobiliário Urbano e Sinalética	PUGT - PEDU - PARU - 1.ª fase	335.294,12	285.000,00	Em projeto	2018	
9	Margem esquerda do Rio Nabão	PUGT - CMT	650.000,00		A iniciar projeto	2019	A estudar financiamento POSEUR.
10	Envolvente ao Mercado Municipal	PUGT - PEDU - PARU - 2.ª fase	235.294,12	200.000,00	A iniciar projeto	2018	
11	Vestígios da ocupação Romana	PUGT - PEDU - PARU - 2.ª fase	400.000,00	340.000,00	Revisão de projeto	2019	
12	Parque de Campismo	PUGT - CMT a)	600.000,00		A iniciar projeto	2021	Implica alteração/revisão do plano de pormenor.
13	Casa dos Cubos - conteúdos	PUGT - CMT a)	50.000,00				Operação decorrente da utilização habitual da casa dos Cubos, como espaço expositivo.
14	Centro Interpretativo da Festa dos Tabuleiros	PUGT - CMT	120.000,00		Em projeto	2019	
15	PICC-Espaço Público do Flecheiro	PUGT - PEDU - PARU - 1.ª e 2.ª fases	1.574.117,70	1.338.000,00	Em projeto	2020	
16	PICC-Avenida Nun'Álvares Pereira	PUGT - PEDU - PARU - 1.ª e 2.ª fases	588.235,30	500.000,00	Candidatura em preparação	2019	
17	Palácio Alvim	PUGT	IFRRU 350.000,00		Em projeto	2020	Futuro arquivo municipal interativo e sede da ordem da OSMTH.
18	PICC-Realojamento de famílias ciganas em novas tipologias	PUGT - CMT	320.000,00		Projeto elaborado e aprovado	2018	Centro Comunitário de Apoio Familiar (6 famílias).
19	PICC-Realojamento de famílias ciganas em edifícios municipais	PUGT - PEDU - PAICD - 1.ª e 2.ª fases	1.398.823,50	1.189.000,00	Candidaturas a decorrer	2019	Pé da Costa (2 famílias) + Gil Avô (2 famílias) + 5 escolas (14 famílias) + Bairros Sociais (17 famílias) = 35 famílias.
20	PICC-Realojamento de famílias ciganas com apoio ao arrendamento	PUGT a)	125.000,00				Em contínuo, decorrente da atuação corrente do município (4 famílias).
21	Mata dos Sete Montes	PUGT - CMT + ICNF	450.000,00		A iniciar projeto	2019	Gestão partilhada com o ICNF.

PROJETO ORU (INVESTIMENTO PÚBLICO)							
OPERAÇÃO	DESIGNAÇÃO	ENQUADRAMENTO EM PACTO TERRITORIAL, PUGT, CANDIDATURA PORTUGAL 2020 OU CMT	INVESTIMENTO		ESTADO EM 30 DE JUNHO DE 2017	DATA PREVISTA DE CONCLUSÃO	OBSERVAÇÕES
			TOTAL (€)	DOTAÇÃO PORTUGAL 2020 (€)			
22	Espaço arqueológico junto ao pavilhão	PUGT - CMT	33.100,00		Obra em execução	2017	
23	Edifício adjacente à Sinagoga	PUGT					Investimento fundido na operação 36 - empreitada única.
24	Bairros Sociais	PUGT - CMT	2.760.000,00		Obras em execução	2032	Operação em progresso.
25	Paços do Concelho	PUGT - CMT	150.000,00		A iniciar projeto	2019	A estudar financiamento POSEUR - eficiência energética.
26	Quatro entradas em Tomar	PUGT - CMT	2.000.000,00		A desenvolver projetos	2021	Algarvias (2019) + Valdonas (2020) + Venda da Gaíta (2020) + C. Figueiredo (2021).
27	Palhavã	PUGT - CMT	1.000.000,00		Obra em execução	2018	
28	Ponte da Vala	PUGT - CMT	260.000,00		A desenvolver projetos	2019	
29	Espaço a norte da Rua da Fábrica	PUGT - CMT	100.000,00		A iniciar projeto	2019	
30	Rua Professor Andrade - traseiras	PUGT - CMT	100.000,00		A iniciar projeto	2018	
31	Avenida Fonseca Simões	PUGT					Investimento fundido na operação 4 - empreitada única
32	Rua Voluntários da República	PUGT - CMT	14.000,00		Obra concluída	2017	
33	Logradouro na Rua Pedro Dias	PUGT - CMT	450.000,00		Obra em execução	2018	Posto de Transformação já instalado.
34	Praceta Raúl Lopes	PUGT					Investimento fundido na operação 1 - empreitada única
35	Edifício dos bombeiros e envolvente	PUGT - CMT	250.000,00		Obra concluída	2017	
36	Sinagoga	PUGT - ITI	286.176,19	243.249,76	Obra em execução	2018	Inclui operação 23.
37	Aqueduto dos Pegões	ITI b)	448.201,76	380.971,50	Obra em execução	2018	
38	Mercado Municipal	CMT	800.000,00		Obra parcialmente concluída	2016	Primeira fase concluída decorrendo atualmente trabalhos de remoção de coberturas dos espaços exteriores em fibrocimento pretendendo-se desenvolver projeto para completar requalificação interior.
39	Projeto Caminhos	CANDIDATURA PORTUGAL 2020 ⁴¹	101.125,66	82.380,61	Aprovada e em execução	2019	Operação imaterial.
40	Lugares Património do Centro	CANDIDATURA PORTUGAL 2020 ⁴¹	320.000,00	320.000,00	Aprovada e em execução	2018	Operação imaterial.
41	Produtos Turísticos Integrados	CANDIDATURA PORTUGAL 2020 ⁴¹	86.530,96	80.704,41	Candidatura submetida	2019	Operação imaterial.

PROJETO ORU (INVESTIMENTO NÃO PÚBLICO)					
OPERAÇÃO	DESIGNAÇÃO	INVESTIMENTO (€)	ESTADO EM 30 DE JUNHO DE 2017	DATA PREVISTA DE CONCLUSÃO	OBSERVAÇÕES
	Edifício (do Pepe), na Praça da República	1.000.000,00	Intenção	2025	
	Pequeno edifício, na Praça da República	300.000,00	Em projeto	2020	Promotor: Santa Casa da Misericórdia
	Edifício no gaveto das Ruas Gil Avô e Silva Magalhães	1.000.000,00	Em projeto	2020	
	Quinta da Anunciada Velha	600.000,00	Intenção	2025	
	Convento de Santa Iria e antigo Colégio Feminino, na Rua Marquês de Pombal	5.000.000,00	Em preparação CE para concurso	2025	Intenção de concessionar ou vender.
	Edifício Municipal da Estalagem de Santa Iria, na Ilha do Mouchão	1.000.000,00	Em preparação CE para concurso	2020	Intenção de concessionar.
	Edifício do antigo Tribunal de Trabalho, no Largo do Pelourinho	1.000.000,00	Em projeto	2025	

PROJETO ORU (INVESTIMENTO NÃO PÚBLICO)					
OPERAÇÃO	DESIGNAÇÃO	INVESTIMENTO (€)	ESTADO EM 30 DE JUNHO DE 2017	DATA PREVISTA DE CONCLUSÃO	OBSERVAÇÕES
	Edifício pertencente ao Hotel dos Templários, no Largo do Pelourinho	2.500.000,00	Em projeto	2025	
	Edifício do antigo Centro de Emprego, na Corredoura	750.000,00	Em projeto	2025	
	Edifício no gaveto da Praça da República com a Rua Silva Magalhães	3.000.000,00	Intenção	2025	
	Antigo Colégio Nun'Álvares, para instalação da Escola Profissional	500.000,00	Em projeto	2022	Intenção de ceder.
	Praça de Touros e sua envolvente, para instalação de espaço multiusos	500.000,00	Intenção	2025	Promotor: Santa Casa da Misericórdia
	Edifício na Rua Alexandre Herculano, para instalação de coleção de pintura	300.000,00	Em projeto	2019	
	Lar de São José, na Rua Dr. Sousa	2.500.000,00	Em projeto	2020	Promotor: CAST (Centro de Assistência Social de Tomar)
	Creche e de Jardim de Infância, na Várzea Grande	600.000,00	Em projeto	2020	Promotor: CAST (Centro de Assistência Social de Tomar)
	Igreja de São João Baptista, na Praça da República	1.500.000,00	Projeto aprovado	2020	Promotor: Fábrica da Igreja
	Unidade de restauração, no Mercado Municipal	200.000,00	Em preparação CE para concurso	2020	Intenção de concessionar
	Conjunto de edifícios	3.500.000,00	Em obra	2020	
	ACELERADOR PEDU	517.500,00			
	CONTRIBUTO IFRRU	500.000,00			
	TOTAL PÚBLICO (valor aproximado)	21.000.000,00			
	TOTAL NÃO PÚBLICO (valor aproximado)	25.750.000,00			
	TOTAL	46.750.000,00			

Legenda:

PROJETO ORU	Intervenções a implementar através de ORU.
PUGT	Projeto Urbano Global de Tomar.
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.
PMUS	Plano de Mobilidade Urbana Sustentável.
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana.
PAICD	Plano de Ação Integrado para Comunidades Desfavorecidas.
ITI	Investimento Territorial Integrado.
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana.
a)	Operação imaterial mas fundamental para a regeneração urbana.
b)	Operação fora de ARU mas fundamental para a regeneração urbana.
PICC	Programa Integrado para a Comunidade Cigana.

3.2. Benefícios fiscais e regulamentação municipal

3.2.1. Conceito de obras de reabilitação urbana

Decorre da atual legislação em vigor, no âmbito da reabilitação urbana, a existência de um conjunto de benefícios fiscais que podem representar um verdadeiro incentivo à reabilitação de património edificado. Igualmente, nos termos dos artigos 65.º a 68.º da Lei 32/2012 de 14 de agosto, a entidade gestora, neste caso o município, pode estabelecer um regime especial de taxas municipais a constar em regulamento municipal, como incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana.

Antes, porém, de analisarmos os benefícios – fiscais e municipais – existentes, convirá balizar o conceito de “obras de reabilitação urbana”. Este conceito, afinal fundamental para a seleção de operações urbanísticas que possam eventualmente vir a usufruir de benefícios fiscais é também, como consequência, determinante para a atribuição de eventuais incentivos tratados no âmbito dos regulamentos municipais; deve, por isso, ser clarificado à luz da atual legislação tendo presente o cruzamento de conceitos e de definições (constantes em diplomas legais e em orientações da tutela) que, não se contradizendo, não são, também, absolutamente coincidentes.

É que, o conceito de **“reabilitação de edifícios”**, nos termos da alínea i) do artigo 2.º da Lei 32/2012 de 14 de agosto (RJRU), é referido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

E, de forma mais abrangente e no mesmo diploma, **“reabilitação urbana”**, nos termos da alínea j) do artigo 2.º, entende-se como “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbano e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de **obras de remodelação** ou **beneficiação** dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de **obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição** dos edifícios”.

Entre uma e outra, verifica-se que na segunda definição se acrescenta ao conceito da primeira uma **particularização da tipologia de obras** que poderão ser consideradas no âmbito da reabilitação urbana.

Já, a alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na última redação, acrescenta às definições anteriores, o facto de em ações de reabilitação urbana ter de resultar “um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

No sentido de conciliar estas diferentes abordagens e no âmbito da atribuição de financiamento comunitário, foi produzida uma NOTA ORIENTADORA por parte do Gabinete do Secretário de Estado do Desenvolvimento e Coesão com o objetivo de conformar os preceitos e definições constantes no RESEUR (Regulamento Específico para o Domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos) e no RJRU (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) dando como orientação que se entenda que **“a construção de obra nova, bem como a reconstrução sem manutenção de fachada, a construção em substituição de edifícios existentes e as obras de demolição por motivo de segurança e salubridade, constituem despesas elegíveis no âmbito das operações de reabilitação (...)”**

Ou seja, da conjugação das abordagens anteriores (ainda que o legislador não tenha conseguido sintetizar numa única definição o conceito de obras de reabilitação urbana a considerar, simultaneamente para efeitos de licenciamento municipal, para atribuição de incentivos fiscais e para acesso a fundos comunitários) resulta que, no âmbito do controlo prévio das operações urbanísticas previstas no RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na sua atual redação - **as obras de reabilitação urbana** poderão enquadrar-se, isolada ou conjuntamente, nas definições previstas nas alíneas b),c),d),e),f),g),h) e n) do artigo 2.º do RJUE, podendo, como consequência, as operações urbanísticas configurar todas as tipologias de obras ali previstas; as obras de reabilitação urbana a sujeitar a qualquer um dos benefícios fiscais previstos em EBF, tal como já referido anteriormente, serão sujeitas adicionalmente a uma avaliação do estado de conservação do imóvel, antes e depois da intervenção.

Deverá, em nosso entendimento, em sede de revisão dos regulamentos municipais e, uma vez que a construção nova também se insere no conceito de “reabilitação urbana”, diferenciar-se **“construção totalmente nova”** de **“construção nova”** devendo esta última ser entendida como uma construção que substituirá uma outra previamente existente no mesmo local e com implantação coincidente.

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 n.º 156/2006, de 8 de agosto. A análise do Estado de Conservação tem como base o **Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC)**, publicado pela Portaria n.º

1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

3.2.2. Benefícios fiscais

a) Do EBF - Estatuto de Benefícios Fiscais

Face ao disposto na alínea b) do n.º 22 do artigo 71.º do EBF, na atual redação, e tendo presente a definição de reabilitação urbana constante na alínea a) do n.º 23 do mesmo artigo, a aplicação dos benefícios fiscais previstos neste estatuto depende de uma avaliação do estado de conservação do imóvel (com subida de pelo menos dois níveis), depende do tipo de obras a realizar (obras de reabilitação urbana) e da localização do imóvel – obrigatoriamente em ARU/ORU.

- **Relativamente a IMI**

Artigo 45.º, n.º 1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbana, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

Artigo 71.º, n.º 7 - Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

- **Relativamente a IMT**

Artigo 45.º, n.º 2 - Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Artigo 71.º, n.º 8 - São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana.

- **Relativamente a IRS**

Artigo 71.º, n.º 4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- i) Imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- ii) 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.

Artigo 71.º, n.º 5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Artigo 71.º, n.º 6 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- i) Imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- ii) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

b) Do CIMI – Código do IMI

Artigo 112.º, n.º 3 - As taxas do imposto municipal sobre imóveis são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio.

A aplicação deste benefício depende de uma avaliação do estado de ocupação e/ou de conservação do imóvel mas não depende do tipo de obras a executar e/ou de localização em ARU/ORU.

Artigo 112.º, n.º 6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.

A aplicação deste benefício não depende de uma avaliação do estado de conservação do imóvel mas depende do tipo de obras a executar e de localização em ARU/ORU;

Artigo 112.º, n.º 7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.

A aplicação deste benefício depende do tipo de ocupação do imóvel e da localização em ARU/ORU, não depende de uma avaliação do estado de conservação do imóvel nem do tipo de obras a executar.

Artigo 112.º, n.º 8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

A aplicação deste benefício depende de uma avaliação do estado de conservação do imóvel mas não depende da execução de obras nem de localização em ARU/ORU.

c) Do CIVA – Código do IVA

Artigo 18.º, n.º 1, al 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 ARU/ORU (conforme ponto 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

A aplicação deste benefício não depende de uma avaliação do estado de conservação do imóvel mas depende do tipo de obras a executar e de localização em ARU/ORU.

3.2.3. Regulamentação municipal

a) Situação existente

Para além dos apoios e incentivos de natureza fiscal, aplicados de forma idêntica em todo o território nacional, os municípios podem definir regras em regulamentos municipais que criem condições de diferenciação positiva nos seus territórios. Em Tomar, os dois regulamentos nos quais se prevêm tais medidas, são: o RMUE (Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação), publicado pelo Aviso n.º 9721/2010, em Diário da República, 2.ª Série, n.º 95, de 17 de maio, na sua atual redação e o RTTM (Regulamento e Tabela de Taxas Administrativas e Urbanísticas da Câmara Municipal de Tomar), publicado em 23 de setembro de 2013, com alterações posteriores.

Os benefícios, em ambos previstos, são os seguidamente descritos e assinalados em quadro resumo:

- No RMUE, em sede de cálculo da Taxa Municipal de Urbanização, referente à realização, manutenção e reforço das infraestruturas 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), prevendo na fórmula de cálculo $TMU=K \times F \times W$ 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”. (sendo F=área de fogos padrão e w=coeficiente relativo ao custo de infraestruturas locais com atuação periódica).
- No RTTM, o n.º 8 do artigo 10.º, prevendo a redução de 50% das taxas previstas no Anexo II (Tabela de Taxas Urbanísticas do diploma em questão), para obras de reconstrução, alteração e ampliação dentro do perímetro de intervenção do Plano de Pormenor do Centro Histórico e, a mesma redução mas sem ampliação, para todo o espaço urbano concelhio (leia-se, para todos os perímetros urbanos do concelho, incluindo naturalmente o espaço urbano da cidade para além do Centro Histórico).
- Quadro resumo:

LOCALIZAÇÃO	RECONSTRUÇÃO E ALTERAÇÃO SEM AMPLIAÇÃO		AMPLIAÇÃO		CONSTRUÇÃO TOTALMENTE NOVA	
	RMUE	RTTM	RMUE	RTTM	RMUE	RTTM
Centro Histórico de Tomar	0 (K=0 e F=0)	50% n.º 8 do artigo 10.º	0 (K=0 e F≠0)	50% n.º 8 do artigo 10.º	0 (K=0 e F≠0)	100% n.º 8 do artigo 10.º
Todas as ARU	0 (K=0 e F=0)	50% n.º 8 do artigo 10.º	0 (K=0 e F≠0)	100% n.º 8 do artigo 10.º	0 (K=0 e F≠0)	100% n.º 8 do artigo 10.º
Espaço urbano concelhio	0 (K≠0 e F=0)	50% n.º 8 do artigo 10.º	100% (K≠0 e F≠0)	100% n.º 8 do artigo 10.º	100% (K≠0 e F≠0)	100% n.º 8 do artigo 10.º

b) Análise da situação existente e propostas para evolução e futura revisão

A leitura do que atrás se expôs permite, desde já, identificar algumas questões que, no âmbito da implementação do PROJETO ORU (necessariamente com a aplicação de regras claras e entendidas universalmente) merecerão ser aprofundadas e poderão justificar uma revisão destes normativos legais de modo a garantir uma maior transparência e eficácia na tomada de decisão, que se pretende rápida e competente. Estas ações de revisão dos regulamentos, inserem-se num conjunto de medidas que se apresentam no ponto 4., propostas como medidas a levar a efeito de imediato.

Assim:

- i) Resultante da aplicação do RTTM, só estão previstos incentivos para obras de reconstrução, alteração e ampliação (e para ampliação, não em todos os casos) ficando excluídas as restantes tipologias de obras de reabilitação urbana, ou seja, as obras de remodelação ou beneficiação, construção, conservação ou demolição dos edifícios.

Proposta de aprofundamento desta disposição regulamentar: com base no referido em 3.2.1. equacionar incluir nestes incentivos todas as tipologias de obras de reabilitação urbana excetuando, obviamente, as obras de construção totalmente nova.

- ii) Também, de acordo com o RTTM, os incentivos, aplicam-se apenas no âmbito de realização de obras, deixando de fora outras ocupações de espaço público – nomeadamente as necessárias ocupações para a realização das respetivas obras e/ou a ocupação dos espaços públicos para a localização de esplanadas o que neste último caso não vai ao encontro do conceito mais vasto de regeneração urbana dos territórios de acordo com o qual a dinamização económica, social e cultural é fundamental para o sucesso de uma ORU.

Proposta de aprofundamento desta disposição regulamentar: equacionar incluir nestes incentivos outro tipo de ocupações de espaço público, diminuindo por um lado os custos associados à realização das próprias obras de reabilitação e, por outro, incentivando a atividade económica local nestes espaços, associando a estes incentivos regras de contrapartida relacionadas com a utilização de determinado tipo de mobiliário urbano, por um determinado período de tempo (em Tomar, com eventual distinção entre Centro Histórico e ARU).

- iii) Como resultado da aplicação do RMUE, qualquer tipologia de obras, incluindo obras de construção totalmente nova, edificada em qualquer uma das ARU do concelho, nomeadamente em todo o território da ARU de Tomar, fora de Centro Histórico, tem $TMU=0$ (por o valor de K estar definido como 0).

Proposta de aprofundamento desta disposição regulamentar: equacionar poder não associar este valor de $K=0$ a obras de construção totalmente nova, nomeadamente em todo o território da ARU de Tomar fora de Centro Histórico e rever, igualmente, a sua aplicação nas ARU fora da cidade, equiparando regras entre os espaços urbanos concelhios, com e sem ARU.

- iv) Com a aplicação conjugada do RMUE e do RTTM, resultam três níveis diferentes de valores de taxas, dividindo-se, em sentido crescente, entre os valores das taxas mais baixas a aplicar no Centro Histórico de Tomar, os que se seguem e que se aplicam em território ARU (no caso da cidade, na área incluída em ARU para além do Centro Histórico) e as que se aplicam nos restantes perímetros urbanos do concelho.

Proposta de aprofundamento desta disposição regulamentar: equacionar a não diferenciação de taxas a aplicar em obras de reabilitação urbana de modo a sinalizar uma estratégia conjunta de promoção da reabilitação urbana em todo o espaço urbano do concelho, (excetuando obras de construção totalmente nova), simplificando a informação a prestar a proprietários e a potenciais investidores.

3.3. Modelo de execução e apoios financeiros

Definidas e desenvolvidas que foram no presente documento, à luz do quadro legal vigente, as medidas e estratégia necessárias à reabilitação urbana das construções, ir-se-ão, agora, evidenciar os aspetos da ORU, no tocante ao modelo de execução e aos apoios financeiros.

3.3.1. Modelo de execução

O modelo de execução da ORU de Tomar, perspetivando o seu êxito de concretização, terá como guião a legislação em vigor devendo as ações de reabilitação urbana tendentes à execução da ORU ser realizadas, preferencialmente, pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos (públicos e/ou privados) em conformidade com a estratégia de reabilitação urbana constante e definida no presente documento.

Nos termos do n.º 1 do art.º 10, da Lei 32/2012 de 14 de agosto, o Município de Tomar será designado como a Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana de Tomar, assumindo as funções de coordenação e gestão de toda a operação através dos seus serviços.

A responsabilidade pela operacionalização e gestão da Operação de Reabilitação Urbana ficará a cargo de uma equipa multidisciplinar municipal conforme pormenorizado em 4. Propostas.

Para efeito da execução, e quando se tratem de ações de reabilitação da iniciativa de particulares ou organismos públicos que não a Câmara Municipal, será, pela entidade gestora, prestado todo o apoio no que à tramitação técnica e administrativa dos processos seja necessário tendo em vista cumprir o definido na ORU, na legislação em vigor, e no propósito de com celeridade, eficácia e eficiência serem cumpridos os objetivos traçados.

Desta forma todos os aspetos de natureza técnica, legal e regulamentar das ações a desenvolver na ORU nas suas diferentes vertentes, serão acompanhados e apoiados pela Entidade Gestora, tanto nas ações de iniciativa pública (municipal e/ou outras) como nas ações de iniciativa particular.

3.3.2. Apoios financeiros

No capítulo em que se abordou a operacionalização da ORU, foram definidas as opções estratégicas e feita a listagem, designação, natureza (pública e/ou privada), estimativa de custos e projeção temporal de execução das ações contempladas em ORU, no cumprimento da Lei 32/2012 de 14 de agosto, incluindo uma estimativa dos custos totais da execução dessa operação, tornando-se igualmente necessário fazer a identificação das eventuais fontes de financiamento.

Os apoios financeiros previstos para as obras de natureza pública elencadas em 3. e correspondentes às diferentes fases negociadas em PEDU, às fases complementares ao PEDU, ao contrato ITI (CIMT), bem como às operações a adicionar ao PUGT serão o Orçamento Municipal da Câmara – e também o dos Serviços Municipalizados para as obras de infraestruturas –, na percentagem da componente nacional e, os fundos comunitários, na percentagem dos diferentes Programas Operacionais e Prioridades de Investimento, para já, do Portugal2020: “ACORDO DE PARCERIA adotado entre Portugal e a Comissão Europeia que reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020. Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo, prosseguindo a ESTRATÉGIA EUROPA 2020...” e, posteriormente, com os fundos europeus dos futuros acordos de parceria eventualmente a celebrar.

Durante a vigência do Portugal2020, têm-se feito e continuar-se-ão a fazer as necessárias candidaturas (não só ao Programa Operacional Regional correspondente, no caso o PO CENTRO, mas também em função das diferentes Prioridades de Investimento) aos vários Programa Operacionais Temáticos que, fundamentalmente são:

- Competitividade e internacionalização – PO CI
- Inclusão social e emprego – PO ISE
- Capital humano – PO CH
- Sustentabilidade e eficiência no uso dos recursos – PO SEUR
- Desenvolvimento rural – PDR

e naqueles em que venham a haver candidaturas e verbas que participem o objetivo aqui em causa, a reabilitação urbana.

Outros apoios financeiros para as obras de natureza pública e também privada que existem e que preveem venham a existir para a possível execução da ORU, são os que a seguir se indicam:

a) IFRRU (Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana)

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, que cobre todo o território nacional.

Para potenciar mais o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.

Num único pedido de financiamento, são apoiadas, em condições mais favoráveis, o investimento na reabilitação urbana e na eficiência energética do imóvel a reabilitar, sem restrições na natureza da entidade que solicita o financiamento ou no uso a dar ao imóvel a reabilitar.

A este instrumento financeiro, de acordo com o previsto, concorrerão entidades públicas (nas quais se inclui o Município), entidades do setor social e privados.

b) Reabilitar para arrendar

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

c) Programa PORTA 65

O Programa ‘Porta 65 – Jovem` é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabituação, regulado por um conjunto de diplomas legais.

Podem candidatar-se Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 32 anos) que reúnam as seguintes condições:

- sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro), ou do regime transitório previsto no seu título II do capítulo I;
- não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;
- nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
- nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.

Outros apoios financeiros ao presente projeto de ORU são aqueles de natureza fiscal, taxas e licenças municipais, constantes e descritos em 3.2..

4. Propostas

No contexto da elaboração de propostas de medidas, que se entende deverem ser implementadas para a concretização da ORU, existem dois níveis de atuação: o nível da organização que corresponde à estrutura orgânica municipal e o nível relacionado com a elaboração e/ou revisão de instrumentos de gestão do território, financeiros e outros documentos fundamentais.

4.1. Organização estrutural – criação de equipa *object-oriented*

Em sede de revisão do PDM de Tomar (3.ª Fase de Revisão do PDM de Tomar – Proposta de Plano – Relatório de Fundamentação – outubro de 2016 – CESUR/IST.LISBOA), é proposta a criação de uma entidade municipal dedicada à habitação e à reabilitação urbana para todo o concelho, mas com um enfoque especial nas áreas de reabilitação urbana delimitadas e a delimitar; são, nesse contexto, apresentadas as preocupações a ter em conta na constituição desta entidade, como sejam os objetivos a estabelecer, as competências/atribuições a considerar e o modelo organizacional a adotar.

Tendo presente a complexidade de implementação da ORU de Tomar – como resultado da interação de várias disciplinas, diferentes serviços municipais, entidades exteriores ao município e todos os atores privados e públicos – identificamos também, e concordamos, com a necessidade de garantir uma gestão integrada do processo de regeneração urbana – que poderá e deverá estender-se a todas as ARUs constituídas no concelho - propondo-se a constituição de uma equipa multidisciplinar municipal que tenha os seguintes objetivos e competências:

Objetivos

- Implementação da ORU de Tomar dentro do prazo definido e de acordo com as operações urbanas e custos definidos;
- Implementação das ORUs que venham a ser aprovadas para as restantes ARUs do concelho;
- Promoção da reabilitação urbana no sentido de atingir um parque construído habitacional, social, comercial e cultural com qualidade;
- Promoção de incentivos ao (re)povoamento e dinamização dos Centros Históricos.

Competências

- Elaboração, gestão e monitorização da execução de planos de pormenor (de reabilitação urbana ou outra tipologia) ou de outros instrumentos próprios de definição das operações de reabilitação urbana para as ARUs já constituídas ou a constituir;
- Identificação dos imóveis que careçam de intervenção e dos respetivos proprietários com levantamento urgente do estado de conservação do edificado nas ARUs, dedicando especial urgência à área correspondente ao Centro Histórico da cidade;

- Calendarização para realização das obras mais urgentes, articulando com os proprietários o acesso a benefícios fiscais e/ou outros incentivos à reabilitação urbana;
- Proposta do exercício de atuação por parte do município no tocante à alteração às taxas de IMI;
- Proposta de compra de fogos/edifícios degradados e respetiva recuperação e venda, de acordo com as características da procura;
- Gestão dos processos de licenciamento, nas ARUs;
- Coordenação e gestão das intervenções de renovação e reabilitação urbana (quer seja em edificado quer no espaço público);
- Criação de uma bolsa de pequenas e médias empresas especializadas em trabalhos de reabilitação e conservação (de preferência certificadas para este fim);
- Promoção de um programa de incentivo, à colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento;
- Propostas de articulação entre a reabilitação urbana e as soluções de estacionamento para residentes em ARUs;
- Promoção de um sistema de incentivos à instalação de empresas do setor cultural e criativo;
- Propostas de criação de incentivos para a instalação de esplanadas;
- Coordenação da elaboração de Plano de Marketing Territorial - como conjunto de ações de comunicação concertadas que visem a divulgação do tecido comercial, social e cultural das ARUs do concelho;
- Dinamização de fóruns de opinião associados à implementação das ORU;
- Emissão dos pareceres e acompanhamento dos processos no âmbito do IFRRU;
- Captação de investidores, quer para a aquisição de habitação, quer para instalação de novos estabelecimentos comerciais e de serviços com uma estratégia de comunicação apelativa e clara e uma maior aproximação com os proprietários / inquilinos e potenciais investidores das zonas a reabilitar e a requalificar:
 - i) Dando a conhecer a estratégia de regeneração urbana das ARUs;
 - ii) Apoiando os proprietários na preparação e execução das ações de reabilitação, incluindo o apoio em todos os procedimentos, nomeadamente, vistorias e auditorias necessárias;
 - iii) Dando a conhecer os benefícios fiscais e apoios financeiros que existem no âmbito da reabilitação urbana;
 - iv) Informando os proprietários e inquilinos sobre os direitos e deveres neste processo de reabilitação urbana;
 - v) Obtendo informações sobre a oferta e a procura de imóveis para venda ou arrendamento.

4.2. Elaborar ou atualizar/rever instrumentos de gestão

- Urgência em promover a atualização/revisão dos regulamentos RTTM e RMUE nos termos do referido em 3.2;
- Necessidade de rever urgentemente o designado Plano de Pormenor do Centro Histórico, dotando-o de mecanismos de adaptabilidade à evolução da realidade no Centro Histórico;
- Pela forte ligação entre “regeneração urbana” e “promoção do turismo”, necessidade de promover a elaboração de um plano de ação para o Turismo que defina, entre outras, medidas de complementaridade entre o esforço de reabilitação urbana e os benefícios que estas ações possam trazer para a promoção desta atividade económica e vice versa.



Execução:

Equipa Tomar2020: Arq.º Paulo Diogo, Eng.º Fernando Caetano e Dr. Telmo Farinha

Conceção gráfica:

Alexandra Matias