



**TOMAR**

CIDADE TEMPLÁRIA

# Estratégia Local de Habitação de Tomar



# Ficha técnica

## **Título**

Estratégia Local de Habitação de Tomar  
Relatório Final

## **Promotor**

Câmara Municipal de Tomar

## **Elaborado por**

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Tomar

# Índice

---

0

Nota introdutória  
Processo de construção  
da ELH de Tomar

---

1

Contexto  
territorial

---

2

Diagnóstico  
prospetivo

---

3

Estratégia  
de intervenção

---

4

Programa  
de ação

---

5

Articulação  
com os instrumentos

---

6

Monitorização  
e avaliação

---

# Nota introdutória

O atual contexto de pandemia da COVID-19 veio acentuar os desafios que se colocam ao desenvolvimento dos territórios, induzindo uma crise económica que sobrepõe às fortes assimetrias já existentes (desigualdades económicas, sociais e territoriais) um conjunto de novas assimetrias que resultam das dinâmicas mais recentes da oferta e da procura, da produção e do consumo, não só no que diz respeito às atividades económicas, mas também às famílias e aos territórios.

Estas novas assimetrias emergem de um novo cenário global, com implicações nacionais, regionais e locais, e diferem, por vezes de forma profunda, dos problemas e desigualdades observadas no modelo de crescimento económico interrompido pela pandemia.

Adicionalmente, as assimetrias e desigualdades que foram acumuladas antes da pandemia condicionam a capacidade de resposta e recuperação do tecido social e económico perante os impactos ainda incertos, mas que se antevêm profundos, da crise económica que o país terá pela frente.

O acesso a uma habitação condigna persiste como uma problemática dos territórios nacionais, sobretudo no mercado de arrendamento, que apresentou crescimentos sucessivos e significativos do valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento, colocando sobre forte pressão os orçamentos das famílias. Esta evolução teve reflexos no aumento das carências habitacionais, levando ao desenho de programas dirigidos ao apoio ao acesso à habitação das famílias mais vulneráveis, como o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A crise económica que se antevê, sobretudo no que diz respeito aos efeitos do aumento do desemprego e da redução do rendimento, poderá agravar as carências habitacionais e, por conseguinte, exigir novas respostas quer à administração central, quer às autarquias locais.

O Município de Tomar, consciente das problemáticas do território, sobretudo no que diz respeito às comunidades desfavorecidas que vivem em condições indignas, bem como das crescentes dificuldades das famílias no acesso à habitação que emergem, no essencial, de um mercado de arrendamento onde a oferta de habitação se tem vindo a reduzir e os valores das rendas têm vindo a aumentar, considera imprescindível o desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação (ELH) para dar uma resposta às carências habitacionais das famílias tomarenses.

Com uma aposta vinculada na promoção da habitação de interesse social, a ELH de Tomar pretende contribuir para o aumento do peso deste setor na habitação à escala nacional, onde o país apresenta níveis bastante reduzidos (5%) face à maioria dos países europeus.

A ELH de Tomar encontra suporte na Lei de bases da habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, e na Nova Geração de Políticas de Habitação, que integra um conjunto de instrumentos e programas de apoio à definição e operacionalização das políticas ao nível local.

A ELH de Tomar estrutura-se, também, a partir dos instrumentos de planeamento existentes, designadamente o PEDU de Tomar e as ARU desenvolvidas para o concelho, que servem como referencial estratégico do município, não só na esfera mais específica da habitação, mas também no quadro mais alargado do desenvolvimento urbano de todo o território.

A ELH de Tomar assume-se, assim, como um instrumento privilegiado para a operacionalização da política de habitação municipal, que não se esgota na mobilização dos apoios previstos no 1.º Direito, num quadro de antecipação de necessidades e oportunidades durante o período de vigência da ELH que contribua para a promoção da inclusão social e da coesão territorial.

# Processo de construção da ELH de Tomar

A Estratégia Local de Habitação de Tomar constitui-se como o resultado de um processo interativo, dinâmico e participado, consubstanciado neste documento que se estrutura em três componentes fundamentais:

## Diagnóstico prospetivo

Orientado para uma leitura do posicionamento e dinâmicas de Tomar.

Recorre-se a indicadores socioeconómicos, oficiais e comparáveis, que permitem analisar as dinâmicas de procura e oferta de habitação no concelho, bem como as carências habitacionais, perspetivadas através dos pedidos de habitação dirigidos ao município. O quadro de referência das carências habitacionais constitui-se como o principal output desta componente.

## Estratégia de intervenção

Onde se pretende formular a visão para a política de habitação de Tomar para o horizonte de 2025, bem como estruturar os objetivos estratégicos e operacionais que contribuem para a prossecução dessa visão, num quadro de articulação com as orientações estratégicas da Nova Geração de Políticas de Habitação, e em particular com o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

## Programa de ação

Assume-se como o referencial de operacionalização das ações que visam dar resposta aos desafios que o concelho enfrenta. É constituído, não só pelas ações a candidatar ao 1.º Direito, mas também pelo conjunto de intervenções vertidas nos principais documentos de planeamento do município para o horizonte de vigência da ELH de Tomar.





**1**

**Contexto  
territorial**

# Tomar no contexto nacional e internacional

Com mais de 350 km<sup>2</sup> e cerca de 37 mil residentes, de acordo com as estimativas do INE, Tomar assume-se como o quinto concelho com maior extensão territorial dos 13 que integram a região do Médio Tejo e o segundo mais populoso, depois de Ourém.

O concelho enquadra-se, de acordo com o Programa Nacional da Política de Ordenamento (PNPOT), na tipologia de "outro centro urbano", estando integrado num subsistema territorial a valorizar, que configura uma *região urbana funcional, polarizada por cidades médias, com áreas relativamente densas, tendencialmente com um crescimento urbano disperso e fragmentado territorialmente, com geografias económicas muito relacionadas e bacias de emprego com pendularidades muito fortes, parcialmente estruturadas pelos transportes públicos.*

A afirmação de Tomar no contexto nacional desenha-se a partir de um conjunto de elementos que estruturam a sua competitividade e atratividade, com uma contribuição crescente para a sua projeção no quadro internacional:

- **Um território central**, pelo seu posicionamento de charneira, no contexto da faixa litoral de Setúbal a Viana do Castelo (8 milhões de habitantes), e a sua inserção estratégica na "metrópole para o Atlântico" (4 milhões de habitantes), com ligação direta aos principais corredores viários e ferroviários nacionais, bem como às principais infraestruturas que garantem a conectividade internacional;
- **Um território cultural**, que se projeta e valoriza no quadro da sua inserção na Rede do Património Mundial, complementado por um conjunto patrimonial distintivo (Castelo dos Templários, Mata dos Sete Montes), um património construído classificado, um Centro Histórico referenciado, nacional e internacionalmente, bem como por uma oferta cultural qualificada e um calendário de eventos alargado (festas, festivais, congressos, espetáculos, colóquios, torneios, exposições,

entre outros), com particular destaque para a Festa dos Tabuleiros, a Festa Templária, o Festival Bons Sons, o Congresso da Sopa, o evento Bibliotecando em Tomar e o Festival das Estátuas;

- **Um território criativo e inovador**, que se afirma como espaço de produção de conhecimento, ancorado no ensino superior (Instituto Politécnico de Tomar) e na sua articulação com a inovação tecnológica (CENIT - Centro de Inovação Tecnológica de Tomar), possuindo um suporte infraestrutural, consubstanciado nas Áreas de Atividades Económicas, com destaque para o Parque Empresarial de Tomar (PET) e a nova empresarial do concelho, que pretendem contribuir para o empreendedorismo, num cenário de exploração de negócios criativos e inovadores sustentados na valorização de recursos endógenos e numa complementaridade estratégica com os territórios de proximidade, designadamente no turismo.
- **Um território cosmopolita**, que tem reforçado o seu posicionamento em redes nacionais e internacionais (Rota dos Lugares Património da Humanidade, a Rota dos Templários, a Rota dos (Castelos) Templários, os Caminhos de Santiago, a Rede de SmartCities e a Rede de Judiarias), apresentando um elevado potencial de crescimento do turismo de qualidade e de capitalização da sua inserção em redes patrimoniais, de conhecimento e tecnologia à escala global para a atração de visitantes e investidores.

Importa, neste contexto, referir que o Município de Tomar apresentou um projeto pioneiro no Portugal Smart Cities Summit, no âmbito da eficiência energética e iluminação pública e tem acompanhado os projetos de Smartcities e Smart Regions, estando atento às melhores práticas internacionais que podem ser implementadas no território;

# Tomar no contexto nacional e internacional

- **Um território com qualidade de vida**, que combina uma oferta abrangente e de qualidade de serviços e equipamentos, apresentando uma cidade territorialmente ordenada e bem desenhada, bem como um património natural, com destaque para o Rio Nabão (elemento central na configuração espacial de Tomar, em termos urbanísticos e naturais, e um recurso fundamental na exploração agrícola e turística), os territórios integrados na REDE NATURA e a Albufeira de Castelo de Bode;
- **Um território que se assume como protagonista na adaptação às alterações climáticas**, consciente de que estas se constituem como a maior ameaça ambiental do século XXI, com consequências profundas e transversais nas esferas económica, social e ambiental e, conseqüentemente, do desafio que representam no quadro da definição e implementação das políticas públicas.

O Município de Tomar integrou, de forma pioneira em 2016, a rede adapt.local – Rede de Municípios para a Adaptação Local às Alterações Climáticas, tendo elaborado a Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC). A Rede de Municípios assinou a Carta de Compromisso, assumindo a Missão de aumentar a capacidade dos municípios portugueses de incorporar a adaptação às alterações climáticas nas suas políticas, nos seus instrumentos de planeamento e nas suas intervenções locais, comprometendo-se, em particular, a: promover o aumento da capacidade dos seus municípios em incorporar a adaptação às alterações climáticas nas políticas, nos instrumentos de planeamento e nas intervenções locais; e contribuir ativamente para a concretização da Missão e dos Objetivos da Rede de Municípios para a Adaptação Local às Alterações Climáticas.

A EMAAC de Tomar foca-se, não só na identificação de opções e ações de adaptação planeada que visem promover a minimização

dos efeitos das alterações climáticas, mas também na adoção de respostas de mitigação, ou seja, de ações que promovam a redução das emissões de gases com efeito de estufa (GEE).

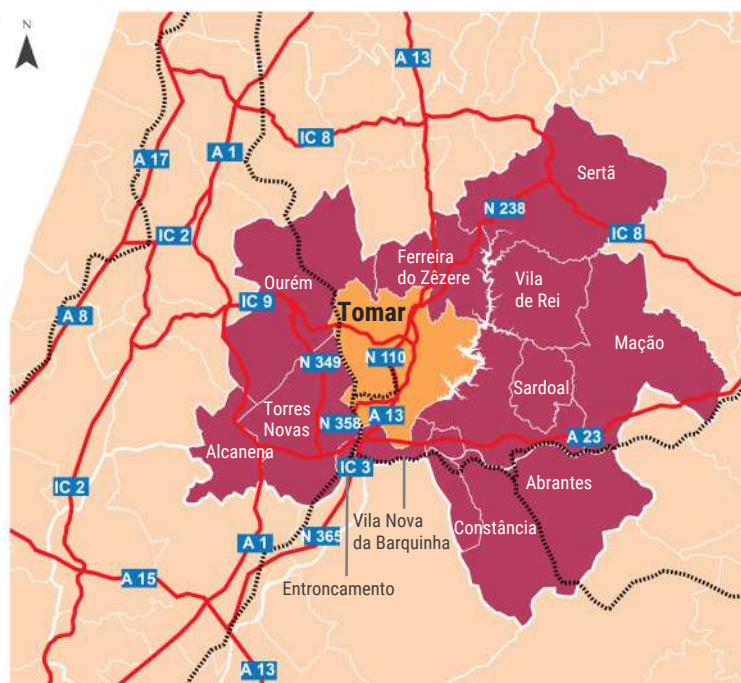
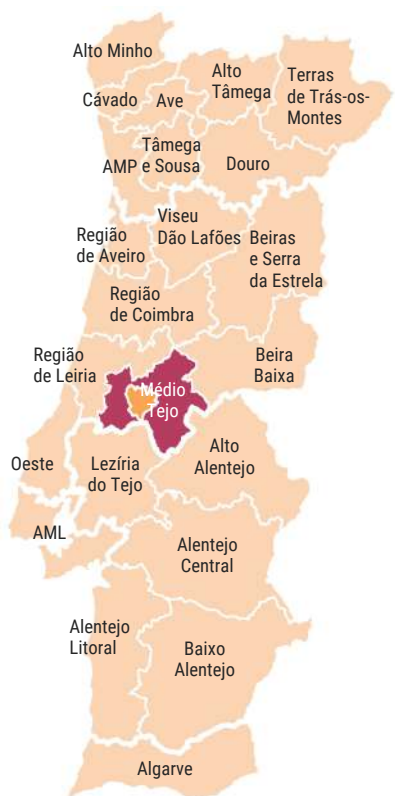
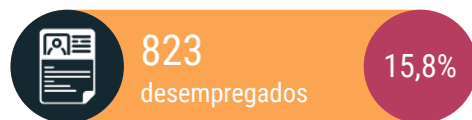
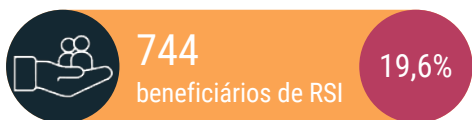
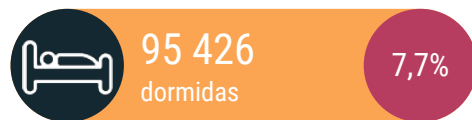
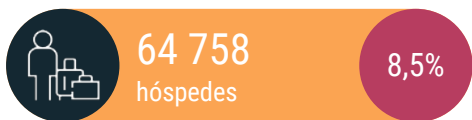
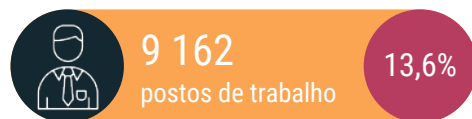
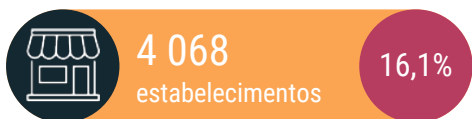
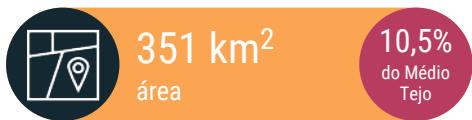
Assim, a EMAAC de Tomar assume-se como um instrumento em permanente revisão e atualização, com base na evolução do conhecimento científico e das práticas de adaptação às alterações climáticas, constituindo-se como um ponto de partida para o contínuo desenvolvimento de políticas territoriais coerentes, baseadas nas necessidades dos diferentes grupos populacionais e setores económicos e que permita um real reforço da resiliência climática do município e de quem nele habita ou visita. Com efeito, a articulação da EMAAC de Tomar com a Estratégia Local de Habitação é incontornável, em particular no que se refere à adoção de medidas de adaptação às alterações climáticas nas intervenções de reabilitação do edificado ou de nova construção preconizadas no plano de ação, quer sejam as promovidas pelo Município, quer as implementadas pelos privados.

Importa, ainda, referir o reforço do compromisso do Município de Tomar para com o desenvolvimento sustentável, designadamente através da adesão à plataforma ODSLocal, uma Plataforma nacional de promoção e divulgação de boas práticas ao nível do cumprimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

- **Um território que reconhece a importância decisiva da educação no seu desenvolvimento**, assumindo a educação como um fator de relevo para a qualidade de vida das pessoas, com reflexos mais alargados na melhoria da competitividade e sustentabilidade do concelho. Nesse sentido, o Município de Tomar integra a Associação Internacional das Cidades Educadoras e à Rede Territorial Portuguesa das Cidades Educadoras, reforçando o seu compromisso para com a educação.



# Grandes números



# Acessibilidades

O concelho de Tomar assegura uma acessibilidade direta à rede de mobilidade viária nacional e transnacional: A13 no sentido norte-sul e A23, a sul do concelho, no sentido este-oeste, com a acessibilidade aos municípios a norte assegurada pelo IC3 e os municípios a oeste pelo IC9/N113.

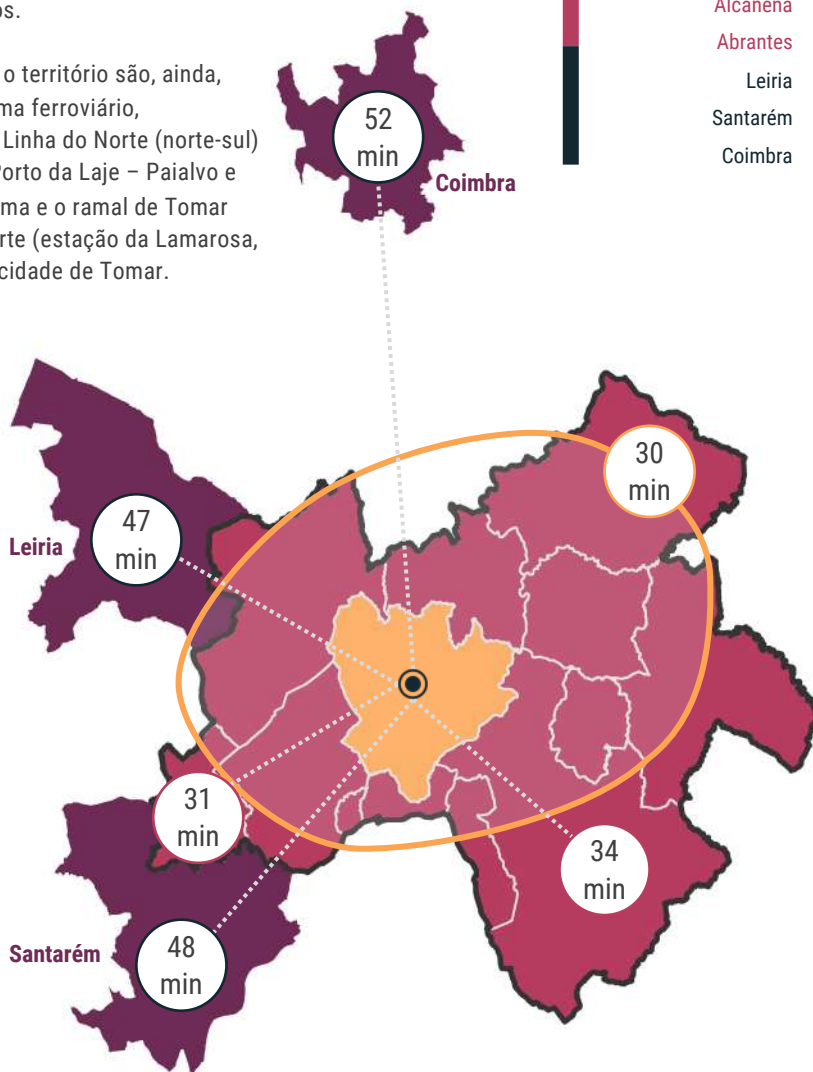
O concelho encontra-se a menos de 30 minutos de automóvel dos municípios vizinhos, com a exceção de Alcanena e Abrantes, com tempos de deslocação às três capitais de distrito de proximidade (Coimbra, Leiria e Santarém) inferiores a 60 minutos.

As ligações de e para o território são, ainda, reforçadas pelo sistema ferroviário, designadamente pela Linha do Norte (norte-sul) com duas estações, Porto da Laje – Paialvo e Chão de Maçãs – Fátima e o ramal de Tomar que liga a linha do Norte (estação da Lamarosa, Torres Novas) com a cidade de Tomar.

## T O M A R

### Distância (Minutos)

Ferreira do Zêzere	19
Ourém	22
Vila Nova da Barquinha	22
Entroncamento	22
Torres Novas	23
Constância	23
Golegã	25
Alvaiázere	28
Alcanena	31
Abrantes	34
Leiria	47
Santarém	48
Coimbra	52



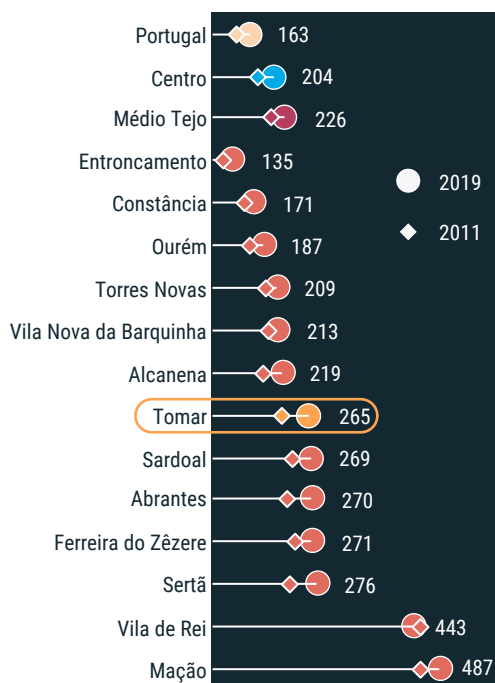
# População

Com uma contração da população superior a 8,5%, o concelho de Tomar registou uma perda de mais de 3 400 residentes entre 2011 e 2019, o que corresponde a mais de um quarto da redução da população que ocorreu na região do Médio Tejo (cerca de 13 100). Apenas o concelho de Abrantes registou uma redução superior (6 207) em termos absolutos.

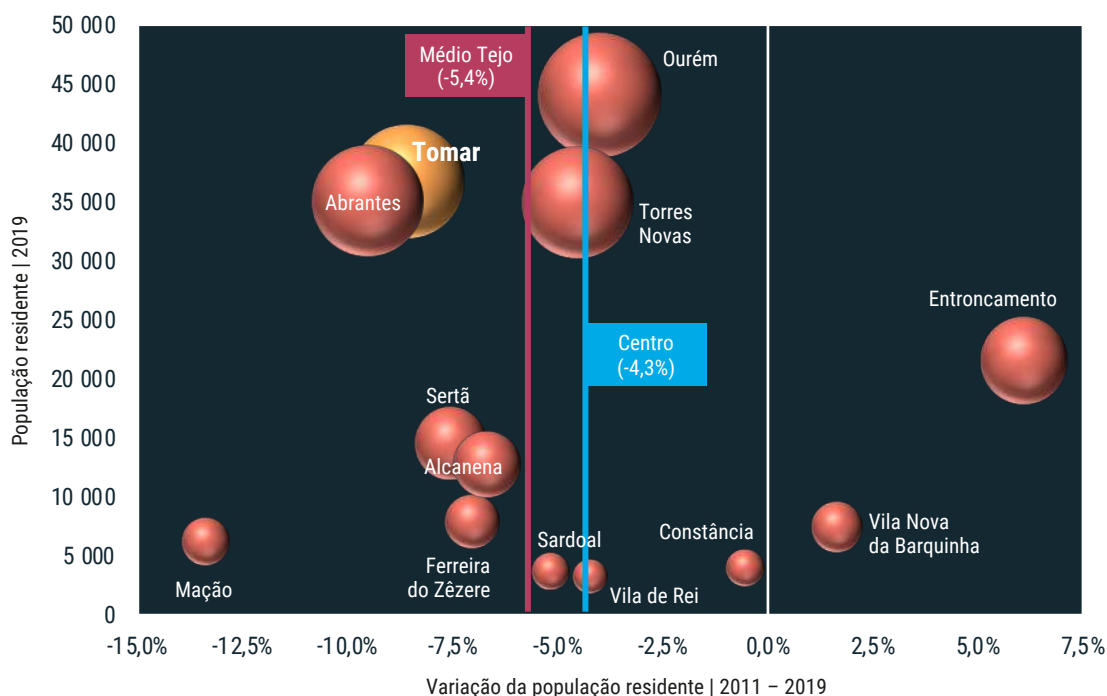
As perdas populacionais estenderam-se à maioria dos territórios, incluindo Torres Novas e Ourém que, todavia, registaram perdas inferiores à região, num cenário em que apenas os concelhos de Entroncamento (com um aumento desde 2011) e Vila Nova da Barquinha (com aumento da população a partir de 2015) resistiram a esta tendência.

Estas dinâmicas demográficas promoveram o envelhecimento dos territórios, induzido, sobretudo, pelas dificuldades de rejuvenescimento da população. O concelho de Tomar é o sétimo mais envelhecido da região e aquele onde se registou um maior aumento no rácio entre a população idosa (65 ou mais anos) e a população jovem (0 – 14 anos).

## Índice de envelhecimento



## Evolução da população residente



Fonte: INE, estimativas da população residente

# Renovação e atração de população

As dinâmicas demográficas regressivas que se observam na maioria dos territórios do Médio Tejo são explicadas, sobretudo, pelas baixas taxas de natalidade.

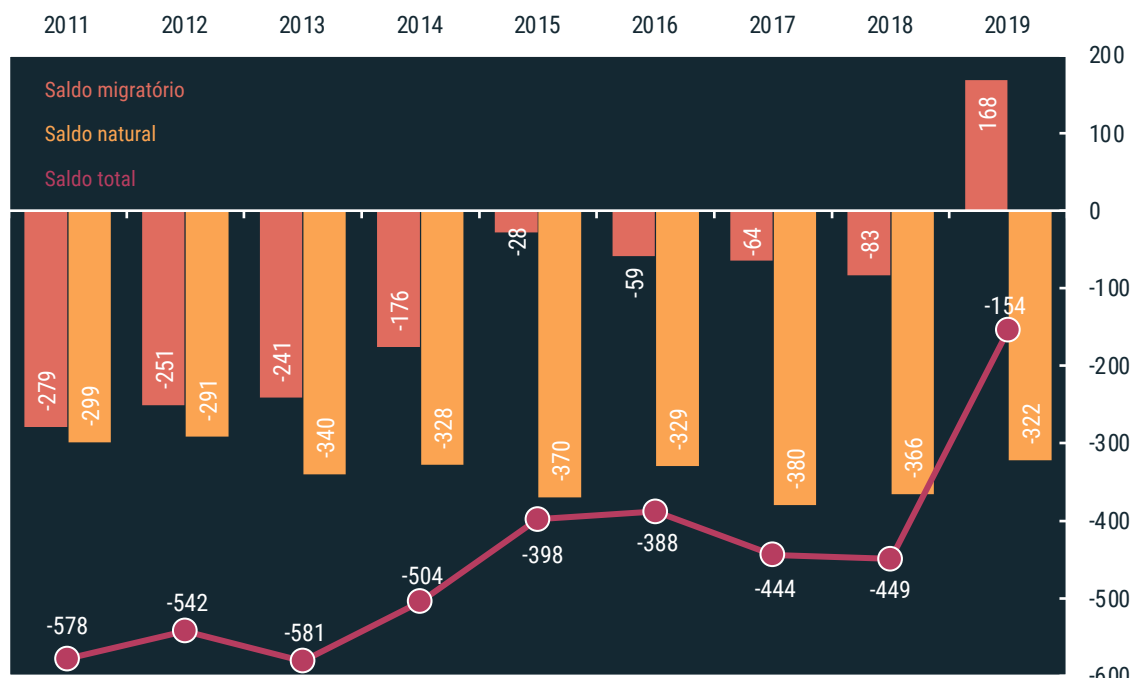
O concelho de Tomar acompanha o padrão regional, evidenciando maiores dificuldades de renovação da população residente por via da componente natural, como comprovam os saldos naturais negativos desde 2011. Durante o período analisado, Tomar apresentou reduções de população consideráveis, resultado, sobretudo, do saldo natural que contribuiu para uma perda de mais de 3 mil residentes. Apenas o concelho do Entroncamento registou um aumento da população residente por via do saldo natural neste período.

Os efeitos da quebra da natalidade tiveram impactos profundos em Tomar: entre 2011 e 2019 observou-se uma redução superior a um quinto da população com menos de 15 anos, traduzindo uma perda de

mais de 1 100 jovens, que corresponde à quarta maior quebra relativa e a segunda em termos absolutos dos concelhos do Médio Tejo.

Para além das dificuldades de renovação da população, observam-se também debilidades na capacidade de fixação de residentes ou na atração de população. Entre 2011 e 2019, o concelho de Tomar perdeu mais de mil habitantes por via das migrações, tendo sido superado apenas por Abrantes, observando-se, contudo, uma recuperação em 2019, onde Tomar apresentou o quarto saldo migratório mais elevado da região. Importa, assim, que Tomar consiga sustentar este desempenho recente, sobretudo num cenário em que mais de metade dos concelhos da região, embora de menor dimensão populacional, observaram um crescimento por via do saldo migratório durante o período analisado, com destaque para os concelhos do Entroncamento, Vila de Rei e Vila Nova da Barquinha.

Evolução dos saldos migratório e natural em Tomar



Fonte: INE, estimativas da população residente

# Tecido económico

A centralidade de Tomar e o seu posicionamento competitivo, que conjuga recursos endógenos diferenciadores com a consolidação e projeção das atividades ligadas à informação e comunicação, têm contribuído para afirmação do território na região do Médio Tejo e no país, alavancando, também, a sua inserção nas redes de criação e partilha de conhecimento à escala internacional.

Os estabelecimentos localizados em Tomar apresentavam, em 2017, mais de 9 100 pessoas ao serviço, correspondendo a mais de 13% do total do Médio Tejo e posicionando o concelho como a quarta maior bolsa de emprego da região, depois de Ourém, Torres Novas e Abrantes, resultado de uma recuperação do seu tecido económico, avaliada pela dinâmica de criação de emprego.

A crise económica e financeira de 2008 e a posterior crise das dívidas soberanas, bem como o período de ajustamento que a economia nacional atravessou, teve consequências significativas no tecido produtivo local.

De facto, entre 2011 e 2014, ano em que se atingiu o menor volume de pessoal ao serviço nos estabelecimentos em Tomar, o emprego teve uma contração de cerca de 15%, representando um decréscimo mais acentuado que o observado na região do Médio Tejo (11%), na região Centro (5%) e no país (5%). Neste período, o concelho de Tomar perdeu 1 400 postos de trabalho, num quadro em que apenas os concelhos de Ourém (- 1 766) e Abrantes (- 1 657) registaram perdas superiores.

A trajetória de recuperação do emprego em Tomar, iniciada em 2015, ainda não permitiu, apesar do crescimento de 15%, atingir os níveis de emprego que se observavam em 2011. No Médio Tejo, apenas os concelhos de Vila de Rei, Sertã e Constância superaram o volume de pessoal ao serviço que apresentavam em 2011.

Os efeitos da crise foram, de facto, assimétricos nos diferentes setores de atividade. Observa-se um crescimento do emprego nos setores de especialização, com destaque para as atividades de

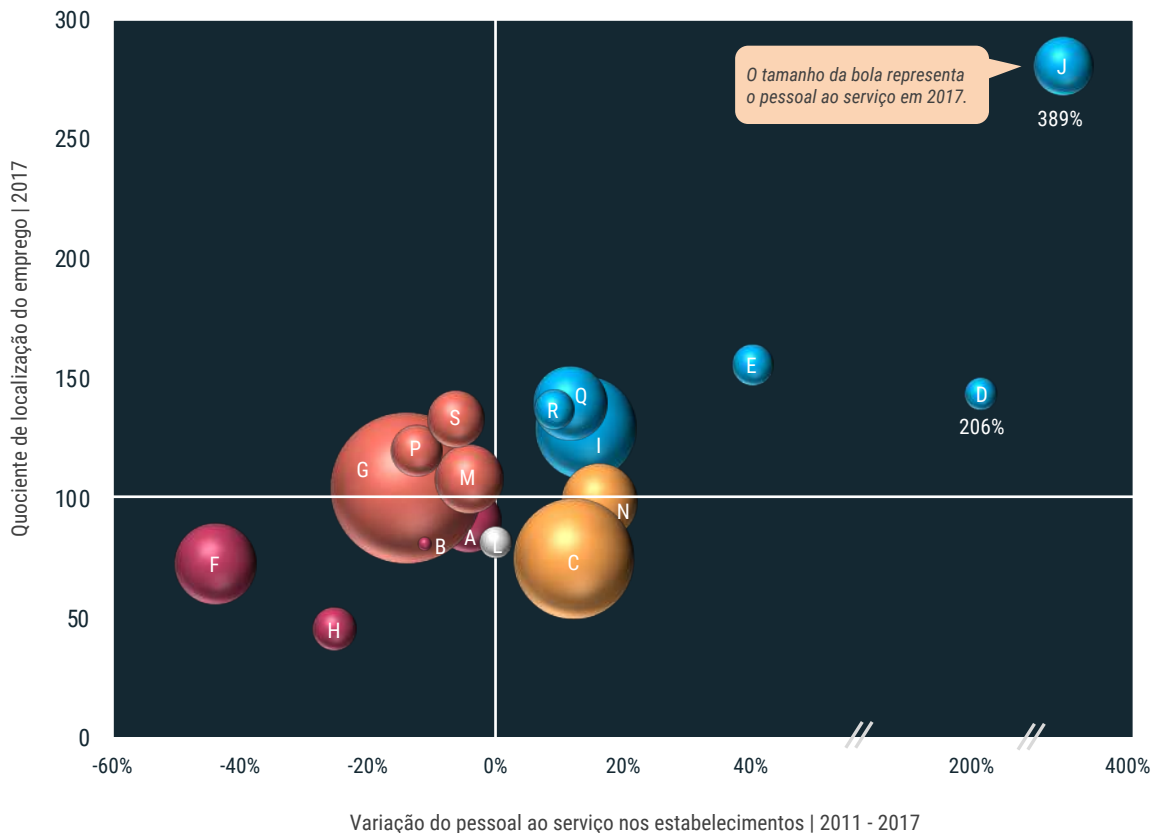
informação e comunicação, onde se registou uma criação líquida de mais de 270 postos de trabalho entre 2011 e 2017, explicada, em grande medida, pela instalação do CENIT – Centro de Inovação Tecnológica de Tomar instalado em Portugal, em 2013, que veio reforçar o setor tecnológico local, que conta com a presença de importantes empresas à escala nacional e internacional, como a Critical Software, entre outras. O alojamento, restauração e similares (+ 130 postos de trabalho), a eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio (+ 66), as atividades de saúde humana e apoio social (+ 59), a captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição (+ 49) e as atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas (+ 13), configuram os restantes setores de especialização que contribuíram para a criação de postos de trabalho durante o período analisado.

Assistiu-se, ainda, a uma recuperação das indústrias transformadoras, responsáveis pela criação líquida de cerca de 160 postos de trabalho, e das atividades administrativas e dos serviços de apoio (+ 80), que contribuíram para a aproximação ao padrão de especialização regional.

Contudo, a evolução positiva destas atividades não permitiu compensar as perdas registadas nos setores mais expostos à crise. Com efeito, a evolução do setor da construção, com perdas líquidas superiores a 500 postos de trabalho, do comércio (- 376) e dos transportes e armazenagem (- 64) não permitiu que o tecido económico tomarense recuperasse o nível de emprego registado antes da crise, registando-se uma redução de mais de 220 postos de trabalho face a 2011.

Tendo em consideração o atual contexto da pandemia da Covid-19, em que, segundo as mais recentes projeções, se antevê uma forte retração da atividade económica, com impacto no aumento do desemprego, colocará sérios desafios ao tecido económico, não só de Tomar, mas do país e do mundo, com consequências sistémicas sobre a atividade residencial, económica e turística do território que importa considerar.

# Especialização produtiva na ótica do emprego



Legenda:

- |   |  |
|---|--|
| A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca                                      | J - Atividades de informação e comunicação                           |
| B - Indústrias extrativas   | L - Atividades imobiliárias  |
| C - Indústrias transformadoras  | M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares     |
| D - Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio                                    | N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio               |
| E - Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição | P - Educação   |
| F - Construção  | Q - Atividades de saúde humana e apoio social                        |
| G - Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos            | R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas |
| H - Transportes e armazenagens  | S - Outras atividades de serviços                                    |
| I - Alojamento, restauração e similares   |  |

## Nota metodológica:

O Quociente de Localização (QL) é uma medida que permite avaliar o grau relativo de concentração de uma determinada(o) atividade/setor. Permite, ainda, realizar uma análise centrada num concelho/região específico(a), para todos os setores de atividade em causa e, deste modo, inferir sobre o grau de especialização desse concelho/região.

O cálculo QL compara o peso do emprego no setor j no concelho de Tomar, com o peso do emprego no setor t na NUTSIII Médio Tejo.

Fonte: INE, sistema de contas integradas das empresas



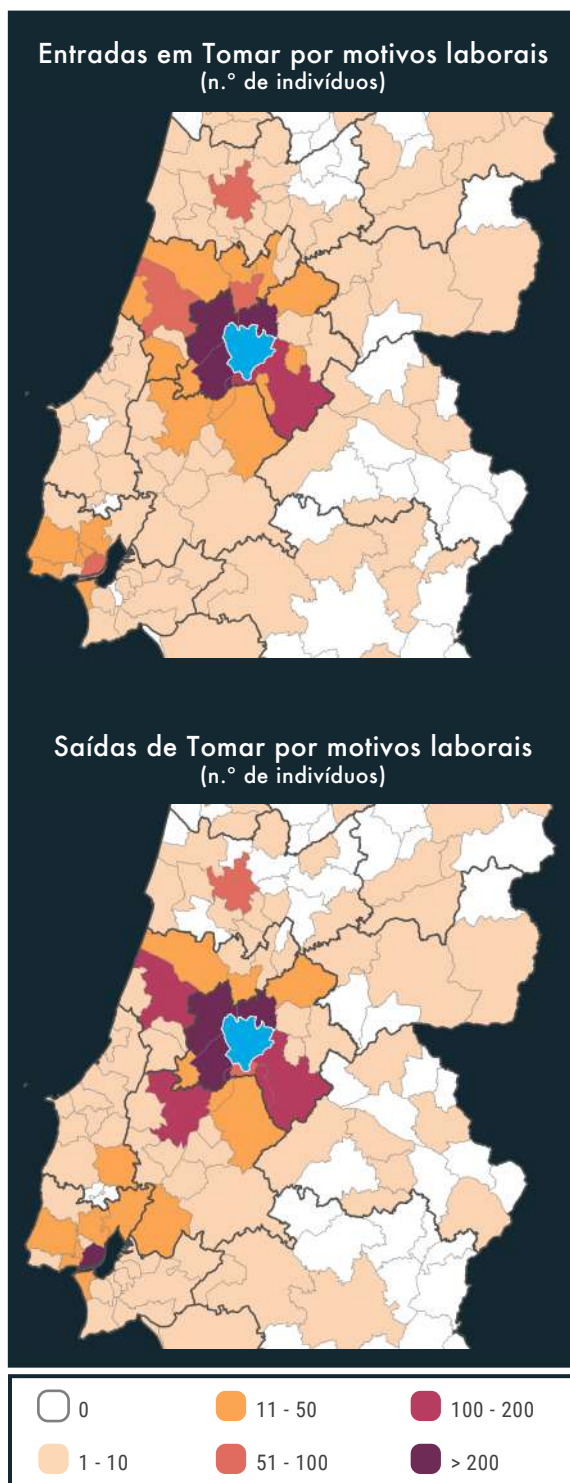
# Movimentos pendulares – trabalho

Os dados referentes aos movimentos pendulares por motivos de trabalho, dos Censos 2011, permitem analisar as relações interconcelhias que Tomar estabelece com a sua área de influência e a sua articulação com o perfil de especialização produtiva destes territórios.

O concelho de Tomar gerava, em 2011, mais de 13 800 postos de trabalho, concentrados, sobretudo, nos serviços, que empregavam mais de 10 mil trabalhadores. Cerca de 80% dos postos de trabalho eram preenchidos por residentes, num quadro em que o concelho se constituía como emissor líquido de mão-de-obra: mais de 3 600 pessoas saíam diariamente do concelho para trabalhar, ao passo que as entradas diárias por motivos laborais totalizavam cerca de 2 900.

A proximidade geográfica e a dimensão populacional dos concelhos parece explicar, quer os fluxos de entrada, quer os fluxos de saída observados em Tomar. Os fluxos diários de entrada no concelho tinham origem nos territórios de maior proximidade, sobretudo a oeste e norte, com destaque para Entroncamento (436 trabalhadores), Torres Novas (410), Ferreira do Zêzere (288), Ourém (271) e Abrantes (200), que representavam mais de 55% do total de entradas. A Administração Pública (531), a Educação (446) e o Comércio (385) configuravam os setores com maior capacidade de absorção dos trabalhadores que exerciam a sua profissão em Tomar.

As saídas por motivos laborais foram, também, determinadas pela proximidade geográfica, ainda que com um reforço do volume de fluxos dos concelhos mais a sul, que integram a Lezíria do Tejo, e ainda de Constância, Leiria, Cartaxo, Santarém e Lisboa (o principal destino, que acolheu diariamente 466 trabalhadores que residiam em Tomar). Os concelhos de Torres Novas, Ourém, Entroncamento e Ferreira do Zêzere foram responsáveis por mais de 40% das entradas diárias. A Administração Pública, o Comércio e as Indústrias Transformadoras constituíram-se como os principais destinos da população residente, sendo responsáveis por mais de 40% do total das saídas.



Fonte: INE, Censos 2011

# Turismo

O concelho de Tomar possui um acervo de ativos turísticos, ancorados no seu património natural e cultural com projeção nacional e internacional que contribuem para a sua afirmação como um território cosmopolita e atrativo.

A inserção de Tomar em redes nacionais e internacionais, designadamente a Rota dos Lugares Património da Humanidade (com destaque para o Convento de Cristo), a Rota dos Templários, a Rota dos (Castelos) Templários, os Caminhos de Santiago, a Rede de Smart Cities e a Rede de Judiarias, bem como um conjunto alargado de eventos (com destaque para a festa dos tabuleiros), assumem-se como elementos decisivos da sua atratividade numa oferta estruturada a partir do património cultural.

A atratividade garantida por este património cultural diferenciado é robustecida por uma complementaridade do património natural, onde se destaca a Albufeira do Castelo de Bode, a Albufeira do Carril e o Vale do Nabão, que formam um conjunto paisagístico qualificado e diferenciador, e pelo sítio SICÓ-ALVAIÁZERE (Rede Natura).

Em 2018, o concelho de Tomar registou mais de 64 700 hóspedes (8,5% do Médio Tejo) e mais de 95 400 dormidas (7,7%), num quadro em que o concelho de Ourém, muito por via do turismo religioso em Fátima, concentrava mais de três quartos dos hóspedes e dormidas na região.

As dinâmicas turísticas recentes revelam um aumento da atratividade turística de Tomar com um crescimento superior a 35% dos hóspedes e das dormidas no território, tendo um importante contributo para o aumento de turistas na região do Médio Tejo.

A evolução da procura determinou um ajustamento da oferta, com o número de alojamentos turísticos a registar um crescimento de 19% e a oferta de camas a observar um aumento de 16%, num cenário de aumento da expressão da oferta de alojamento local e turismo no espaço rural e de habitação que

concentraram mais de 40% da capacidade de alojamento do concelho, mantendo-se, todavia, a oferta hoteleira com a maior capacidade de alojamento. A oferta turística, medida em termos de alojamentos turísticos e a correspondente capacidade de alojamento, é, também, dominada pelo concelho de Ourém: representa cerca de 48% dos estabelecimentos turísticos e cerca de três quartos da capacidade de alojamento da região do Médio Tejo.

O concelho de Tomar assumia-se como o segundo concelho mais atrativo do Médio Tejo, registando, também, o segundo maior grau de internacionalização (mais de metade dos hóspedes possuíam nacionalidade estrangeira), ficando, todavia, abaixo do referencial do Médio Tejo que é fortemente influenciado pelo concelho de Ourém (64% de hóspedes estrangeiros), e do país, mas superando o referencial da região Centro.

Por outro lado, mais de 37% das dormidas em Tomar, no ano de 2018, registaram-se entre julho e setembro, traduzindo-se numa maior sazonalidade face ao referencial do Médio Tejo, que é determinado por Ourém, da região Centro e do país.

A contiguidade de Tomar com a cidade de Fátima constitui-se como um elemento chave de potencialização da sua atratividade turística, sobretudo numa lógica de complementaridade em que o concelho de Tomar pode oferecer atividades ligadas ao lazer, à cultura, ao desporto, aos congressos nacionais e internacionais e ao conhecimento, para a construção de um produto turístico integrado que seja mais atrativo para a procura.

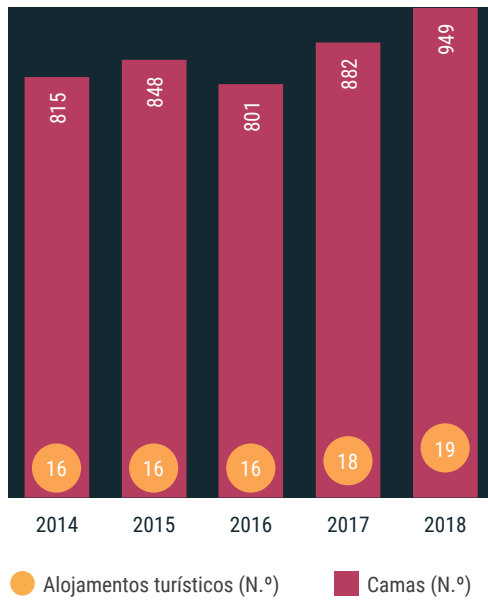
A exploração desta ligação a Fátima surge como premente num contexto de incerteza para a atividade turística induzido pela pandemia da Covid-19, que colocará fortes desafios ao seu ressurgimento, sobretudo naquilo que se prende com a recuperação dos postos de trabalho nas atividades mais afetadas.



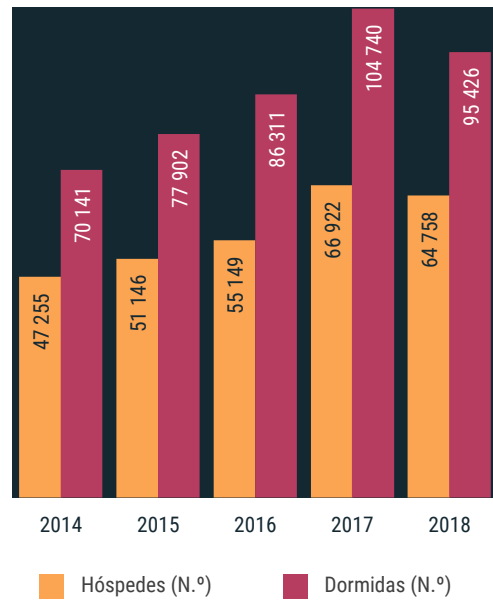
# Oferta e procura turística



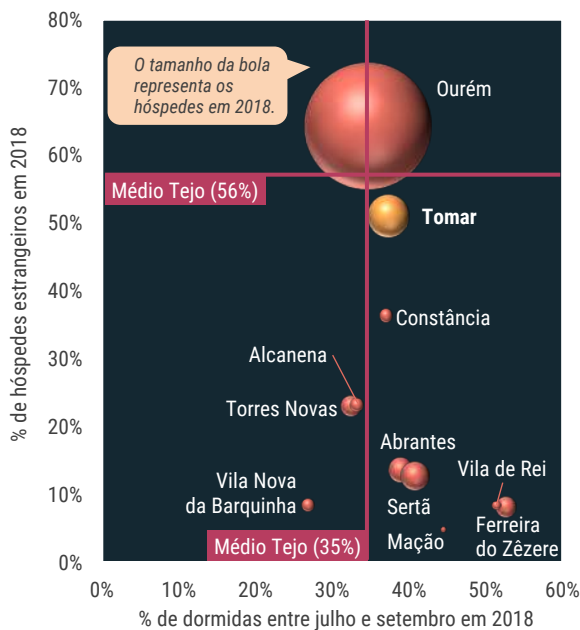
Evolução da oferta turística em Tomar



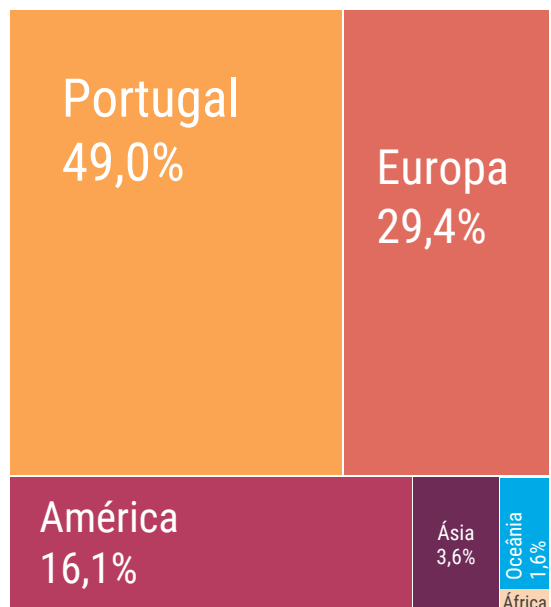
Evolução da procura turística em Tomar



## Internacionalização e sazonalidade do turismo no Médio Tejo



## Origem dos hóspedes, em 2018 (%) Tomar



Fonte: INE, Anuários estatísticos da região Centro

# A evolução do desemprego

A trajetória dos inscritos nos centros de emprego resulta dos impactos significativos da crise económica e financeira no mercado de trabalho, que se consubstanciaram num aumento do desemprego e, conseqüentemente, da pressão sobre o sistema de proteção social.

Os efeitos da crise foram sentidos no concelho de Tomar, num quadro que se generalizou a todo país, sobretudo durante o período de ajustamento a que foi submetida a economia nacional. Com efeito, a evolução do desemprego entre 2009 e 2019 mostra um crescimento durante o período de crise em Tomar, com o pico de desemprego em 2012.

A trajetória pós 2013 sugere uma maior capacidade de Tomar de reabsorção de desempregados face à região do Médio Tejo, à região Centro e ao país, tendo sido o terceiro concelho do Médio Tejo com a maior redução de inscritos nos centros de emprego. Contudo, esta redução pode ser explicada pela perda de população dos 25 aos 64 anos de 9%, a terceira maior perda dos concelhos da região entre 2011 e 2019.

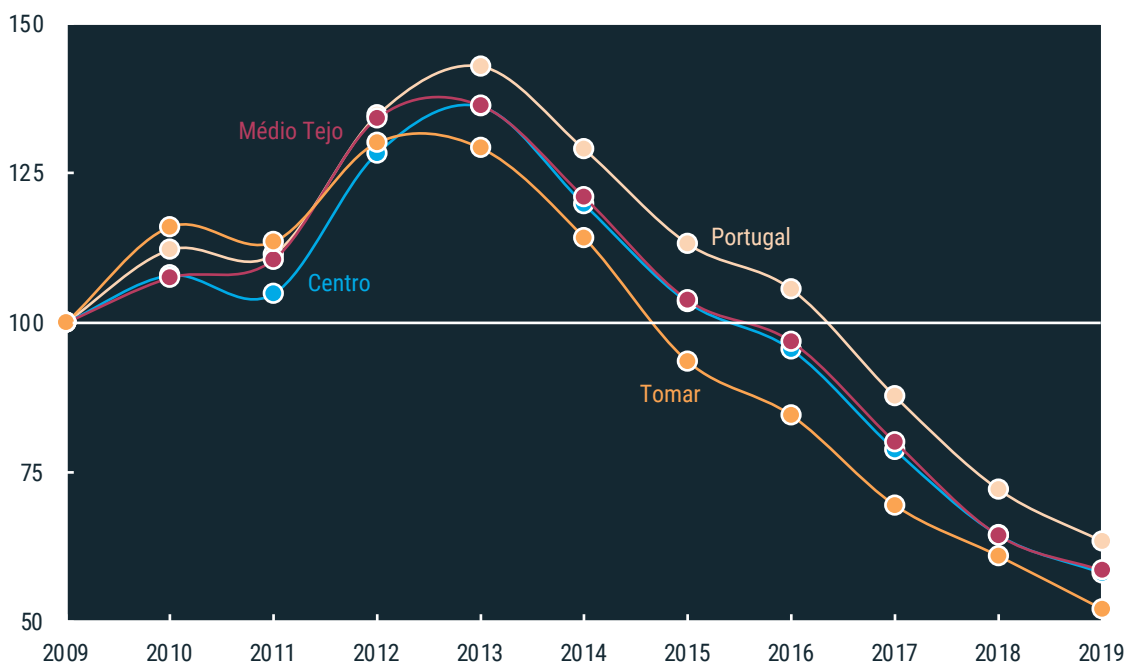


**823** média de desempregados inscritos nos centros de emprego do IEFP, em 2019

**15,8%** dos desempregados inscritos no Médio Tejo

**1,5%** dos desempregados inscritos na região Centro

Evolução dos inscritos nos Centros de Emprego e Formação Profissional | 2009 = 100



Fonte: PORDATA, com base nos dados do Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social

# O perfil do desemprego

O perfil dos inscritos nos centros de emprego permite identificar as principais dificuldades de absorção de desempregados por parte do tecido económico local e regional.

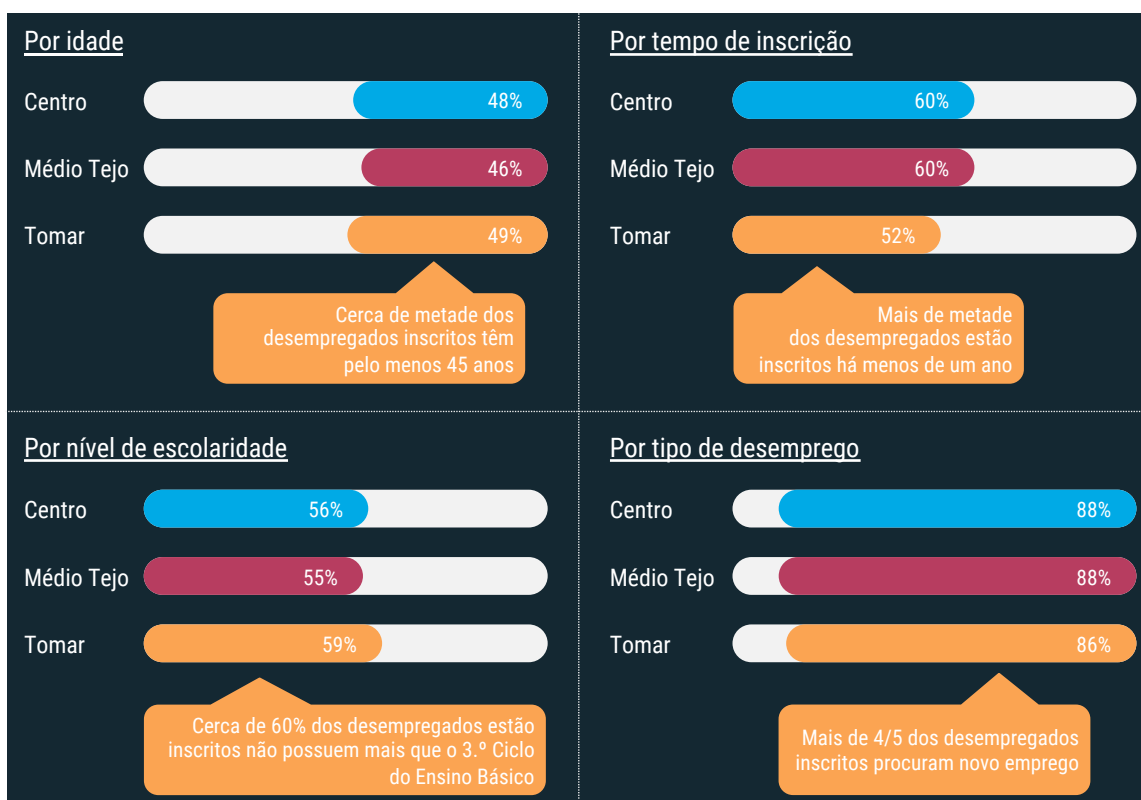
Os dados de 2019, que correspondem à média de inscritos nos centros de emprego nesse ano, mostram que os indivíduos mais velhos e com baixas qualificações encontram maiores dificuldades em entrar no mercado de trabalho.

Com efeito, cerca de metade dos inscritos, residentes em Tomar, tinham idade igual ou superior a 45 anos e cerca de 60% não possuíam mais que o 3.º Ciclo do Ensino Básico. Estas dificuldades são mais expressivas em Tomar, quando comparadas com o padrão da região Centro e do Médio Tejo, num cenário em que apenas Mação e Ourém revelavam maior peso dos inscritos com 45 ou mais

anos e apenas Abrantes apresentava uma maior proporção de desempregados com baixas qualificações.

O desemprego de longa duração apresenta, também, um peso superior em Tomar face às escalas regionais onde se integra, com apenas os concelhos de Constância e Sardoal a revelarem uma expressão relativa mais elevada dos inscritos há pelo menos um ano.

Por outro lado, o peso dos inscritos que procuram o primeiro emprego, que tendencialmente corresponde a desemprego jovem, encontra-se em linha com os referenciais do Médio Tejo e da região Centro, correspondendo a cerca de 14% do total de inscritos, posicionando Tomar como o quarto concelho do Médio Tejo com maior peso deste tipo de desemprego (depois de Vila Nova da Barquinha, Constância e Sertã).



Fonte: PORDATA, com base nos dados do Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social

# Os efeitos da pandemia Covid-19 no desemprego

A trajetória de redução do número de inscritos nos centros de emprego e formação profissional foi interrompida pela pandemia da Covid-19, com reflexos em todos os concelhos da região do Médio Tejo, com exceção de Ferreira do Zêzere.

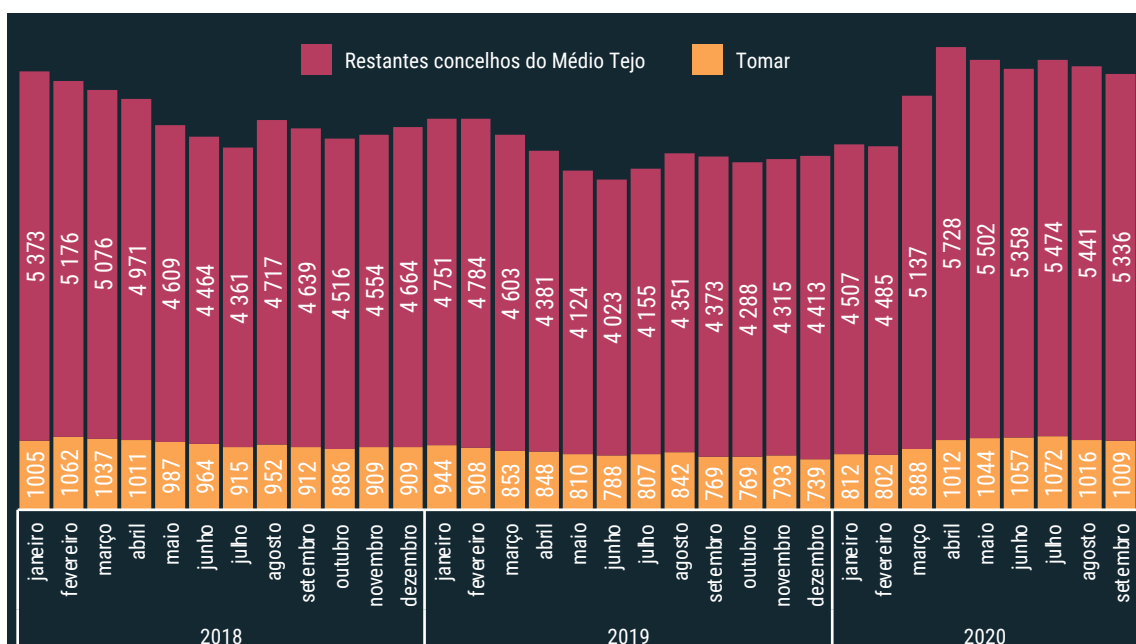
Embora a evolução mensal, observada entre janeiro de 2018 e janeiro de 2020, apresente, em alguns períodos, flutuações positivas associadas à sazonalidade do emprego, mais vincadas entre dezembro e fevereiro, registou-se uma tendência de decréscimo dos inscritos na região, com uma redução em dezembro de 2019 de cerca de 8%, isto é, menos 421 inscritos face a dezembro de 2018.

Tomar assistiu a uma expressiva e contínua redução do desemprego, em termos homólogos, até fevereiro de 2020, tendo registado 802 inscritos no centro de emprego e formação profissional, uma quebra de cerca de 12% face ao mesmo mês de 2019, posicionando-se como o quinto concelho com a maior redução relativa na região e o segundo em termos absolutos (depois de Ourém).

Todavia, os impactos da pandemia começaram a sentir-se em março, mês do início do confinamento, com o número de inscritos a registar um crescimento superior a 10% em Tomar face a fevereiro (a maior subida em cadeia de todo o período analisado), que se manteve até julho, com Tomar a registar mais de 1 070 desempregados, o que corresponde a 16% do total do Médio Tejo. Todavia, observou-se uma redução a partir de julho de 4,5% dos inscritos que, não obstante, em setembro, representa um crescimento superior a 31% face ao mesmo mês de 2019, com o concelho a manter o seu peso na região (16% do total de inscritos residentes no Médio Tejo).

Num quadro em que os efeitos da pandemia são ainda incertos na sua abrangência e profundidade, importa preparar o território para os desafios que se colocarão no âmbito das respostas sociais, em particular no que diz respeito aos apoios dirigidos ao acesso à habitação por parte das famílias que fiquem numa situação de maior vulnerabilidade.

Inscritos nos Centros de Emprego e Formação Profissional, por mês



Fonte: Instituto de Emprego e Formação Profissional

# Prestações sociais

Entre 2011 e 2019 o número de beneficiários de RSI tem vindo a diminuir na maioria dos concelhos do Médio Tejo, com exceção de Mação, mas a um ritmo inferior ao da região Centro.

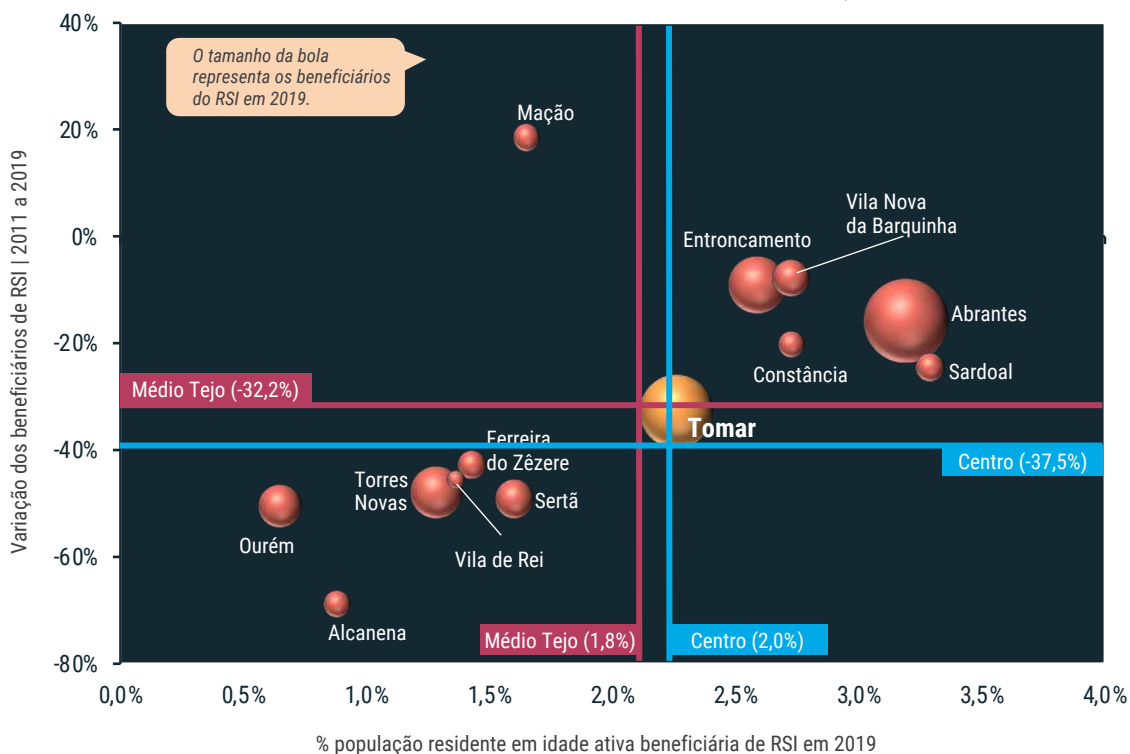
Em Tomar, a diminuição do número de beneficiários de RSI (-33%) foi superior ao registado na região do Médio Tejo, mas ficando ligeiramente aquém da redução ocorrida na região Centro.

Em 2019, o concelho de Tomar registava 744 beneficiários de RSI, representando cerca de 2,3% da população em idade ativa. Tomar apresenta um posicionamento intermédio no contexto dos concelhos mais populosos (com cidades), observando-se um ritmo de diminuição de beneficiários de RSI superior aos concelhos de Abrantes e Entroncamento, mas inferior ao

registado nos concelhos de Torres Novas e Ourém. Por outro lado, o número de beneficiários de RSI em Tomar, medido na população em idade ativa, foi mais de duas vezes superior ao registado em Ourém e quase o dobro do observado no concelho de Torres Novas.

As dificuldades de inserção da população ativa no mercado de trabalho, induzidas pelos efeitos da pandemia da Covid-19, podem contribuir para o aumento do número de famílias em situação de maior vulnerabilidade, com impactos potenciais no aumento das famílias que não conseguem aceder a uma habitação condigna e, conseqüentemente, no agravamento de fenómenos de exclusão social, que devem ser tidos em conta na construção do quadro global das carências habitacionais da Estratégia Local de Habitação de Tomar.

## Beneficiários do Rendimento Social de Inserção



**Rendimento Social de Inserção:** Prestação incluída no subsistema de solidariedade e num programa de inserção, de modo a conferir às pessoas e aos seus agregados familiares apoios adaptados à sua situação pessoal, que contribuam para a satisfação dos suas necessidades essenciais e que favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária.

Fonte: INE, Instituto de Informática

# **2** Diagnóstico prospetivo

# População, famílias e alojamentos familiares

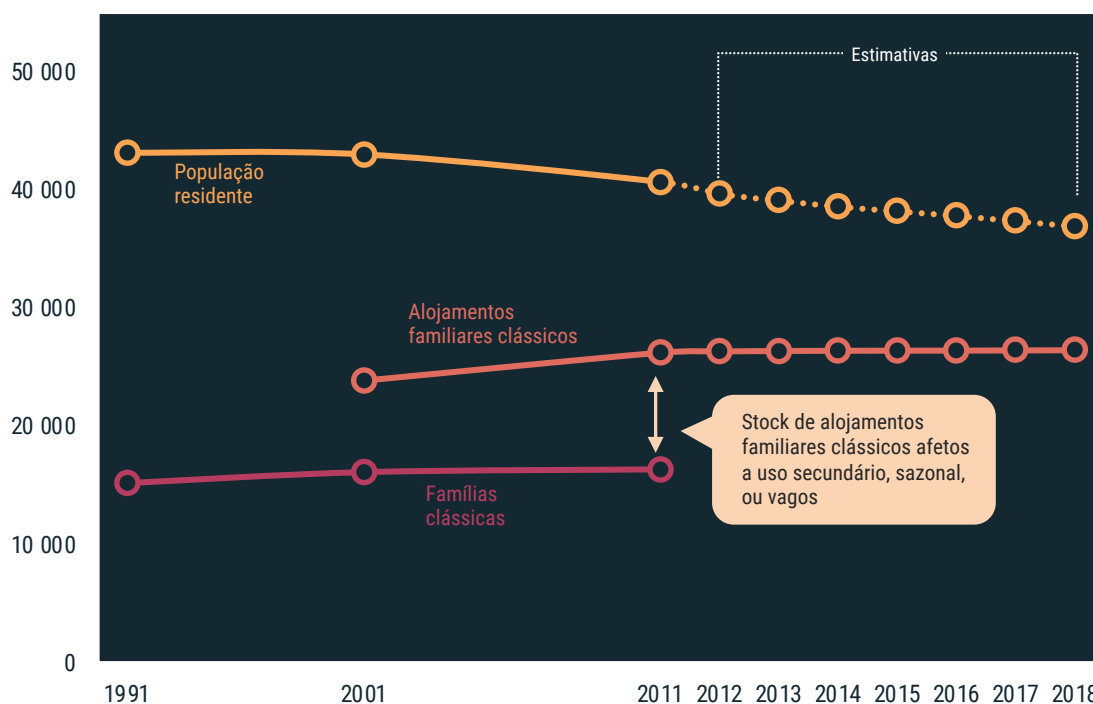
O concelho de Tomar observou um decréscimo populacional entre 1991 e 2011, que foi claramente determinado pela evolução entre 2001 e 2011, período no qual o concelho perdeu mais de 2 300 residentes e que se tem prolongado, segundo as estimativas da população residente.

Contudo, a redução da população não foi acompanhada pela evolução dos alojamentos familiares (cresceram 10% entre 2001 e 2011) e das famílias (registaram um crescimento de 1,4%). O ritmo de crescimento mais acelerado dos alojamentos face às famílias, entre os momentos censitários, contribuiu para a existência de um stock considerável de alojamentos ocupados como segunda residência (24% do total) ou que se encontravam vagos (14%).

A leitura das dinâmicas a nível interno revela que, apesar da perda de população, a União das Freguesias (UF) de Tomar, que integra a cidade e concentrava cerca de 45% da população residente em 2011, registou um crescimento de cerca de 5% do número de famílias e superior a 11% dos alojamentos. Esta evolução é acompanhada pelas freguesias com maior proximidade à cidade (São Pedro de Tomar, UF Serra e Junceira e UF de Casais e Alviobeira), que observaram, também, aumentos superiores à média do concelho nas famílias e alojamentos.

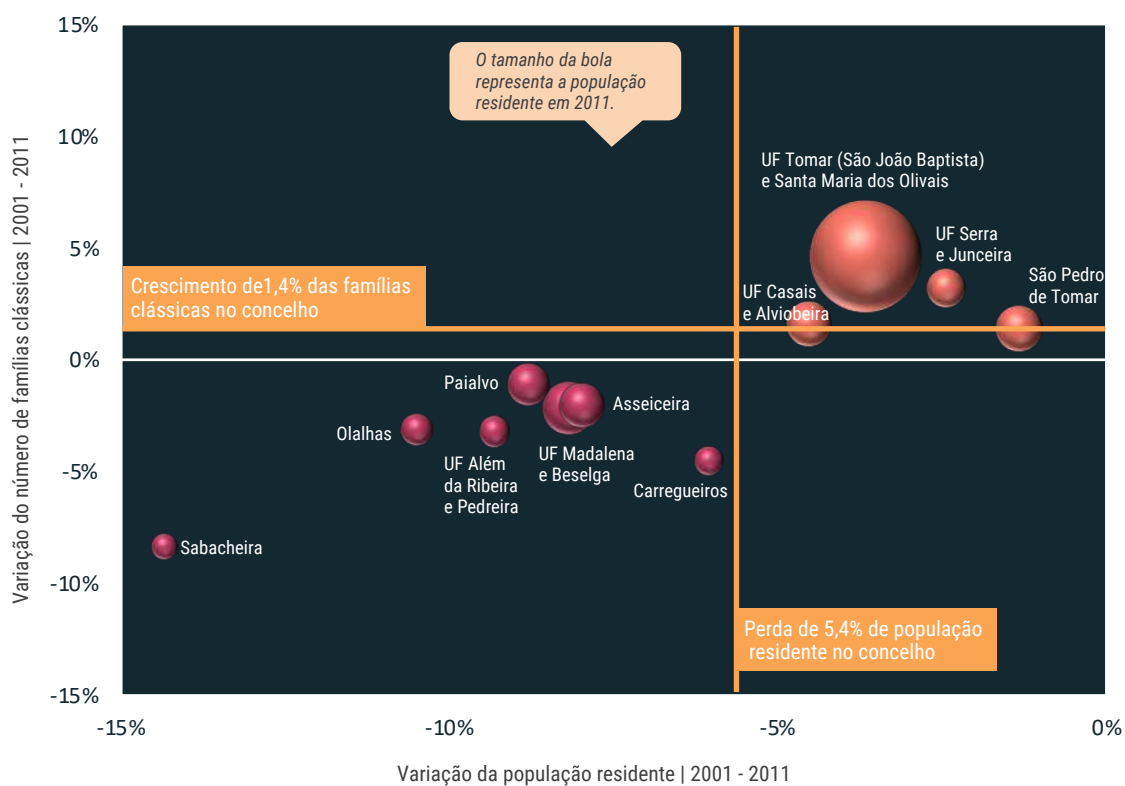
As freguesias de menor dimensão populacional registaram as maiores perdas relativas de população e do número de famílias, destacando-se a freguesia de Sabacheira, com uma redução superior a 14%, mas num cenário de crescimento dos alojamentos familiares, com exceção de Olalhas, o que sugere um aumento da segunda residência.

## Evolução da população residente, famílias clássicas e alojamentos familiares clássicos

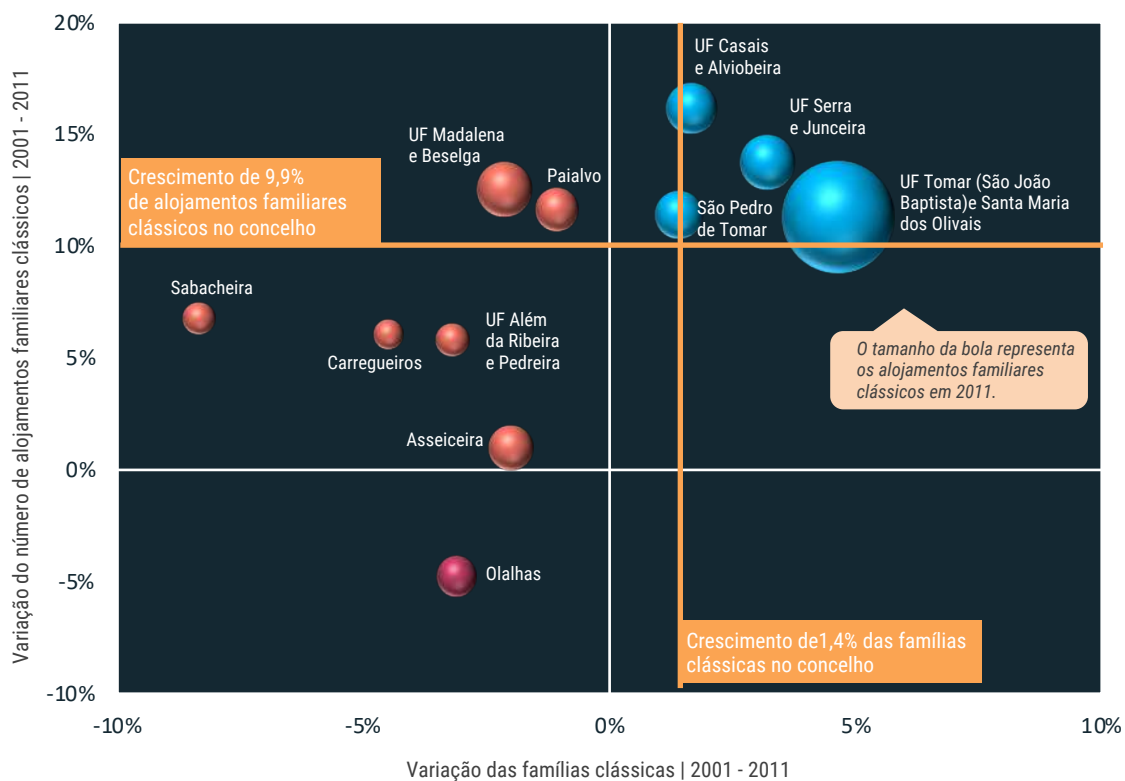


Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011, e estimativas da população residente

## Evolução da população residente e das famílias



## Evolução das famílias e dos alojamentos familiares



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011



# Dinâmica populacional nas freguesias

Embora se observem perdas de população em todas as freguesias do concelho de Tomar entre 2001 e 2011, importa notar que essas perdas foram determinadas, sobretudo, pela baixa natalidade, ainda que o concelho tenha, a partir de 2001, revelado uma dificuldade em compensar as saídas de população por via da atração de novos residentes.

Com efeito, recorrendo às estatísticas dos Censos 2011, com base nas migrações relativamente a 31/12/2005, é possível observar diferentes graus de atratividade das freguesias, construídos a partir da sua capacidade de captação de novos residentes provenientes de outros concelhos ou do estrangeiro, bem como os efeitos de polarização no quadro das migrações internas.

Do conjunto das migrações observadas em Tomar em 2011, com base na residência dos indivíduos em 2005, mais de 46% correspondem a mudanças de freguesia dentro do concelho (2 404 indivíduos), num quadro em que o território conseguiu captar cerca de 2 798 novos residentes, provenientes de outros concelhos (39%) e do estrangeiro (15%).

A cidade de Tomar, que corresponde, grosso modo, à UF de Tomar (composta pelas antigas freguesias de São João Baptista e Santa Maria dos Olivais) polarizou as migrações internas do concelho: mais de metade dos indivíduos que mudaram de freguesia de residência dentro do concelho escolheram a UF de Tomar. Importa destacar, neste contexto, a antiga freguesia de Santa Maria dos Olivais, que foi responsável pela captação de mais de dois terços das migrações para a União Freguesias e cerca de 40% do total das migrações internas.

O efeito polarizador da cidade de Tomar é, todavia, diminuído no quadro das migrações provenientes de outros concelhos do país e do estrangeiro: a UF de Tomar concentrou 46% das entradas de indivíduos provenientes de outros concelhos e 41% das entradas de indivíduos estrangeiros.

Da mesma forma, a antiga freguesia de Santa Maria dos Olivais viu reduzida a sua capacidade relativa de atração de novos residentes: foi responsável pela captação de 32% das migrações provenientes de outros concelhos e um quarto das migrações com origem no estrangeiro.

As migrações internas e externas representaram 14% da população residente em 2011 na freguesia de Santa Maria dos Olivais e 15% na freguesia de São João Baptista.

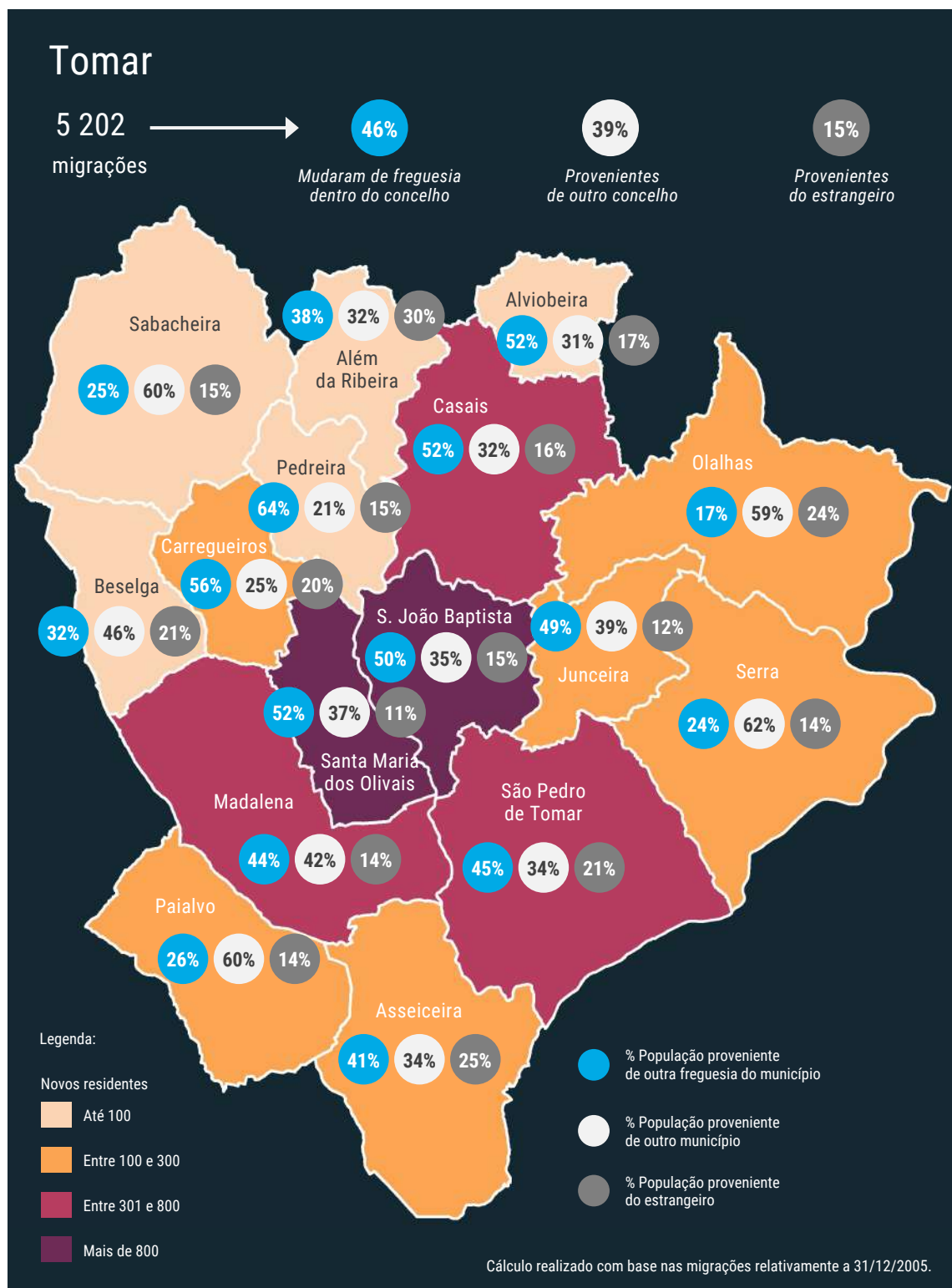
No restante território observou-se um efeito de proximidade à cidade, com as freguesias de Madalena (381 novos residentes), São Pedro de Tomar (364) e Casais (329) a captarem mais de um quinto dos novos residentes nas freguesias do concelho, sobretudo por via de migrações internas. Importa, ainda, destacar o desempenho das freguesias de Junceira, onde as entradas representaram mais de um quinto da população residente na freguesia em 2011, e Carregueiros (14%).

As freguesias de Serra, Paialvo, Asseiceira, Olalhas, Beselga e Sabacheira mostraram-se mais atrativas, em termos relativos, para os indivíduos que residiam fora de Tomar, tendo sido responsáveis pela captação de mais de um quarto das entradas de novos residentes no concelho.

Pedreira (53 novos residentes) e Além Ribeira (44) constituíram-se como as freguesias com menor capacidade de atração populacional, com a primeira mais atrativa para residentes noutras freguesias do concelho e a segunda captando mais indivíduos residentes noutros concelhos e no estrangeiro.

A freguesia de Alviobeira, que captou 92 novos residentes, foi a terceira freguesia do concelho com o peso mais elevado de novos residentes em 2011, conseguido, sobretudo, por via das migrações internas.

## Origem dos residentes em 2011, com base nas migrações a 31/12/2005



# Tecido edificado

O concelho de Tomar apresentava, em 2011, mais de 20 700 edifícios, o que corresponde a cerca de 16% do parque edificado da região do Médio Tejo, com cerca de 30% dos edifícios construídos entre 1971 e 1990, o que traduz um acompanhamento da dinâmica construtiva da região do Médio Tejo (29%), da região Centro (33%) e do país (33%).

O ritmo de crescimento do número de edifícios (9%) no concelho, entre 2001 e 2011, foi, contudo, inferior ao aumento observado na região do Médio Tejo (10%), na região Centro (12%) e no país (12%), confirmando a tendência de decréscimo verificada entre 1990 e 2000.

O menor ritmo de crescimento dos edifícios entre 2001 e 2011, conjugado com uma elevada proporção de edifícios construídos até 1960 (mais de 30% do total), mostra um tecido edificado que, embora menos envelhecido face à região do Médio Tejo, apresentava-se mais envelhecido na comparação com a região Centro e o país.

Não obstante, a dinâmica de construção observada no século XXI contribuiu para uma redução, não só em termos relativos, como em termos absolutos, dos edifícios com necessidades de reparação ou muito degradados: entre 2001 e 2011 observaram-se menos 1 578 edifícios com necessidade de reparação e menos 475 edifícios muito degradados.

O quadro interno mostrava, em 2011, um posicionamento diferenciado entre as freguesias do concelho:

- as freguesias de São Pedro de Tomar e Olalhas apresentavam o parque edificado mais envelhecido, com mais de 300 edifícios construídos até 1960, por cada 100 edifícios construídos após 2001, correspondendo, também, às freguesias com um parque edificado mais desqualificado;
- a UF de Casais Alviobeira, a UF de Tomar e as freguesias de Asseiceira e Carregueiros apresentavam um parque edificado envelhecido, mas com menor proporção de edifícios com necessidades de, pelo menos, médias reparações ou que se encontravam muito degradados face ao concelho;

- A UF de Além da Ribeira, a UF de Madalena e Beselga e a UF de Serra e Junceira, apresentavam um tecido edificado menos envelhecido, mas com maiores necessidades de intervenção ou muito degradados;
- As freguesias de Paialvo e Sabacheira detinham o parque edificado mais jovem do concelho, apresentando, todavia, um alinhamento no que diz respeito ao seu estado de conservação com o referencial concelhio.

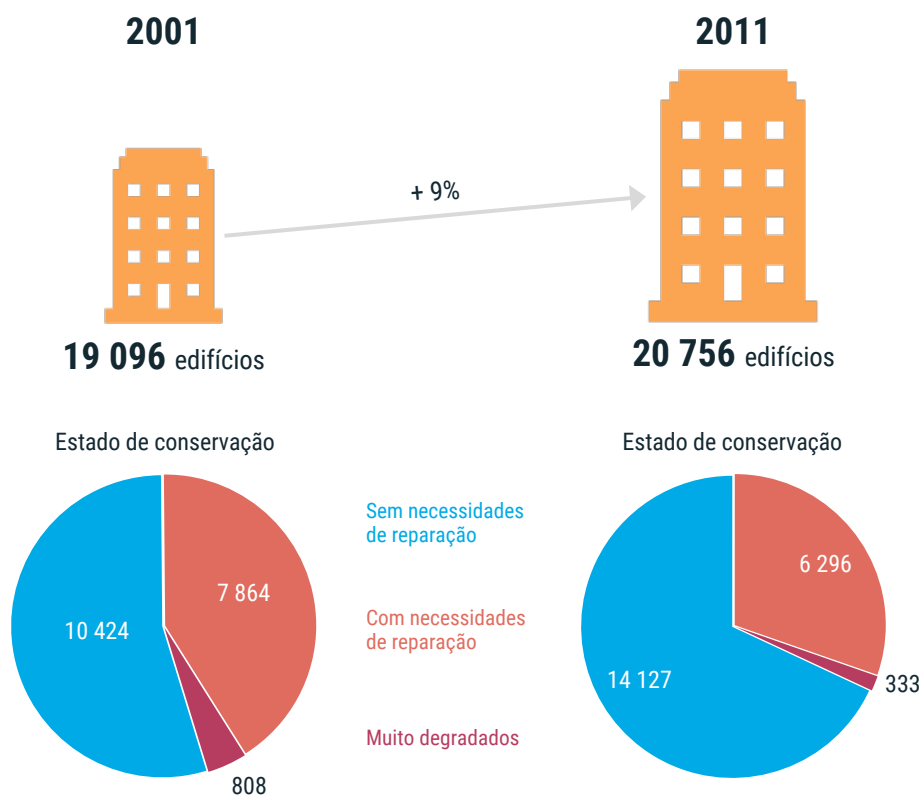
Mais de 61% dos alojamentos familiares do concelho de Tomar estavam ocupados como residência habitual em 2011, um posicionamento em linha com a região do Médio Tejo e com a região Centro, mas inferior ao referencial nacional.

A UF de Tomar apresentava-se como a única freguesia do concelho com mais de 70% dos alojamentos ocupados como residência habitual, revelando, ainda, um elevado peso dos alojamentos vagos, num cenário em que a residência habitual adquiria maior expressão relativa nas freguesias localizadas a sul e mais próximas da cidade.

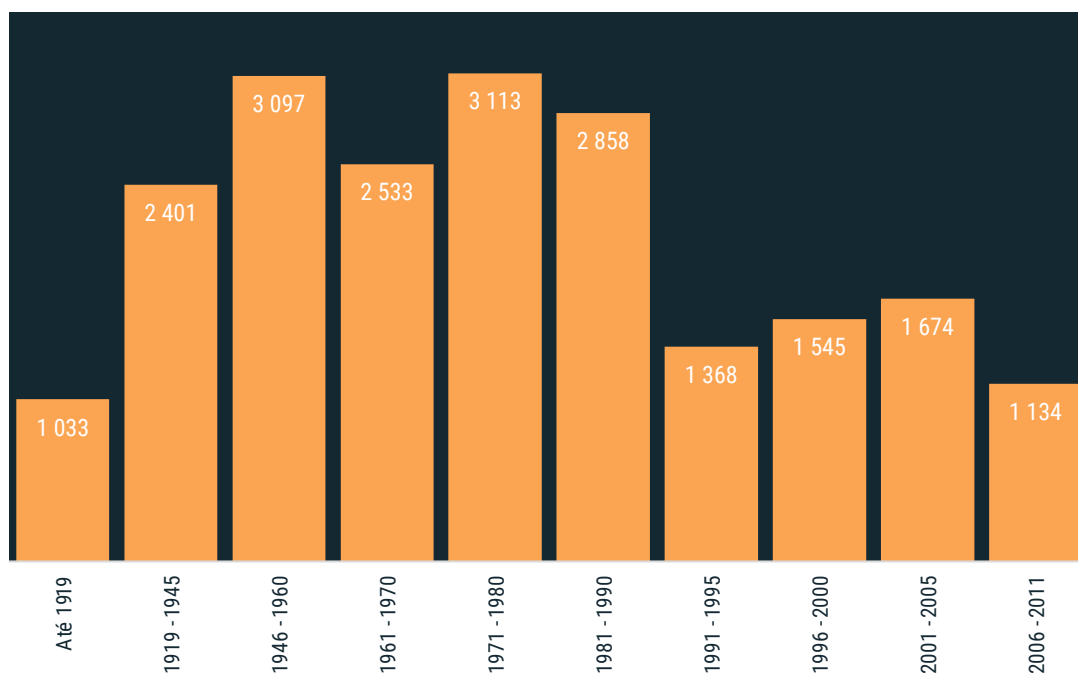
Por outro lado, a segunda residência ou uso sazonal assumia-se como uma característica mais vinculada das freguesias periféricas, a UF de Serra e Junceira e Olalhas (que fazem fronteira com os concelhos de Abrantes e Ferreira do Zêzere) e as freguesias a norte (sobretudo Sabacheira e UF de Casais e Alviobeira), sugerindo uma maior atratividade para residentes não habituais por via da presença de uma paisagem diferenciada.

Importa, ainda, referir que apenas 23% dos alojamentos vagos no concelho se encontravam para venda ou aluguer, um peso inferior ao registado na região do Médio Tejo, na região Centro e no país. A UF de Além da Ribeira e Pedreira, a UF de Tomar e as freguesias de Carregueiros, Asseiceira e Paialvo apresentavam um peso de alojamentos vagos superior ao referencial do concelho.

## Estado de conservação do edificado

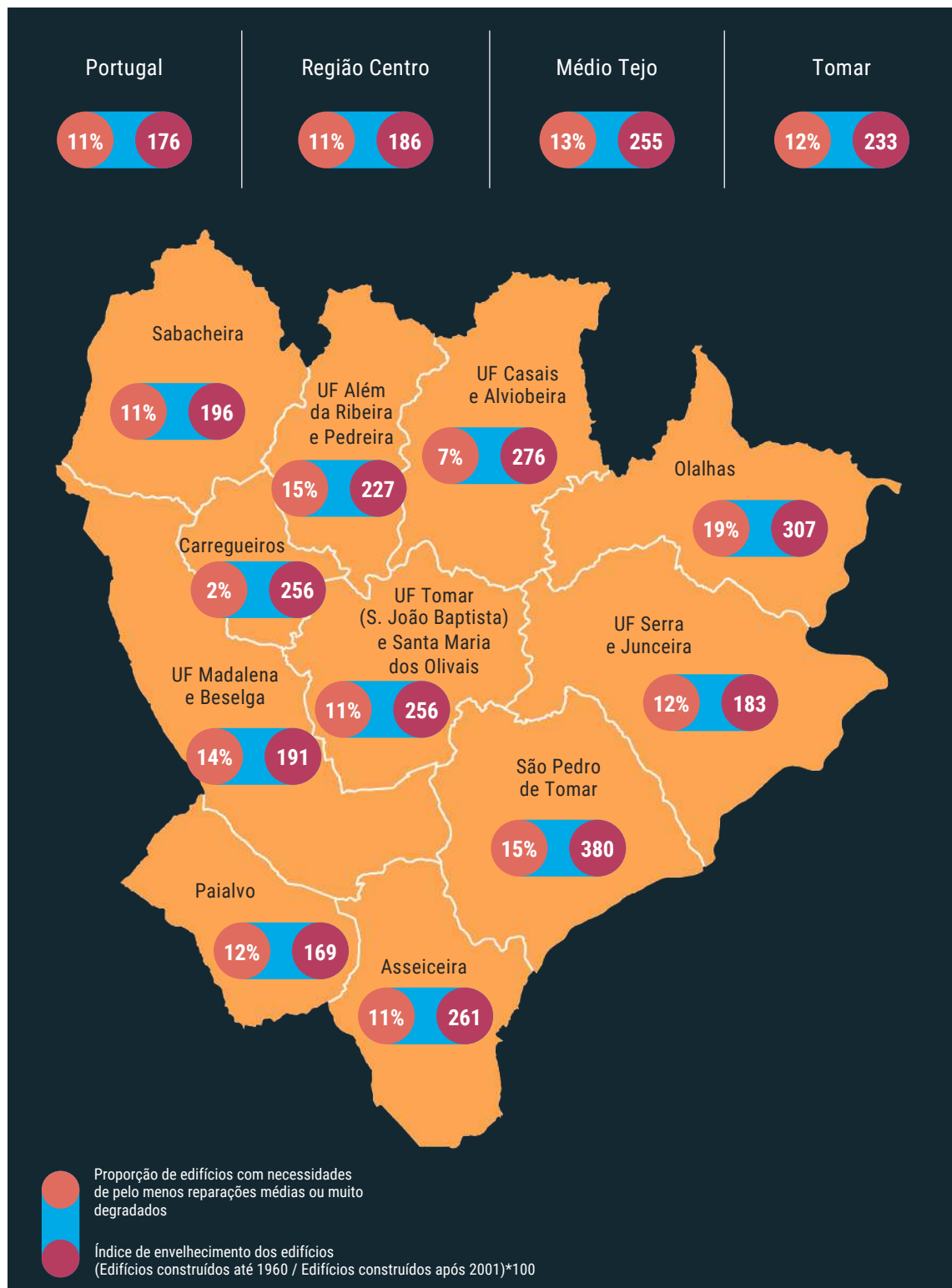


## Edifícios por época de construção à data dos Censos 2011



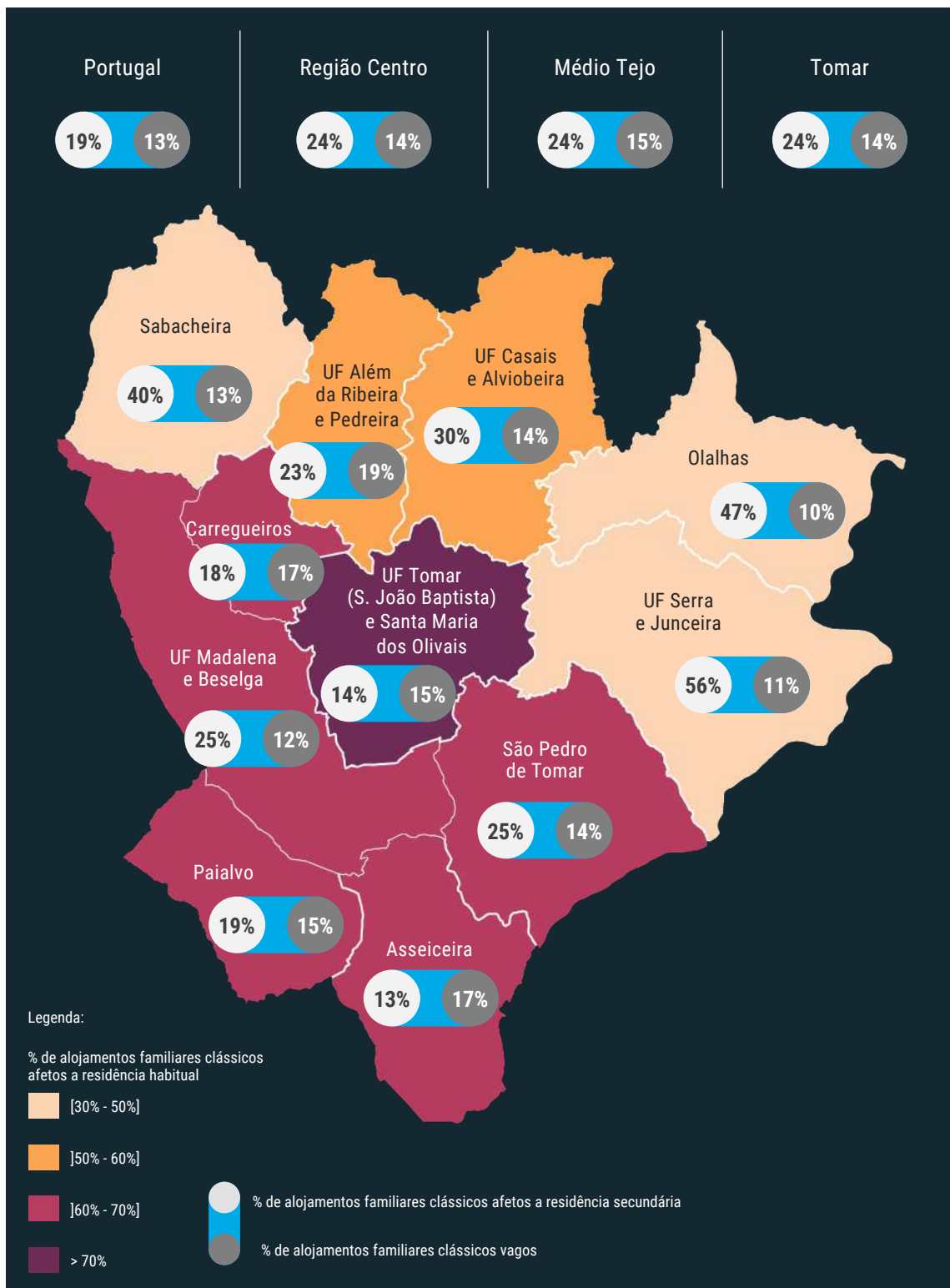
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

## Estado de conservação e idade do tecido edificado por freguesia



Fonte: INE, Censos 2011

## Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos



Fonte: INE, Censos 2011

# Produção de habitação

A trajetória de evolução dos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar foi marcada por uma desaceleração desde 1995, contudo mais acentuada no concelho de Tomar face à observada na região do Médio Tejo, na região Centro e no país.

De facto, Tomar registou uma quebra de 35% na produção de novas habitações, entre 1995 e 1996, claramente mais pronunciada face ao desempenho da região do Médio Tejo (-17%) e da região Centro (-7%) e em contraciclo com o país (+1%). Apesar da trajetória de recuperação que permitiu, em 2000, superar as novas construções registadas em 1995, o concelho de Tomar registou, em quase todos os anos analisados, um ritmo de crescimento menos pronunciado, que foi combinado com uma desaceleração mais expressiva face às escalas territoriais de comparação.

A desaceleração na produção de habitação foi induzida pela crise de 2001, que posteriormente se estendeu ao setor da construção e, mais recentemente, pela crise económica e financeira de 2009, onde se assistiu a uma quebra mais acentuada na produção de habitação, atingindo o valor mínimo no concelho em 2015, com apenas 6 novas habitações concluídas, o que representou 3,7% dos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar no Médio Tejo.

Com 227 fogos concluídos em novas construções para habitação familiar entre 2011 e 2019, o concelho de Tomar evidencia uma dinâmica e um volume de produção de habitação que fica aquém do registado pelos concelhos de Ourém, Torres Novas, Entroncamento, Sertã e Abrantes. Neste período, e apesar da recuperação encetada a partir de 2015, o concelho de Tomar foi responsável por apenas 9% das novas habitações na região do Médio Tejo.

Cerca de metade da nova construção de habitações familiares em Tomar foi promovida por pessoas

singulares e mais de um quinto por empresas privadas, com os outros promotores (Empresa de serviço público, Cooperativa de habitação e instituições sem fins lucrativos) a serem responsáveis por 30%.

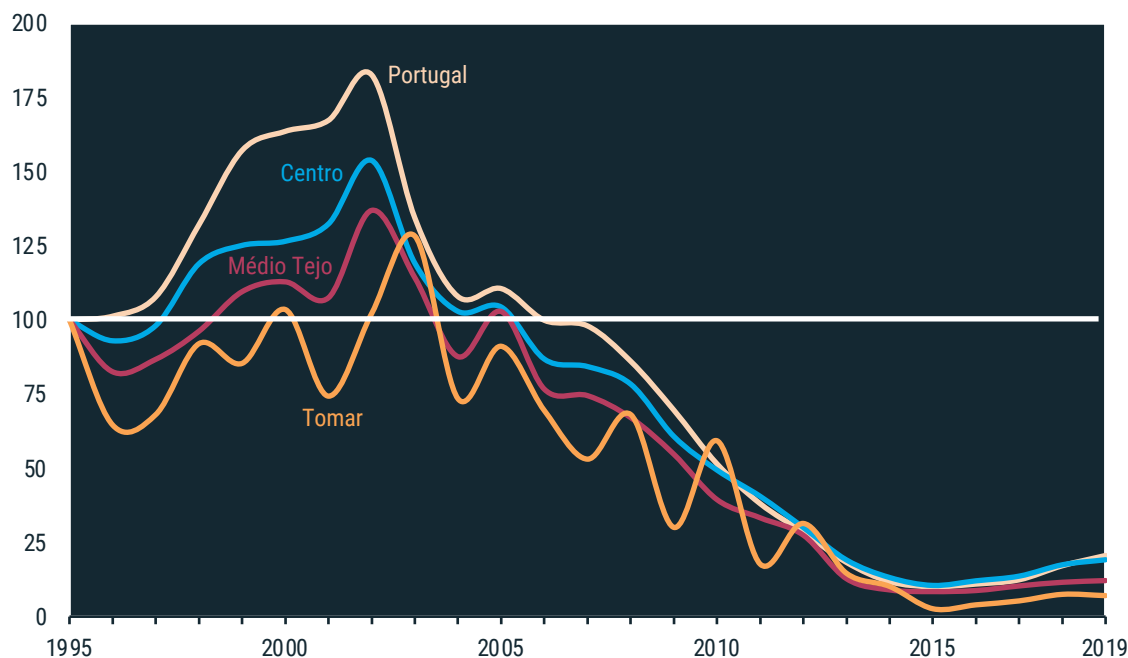
Se a dinâmica de construção de novas habitações sugere impactos mais profundos sobre a construção em Tomar nos períodos de crise, a procura por habitação parece refletir um mercado de aquisição mais dinâmico e alinhado com os concelhos com idêntica dimensão populacional.

Com efeito, a evolução dos contratos de compra e venda de prédios urbanos em Tomar mostra uma quebra mais acentuada que a ocorrida na região do Médio Tejo, na região Centro e no país entre 2004 e 2009, mas com uma trajetória de recuperação mais vincada entre 2009 e 2010 que foi combinada com uma desaceleração menos expressiva no pós crise, com exceção de 2013.

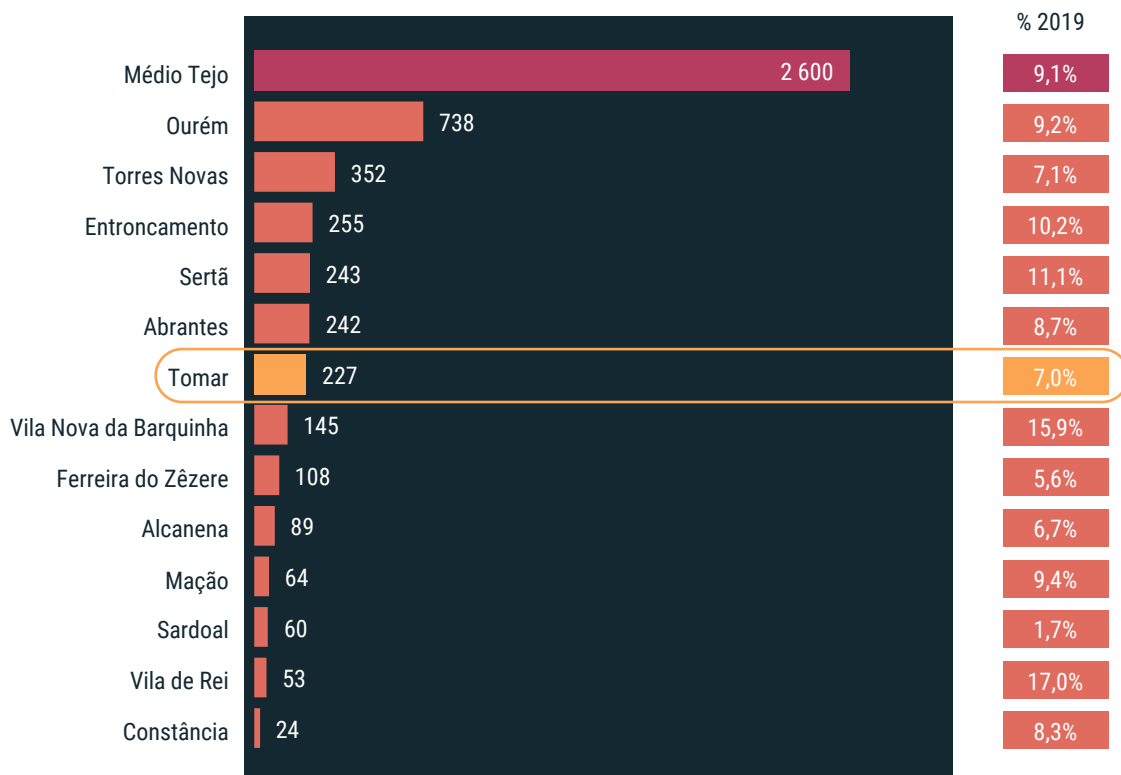
A partir de 2013, a trajetória de evolução dos contratos de compra e venda permitiu, não obstante a quebra pontual ocorrida em 2015, um ritmo de crescimento que foi apenas superado pelo desempenho do país. Entre 2013 e 2018, o volume de contratos de compra e venda de prédios urbanos registou um aumento de 134% no concelho de Tomar, tendo sido apenas superado por Vila Nova da Barquinha (135%) e Ourém (187%).

De facto, entre 2011 e 2018 o concelho de Tomar foi responsável por mais de 14% dos contratos de compra e venda de prédios urbanos celebrados na região do Médio Tejo, o que reflete uma recuperação do seu peso ao longo dos últimos anos face ao observado em 2004 (representou cerca de um quinto dos contratos celebrados na região), posicionando-se como o terceiro concelho da região com o maior volume de contratos celebrados no período analisado.

## Evolução dos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar | 1995 = 100



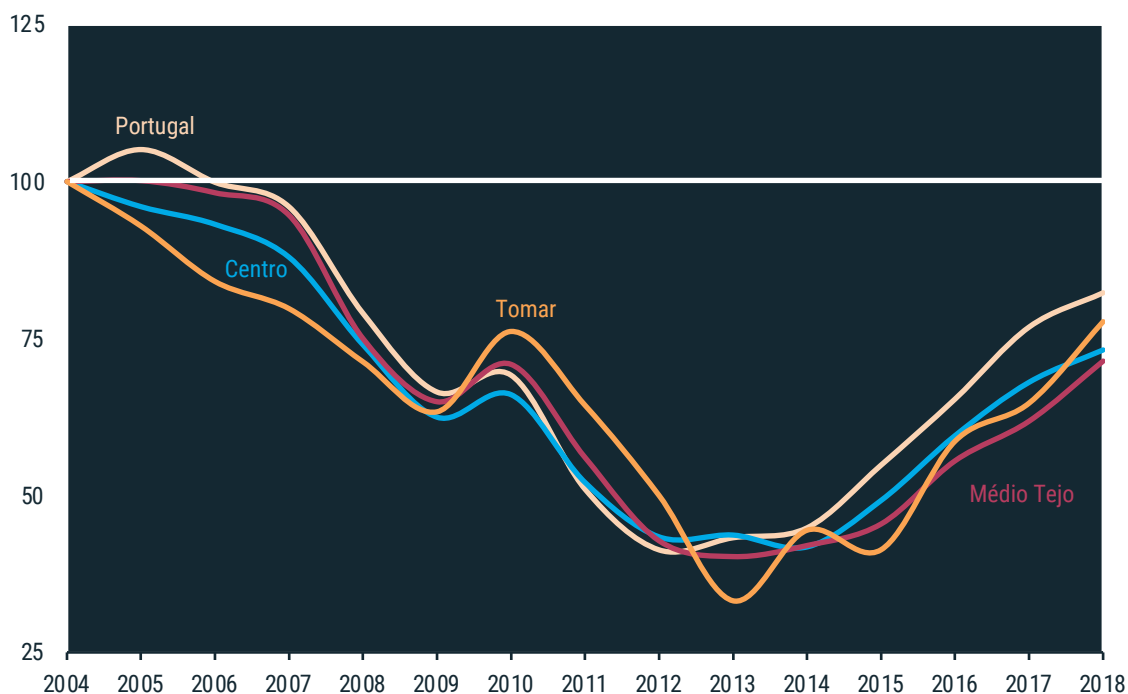
## Número de fogos concluídos em novas construções para habitação familiar | 2011 a 2019



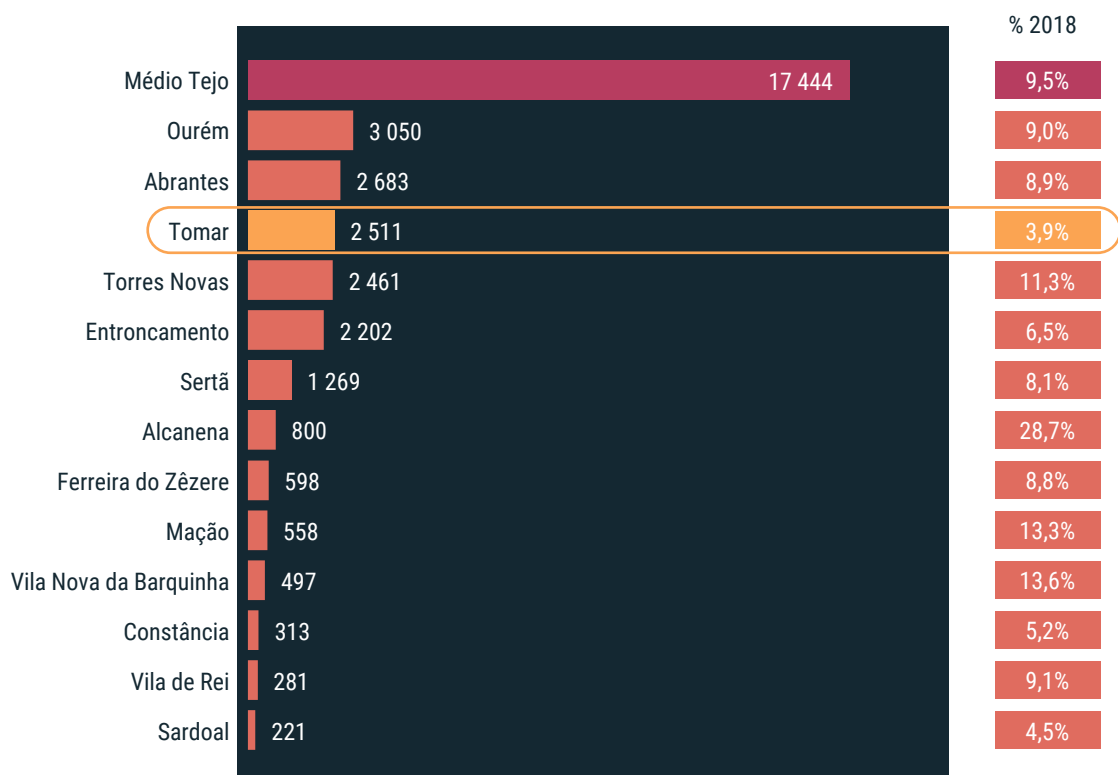
Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas



## Evolução dos contratos de compra e venda dos prédios urbanos



## Número de contratos de compra e venda de prédios urbanos | 2011 a 2018 |



Fonte: DGPJ, Operações sobre imóveis

# Mercado de habitação - aquisição

A dinâmica e o volume dos contratos de compra e venda de prédios urbanos que se observa em Tomar é acompanhada por uma tendência de crescimento sustentada dos valores medianos das vendas/m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, sugerindo uma crescente atratividade do concelho no contexto da região do Médio Tejo.

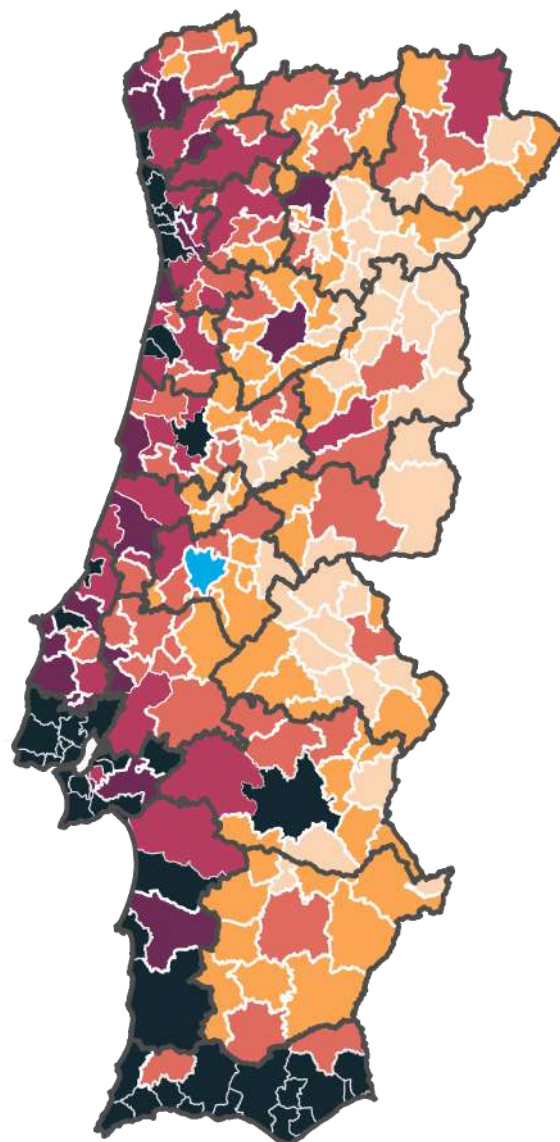
De facto, a trajetória do valor das vendas, avaliada trimestralmente, mostra um crescimento mais acentuado, sobretudo a partir do terceiro trimestre de 2018, no concelho de Tomar face à região do Médio Tejo, mas inferior à região Centro e ao país.

No 2.º trimestre de 2020, Tomar constituiu-se como o 108.º concelho do território continental onde o valor mediano para a aquisição de habitação foi mais elevado, num quadro onde os valores medianos praticados sugerem uma maior atratividade dos concelhos do litoral, sobretudo os das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, ou na sua proximidade, e dos concelhos do Algarve.

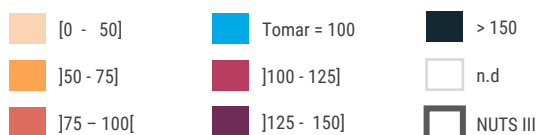
Apesar da trajetória de convergência para com os valores medianos da região Centro (Tomar foi o 30.º concelho da região com o valor mais elevado), observa-se ainda um diferencial significativo face aos concelhos do litoral e capitais de distrito, onde os valores de aquisição de habitação são substancialmente mais elevados, situando-se, pelo menos, 30% acima do valor mediano de Tomar nos concelhos de Coimbra, Nazaré, Aveiro, Ílhavo, Óbidos, Torres Vedras, Peniche, Arruda dos Vinhos, Leiria, Ovar, Viseu e Figueira da Foz.

Na região do Médio Tejo, o concelho de Tomar apresentou o segundo valor mediano mais elevado na aquisição de habitação (cerca de 20% inferior a Ourém), mostrando uma tendência de crescimento ao longo de todo o período analisado, interrompida apenas no 1.º trimestre de 2020, que pode ser um reflexo de uma procura sustentada por habitação no mercado de aquisição.

Índice do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares  
| 2.º Trimestre 2020 |

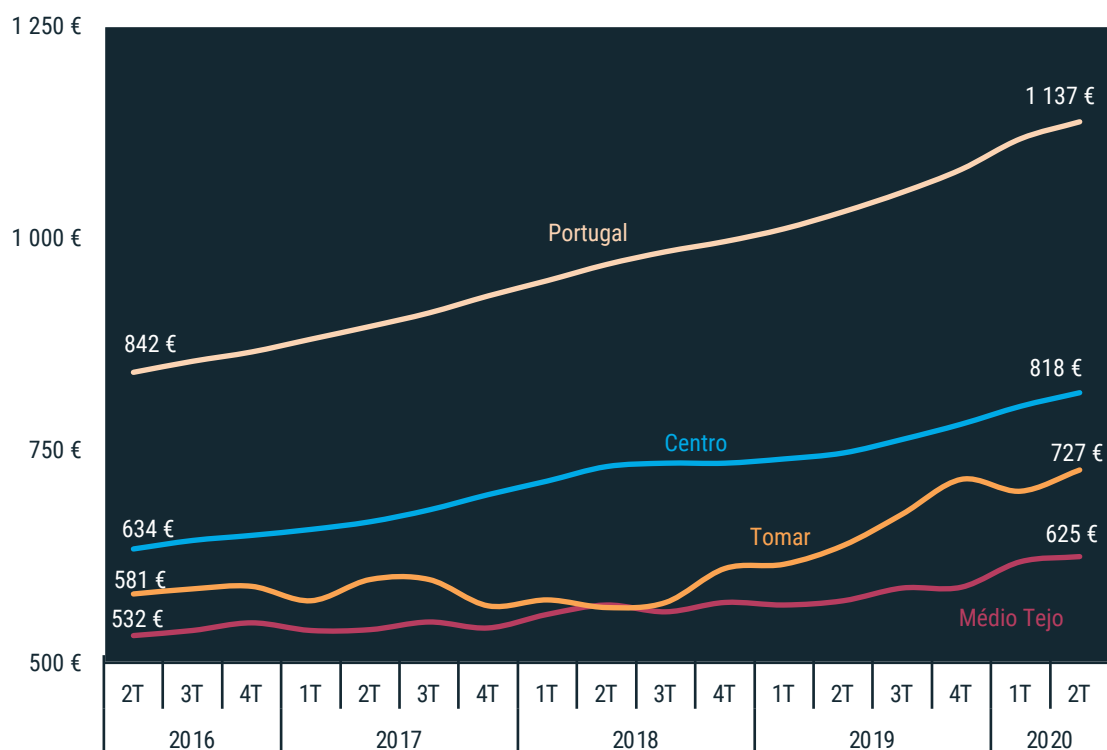


Legenda:



Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

## Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares



	Valor mediano das vendas/m <sup>2</sup> (2.º T 2020)	Varição 2.º T 2020 – 1.º T 2020	Varição 2.º T 2020 – 1.º T 2016
Ourém	866 €	2,2% ↑	41,0% ↑
<b>Tomar</b>	<b>727 €</b>	<b>3,6% ↑</b>	<b>23,9% ↑</b>
Vila Nova da Barquinha	693 €	6,1% ↑	27,2% ↑
Ferreira do Zêzere	642 €	4,2% ↑	19,3% ↑
Torres Novas	631 €	1,9% ↑	31,5% ↑
Sertã	593 €	0,0%	20,3% ↑
Entroncamento	532 €	0,0%	-8,7% ↓
Vila de Rei	478 €	14,6% ↑	68,9% ↑
Abrantes	467 €	-2,3% ↓	-1,7% ↓
Alcanena	453 €	0,4% ↑	25,8% ↑
Constância	449 €	-20,7% ↓	-22,5% ↓
Sardoal	385 €	11,3% ↑	n.d
Mação	268 €	-6,9% ↓	49,7% ↑

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

# Mercado de arrendamento à data dos Censos 2011

O concelho de Tomar apresentava, em 2011, mais de 2 200 contratos de arrendamento, representando mais de um quinto dos contratos do Médio Tejo, o que configurava o maior volume de contratos de todos os concelhos da região.

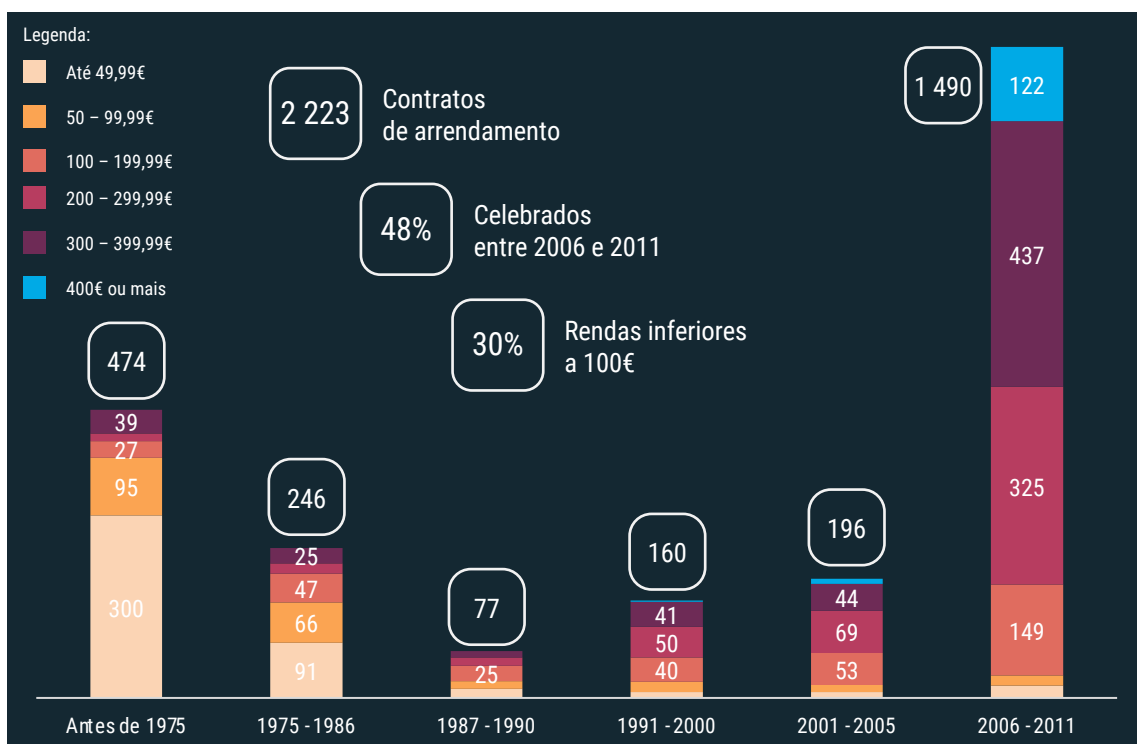
Cerca de metade dos contratos de arrendamento foram celebrados entre 2006 e 2011, sendo que mais de metade estabeleciam uma renda de pelo menos 300 euros. Observava-se, ainda, um significativo volume de contratos estabelecidos antes de 1975 (mais de um quinto do total dos contratos de arrendamento), num contexto em que 300 contratos estabeleciam uma renda inferior a 50 euros.

A distribuição geográfica dos contratos mostrava uma clara concentração na UF de Tomar (8 em cada dez contratos de arrendamento ativos em 2011 no concelho), com cerca de metade dos contratos de

arrendamento concentrados na antiga freguesia de Santa Maria dos Olivais, e com os valores mais elevados das rendas associadas (mais de 85% dos contratos de arrendamento do concelho com rendas iguais ou superiores a 400 euros).

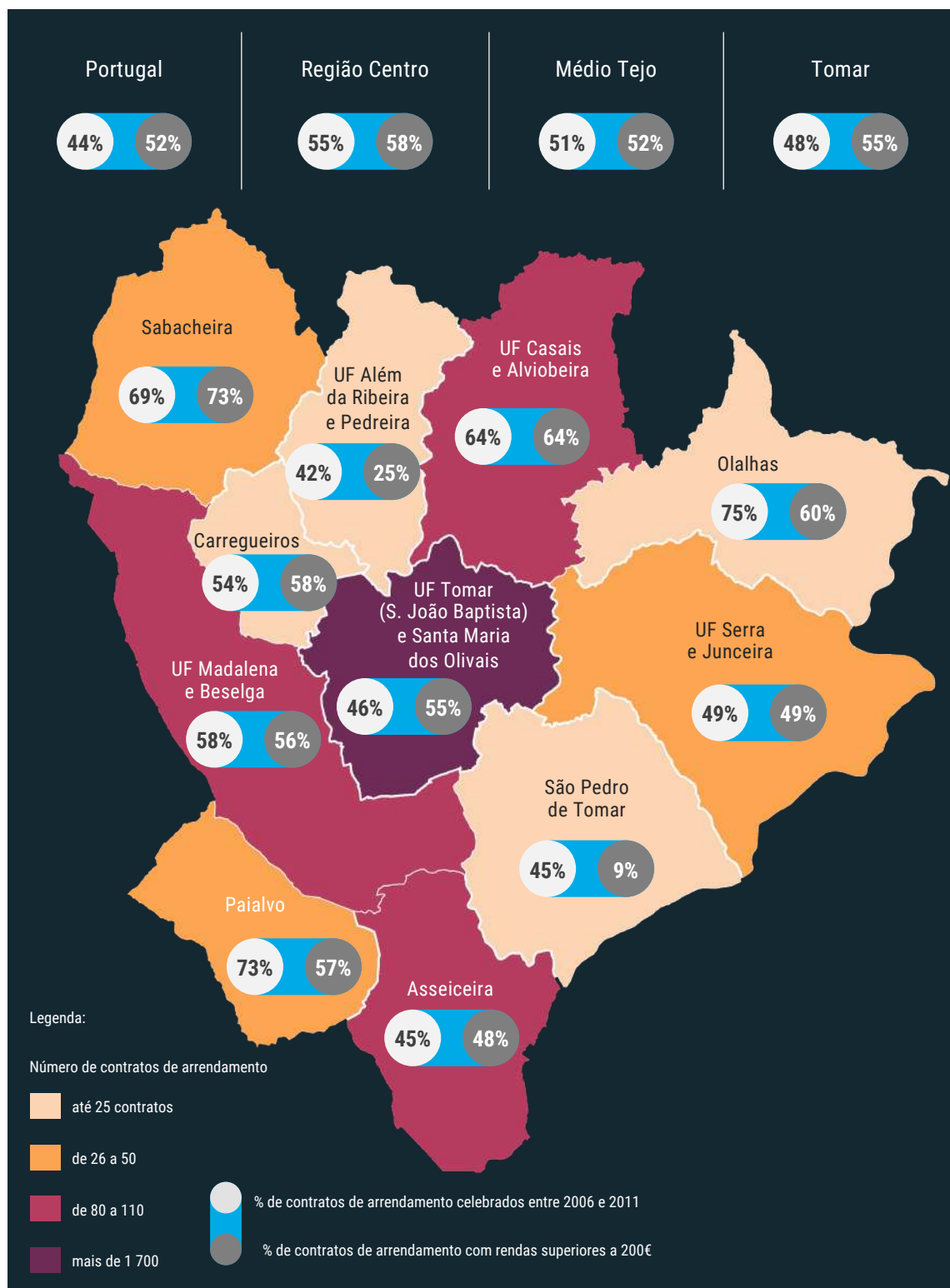
As freguesias mais periféricas à cidade apresentavam um volume intermédio ou reduzido de contratos (menos de 50), com uma maior proporção de contratos celebrados entre 2006 e 2011, bem como de contratos com rendas superiores a 200 euros, em particular nas freguesias de Paialvo, Sabacheira e Olalhas. As freguesias mais próximas da cidade, apresentavam um volume intermédio de contratos com menor antiguidade face à cidade e maior proporção de contratos com rendas superiores a 200 euros, com exceção de São Pedro de Tomar e a UF de Além da Ribeira e Pedreira.

Contratos de arrendamento de alojamentos familiares clássicos, por data de celebração do contrato e valor da renda



Fonte: INE, Censos 2011

## Mercado de arrendamento nas freguesias à data dos Censos 2011



Fonte: INE, Censos 2011

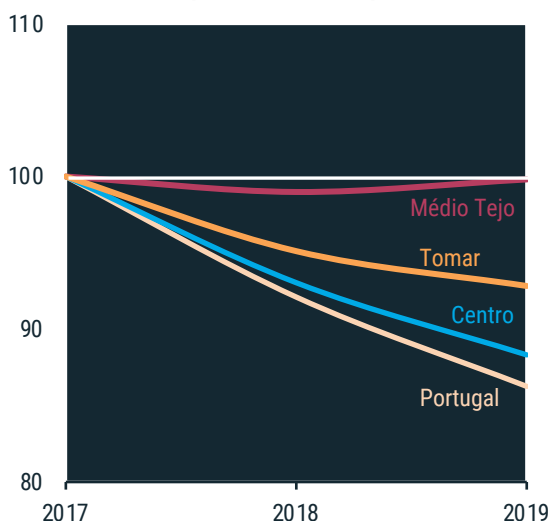
# Mercado de habitação - arrendamento

Nos últimos três anos, o mercado de arrendamento no concelho de Tomar registou uma quebra dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares superior à observada na região do Médio Tejo, mas inferior à região Centro e ao país.

Entre 2017 e 2019, ocorreu uma redução superior a 7% de novos contratos de arrendamento em Tomar, num cenário de crescimento das restantes cidades do Médio Tejo (Entroncamento, Torres Novas e Ourém), com exceção de Abrantes.

Durante os três anos para os quais existem estatísticas disponíveis, o concelho de Tomar registou uma média anual de 295 novos contratos de arrendamento, posicionando-se como o segundo concelho da região com o maior volume de contratos, sendo apenas superado pelo concelho de Ourém.

Evolução dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares | 2017 = 100 |



Concelho	Novos contratos de arrendamento (2019)	Varição 2019 - 2018	Varição 2019 - 2017
Ourém	401	- 6,7% ↓	4,7% ↑
Tomar	285	- 2,4% ↓	- 7,2% ↓
Torres Novas	224	- 0,4% ↓	10,9% ↑
Abrantes	215	- 2,7% ↓	- 8,9% ↑
Entroncamento	197	0,0% ↓	13,2% ↑
Sertã	66	40,4% ↑	- 9,6% ↓
Vila Nova da Barquinha	56	55,6% ↑	33,3% ↑
Alcanena	50	2,0% ↑	- 20,6% ↓

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

# Evolução do valor das rendas

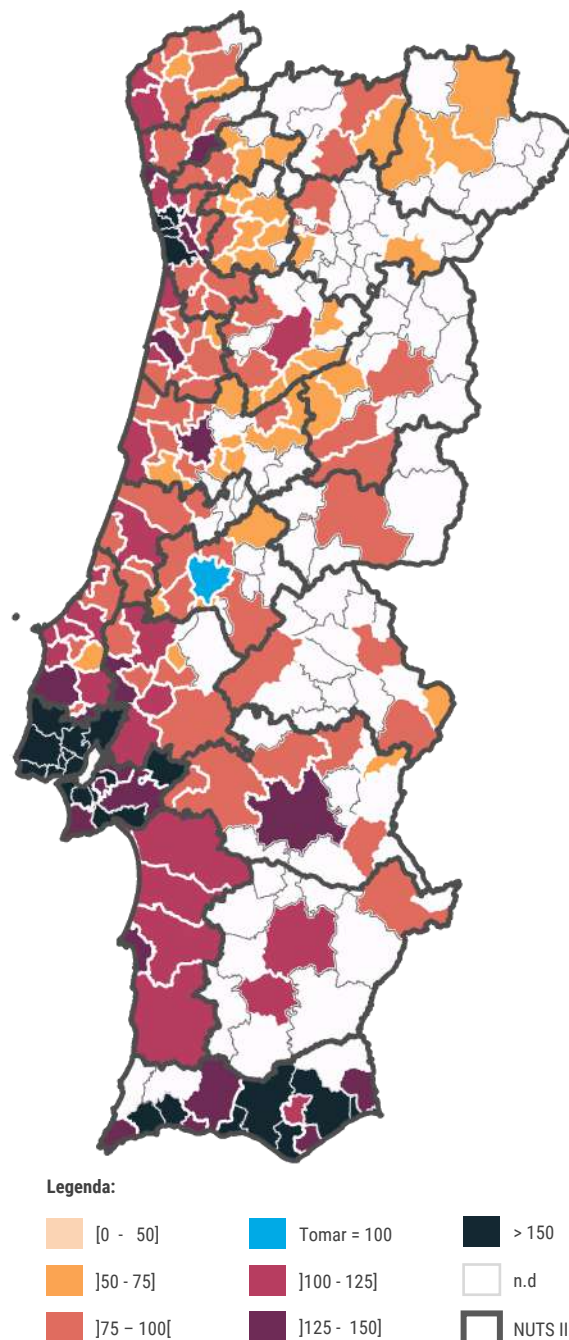
O valor mediano das rendas associadas aos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares reflete a elevada dinâmica de procura em Tomar, que se combina com uma quebra na oferta de habitação a dois níveis: por um lado, uma quebra na produção de habitação, determinada pelos períodos de crise, que tiveram impactos profundos num sector da construção fortemente alavancado pela banca; e, por outro lado, a opção por compra de habitação própria, que contribui para a redução da oferta disponível no mercado de arrendamento, e que tem sido potenciada por um contexto de baixas taxas de juro no crédito à habitação.

Por outro lado, o contexto regional mostra um mercado de arrendamento mais frágil nos concelhos de menor dimensão populacional, com cinco concelhos da região (Sardoal, Vila de Rei e Mação e Constância) a não registarem qualquer novo contrato de arrendamento, num quadro que é transversal a grande parte dos territórios do interior do país.

Tomar apresenta o valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento, no primeiro semestre de 2020, mais elevado do Médio Tejo (16.º na região Centro, 74.º no país), resultado de uma trajetória de crescimento que só não foi mais acentuada do que a que se observou no país. O valor mediano das rendas em Tomar situa-se cerca de 8% acima do valor de Ourém, com o diferencial a acentuar-se para os restantes concelhos do Médio Tejo, onde o diferencial é de pelo menos 9%.

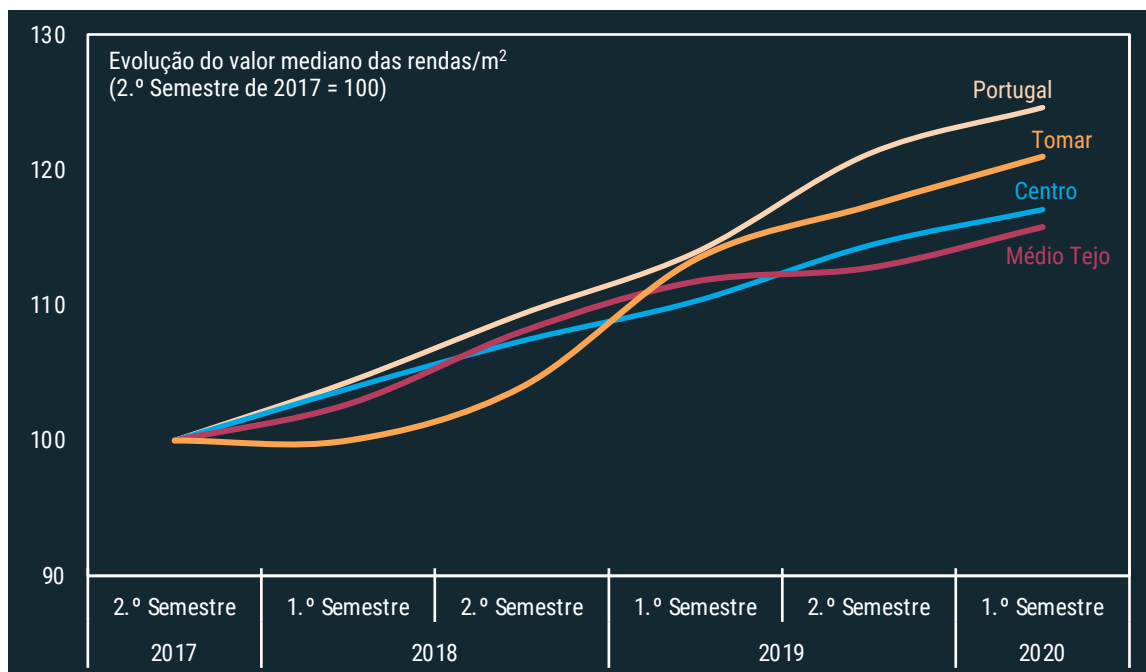
No conjunto dos concelhos que integram a região Centro, observa-se uma clara valorização do mercado de arrendamento nos concelhos capitais de distrito (Coimbra, Aveiro e Leiria) e nos concelhos localizados no litoral (Ílhavo, Figueira da Foz, Peniche, Torres Vedras, Arruda dos Vinhos, Alenquer e Óbidos), observando-se, em todos, valores medianos das rendas dos novos contratos de arrendamento pelo menos 12% acima do valor observado em Tomar no primeiro semestre de 2020.

Índice do valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares  
| 1.º semestre 2020 |



Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

## Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares



	Valor mediano das rendas/m <sup>2</sup> (1.º S 2020)	Varição 1.º S 2020 – 2.º S 2019	Varição 1.º S 2020 – 2.º S 2017
Tomar	3,98 €	3,1% ↑	21,0% ↑
Ourém	3,68 €	2,8% ↑	16,1% ↑
Entroncamento	3,60 €	7,1% ↑	17,6% ↑
Torres Novas	3,44 €	0,0%	9,2% ↑
Ferreira do Zêzere	3,13 €	n.d	n.d
Abrantes	3,04 €	-0,3% ↓	14,7% ↑
Sertão	2,98 €	6,4% ↑	10,8% ↑
Vila Nova da Barquinha	2,98 €	-7,5% ↓	8,0% ↑
Alcanena	2,87 €	2,5% ↑	20,1% ↑

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local



# Acesso à habitação no mercado de arrendamento

O elevado valor das rendas em Tomar, quando analisado no contexto da região do Médio Tejo, traduz a atratividade residencial do território, mas coloca desafios no acesso à habitação no mercado de arrendamento, por parte das famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade.

Com cerca de 10 900 euros de rendimento mediano bruto declarado em 2018, deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal, o concelho de Tomar apresenta um posicionamento intermédio no seio dos territórios que integram a região do Médio Tejo, mas inferior ao referencial desta, bem como ao da região Centro e do país.

Por outro lado, os dados relativos aos agregados fiscais revelam que mais de três quartos das 18 784 famílias (com residência fiscal em Tomar) apresentaram um rendimento anual inferior a 19 mil euros, num cenário em que 45% declarou um rendimento inferior a 10 mil euros.

Os desafios que se colocam a Tomar, no âmbito da definição da política pública de habitação, emergem de uma combinação entre o volume de famílias com baixos rendimentos e um mercado de arrendamento que apresenta um aumento sistemático das rendas, que pode condicionar o acesso à habitação.

De facto, as taxas de esforço, calculadas a partir do peso das rendas no rendimento mediano dos agregados fiscais com residência em Tomar, sugerem um cenário de agravamento das dificuldades por parte das famílias mais vulneráveis, uma vez que os dados disponíveis mostram um aumento do valor das rendas de 21%, entre 2017 e 2020, mais significativo que o aumento do rendimento das famílias (10%), entre 2015 e 2018, sendo que importa notar o desfasamento temporal entre as duas variáveis que não permite extrair conclusões rigorosas, apenas uma aproximação às tendências de evolução.

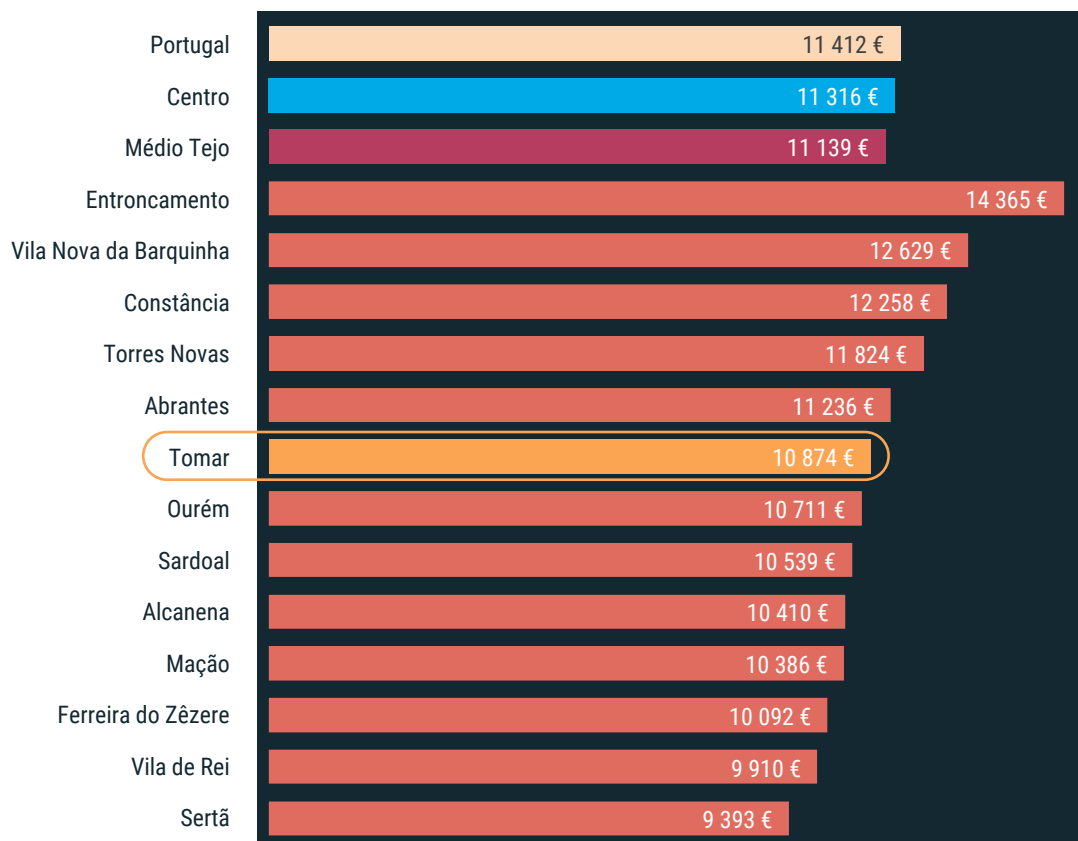
No primeiro semestre de 2020, a taxa de esforço calculada para uma família com rendimento mediano residente em Tomar que pretenda arrendar uma habitação de tipologia T2 com 95 m<sup>2</sup>, ultrapassava os 40%, situando-se acima da taxa de esforço de 35%, considerado como o limite comportável para os orçamentos familiares. As pressões sobre os orçamentos serão mais significativas, e as taxas de esforço mais elevadas, para famílias mais numerosas e com baixos rendimentos que pretendam aceder a habitações com tipologias superiores a T2.

As dificuldades de acesso a uma habitação no mercado de arrendamento são mais evidentes nos concelhos do litoral, com destaque para as áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto e para a região do Algarve, com taxas de esforço superiores a 55%. Contudo, observam-se, também, taxas de esforço claramente superiores a 35% em vários concelhos do litoral, fora das áreas metropolitanas, e em algumas cidades ou capitais de distrito do interior.

O mercado de arrendamento em Tomar mostra-se inacessível aos residentes dos concelhos do Médio Tejo, com exceção do Entroncamento, na medida em que as taxas de esforço ultrapassam os 35%, sendo que a inacessibilidade aumenta nos concelhos limítrofes a norte do Médio Tejo, que integram a Região de Coimbra e a Beira Baixa. Com efeito, observam-se apenas 16 concelhos no território continental onde as famílias residentes conseguem aceder ao mercado de arrendamento de Tomar, com taxas de esforço inferiores a 35%.

Este contexto de inacessibilidade foi determinado numa conjuntura onde os reflexos da pandemia da Covid-19, sobretudo sobre o tecido socioeconómico, ainda não se faziam sentir e, mesmo considerando o quadro de profunda incerteza, prevê-se que as dificuldades de acesso à habitação possam aumentar e colocar sobre maior pressão as respostas sociais ao nível local.

## Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal em 2018



## Agregados fiscais e Escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS Liquidado em 2018 (Tomar)

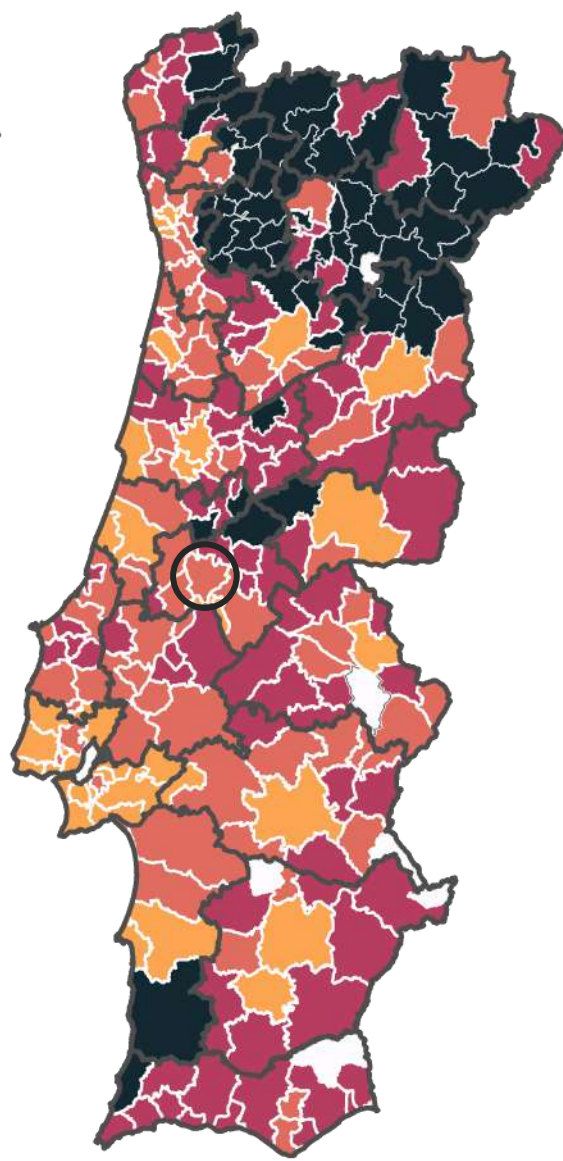
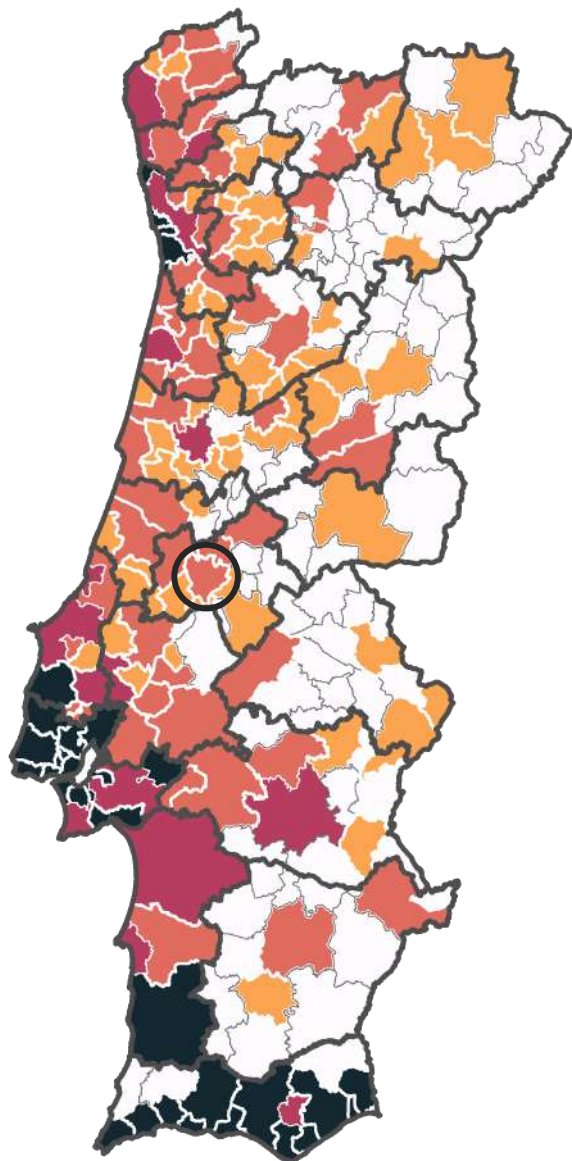


Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira

# Taxas de esforço no acesso à habitação (arrendamento)

Taxa de esforço das famílias no acesso a uma habitação com 95 m<sup>2</sup> localizada no concelho de residência

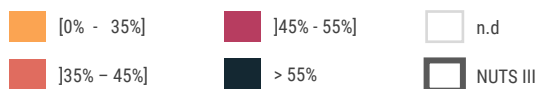
Taxa de esforço das famílias portuguesas no acesso a uma habitação com 95 m<sup>2</sup> localizada em Tomar



**Nota:**

A taxa de esforço é calculada em função do peso do valor anual das rendas para uma habitação com 95 m<sup>2</sup> (utilizando o valor mediano €/m<sup>2</sup> para o 1.º semestre de 2020) no valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (dados INE referentes a 2018).

**Legenda:**



Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

# O alojamento local

A atratividade turística do concelho de Tomar no contexto do Médio Tejo, corroborada pelo volume e evolução de hóspedes e dormidas desde 2014, potenciou um crescimento da oferta no segmento do alojamento local, com efeitos particularmente vinculados na cidade de Tomar.

Os 159 alojamentos locais, que constam do Registo Nacional de Turismo, localizados no concelho de Tomar representam mais de 27% do total da oferta da região do Médio Tejo. Apenas o concelho de Ourém, com 212 alojamentos locais registados, apresenta um maior volume deste tipo de oferta turística, que se encontra claramente concentrada em Fátima (83% da oferta do concelho e 30% da oferta da região do Médio Tejo), sobretudo nas modalidades de apartamento ou moradia.

O impulso na oferta de alojamento local em Tomar ocorreu, no essencial, nos últimos três anos, com a abertura de mais de 70% dos alojamentos registados, numa trajetória de convergência para com a região do Médio Tejo.

A cidade de Tomar assume-se como o principal espaço de localização da oferta de alojamento local no concelho, com cerca de 100 alojamentos (62% do total). Na cidade concentra-se a maioria dos apartamentos (51) destinados a alojamento local, com apenas um apartamento registado na freguesia de São Pedro de Tomar. Adicionalmente, a cidade localiza 30 moradias afetas a alojamento local, observando-se, todavia, uma maior dispersão territorial, com a União de Freguesias de Serra e Junceira (20 moradias) e a União de Freguesias de Madalena e Beselga (9) a registarem mais de um terço da oferta nesta modalidade.

A cidade de Tomar localiza, ainda, uma parte substancial dos estabelecimentos de hospedagem (12 de 22) e dos hostels (2 de 4) do concelho, as modalidades de alojamento local que, tendencialmente, apresentam uma maior capacidade de alojamento.

O crescimento da oferta de alojamento local no concelho de Tomar e na região do Médio Tejo, acompanhou um fenómeno iniciado no concelho de Lisboa que, posteriormente, se foi alastrando às áreas metropolitanas e aos concelhos com maior projeção turística.

A resposta da oferta às mudanças comportamentais e exigências dos turistas, conjugada com o crescimento à escala nacional do turismo, induziu um conjunto de investimentos que, muitas vezes, promoveram a reconversão de habitações alocadas ao mercado de arrendamento em alojamento local, onde as perspetivas de rentabilidade para os senhorios desempenharam um papel decisivo.

O caso da capital do país, onde o crescimento do alojamento local retirou *stock* de habitações do mercado de arrendamento e levou à mudança de concelho das famílias mais vulneráveis que assistiram a um aumento das rendas para níveis incomportáveis, traduz a necessidade em combinar harmoniosamente a oferta de alojamento local com a oferta de habitação no mercado de arrendamento. A perda de famílias e a procura por habitação permanente promoveu, em Lisboa, uma redefinição da política de habitação, limitando a oferta de alojamento local em determinadas freguesias, bem como a aposta na provisão de habitação pública, ou ainda o estímulo ao arrendamento com a concessão de benefícios fiscais aos senhorios que coloquem as habitações no segmento de renda acessível.

Por outro lado, com a crise pandémica e o colapso do turismo durante o período de confinamento, o alojamento local enfrenta sérias dificuldades. Nesse sentido, estão previstas medidas, no quadro do Programa de Estabilização Económica e Social, de apoio à reconversão de alojamento local para arrendamento acessível, através da comparticipação das rendas aos arrendatários e de benefícios fiscais aos senhorios, que podem ser mobilizadas, sobretudo, no contexto dos apartamentos e moradias da cidade de Tomar alocados a alojamento local que enfrentem maiores dificuldades.

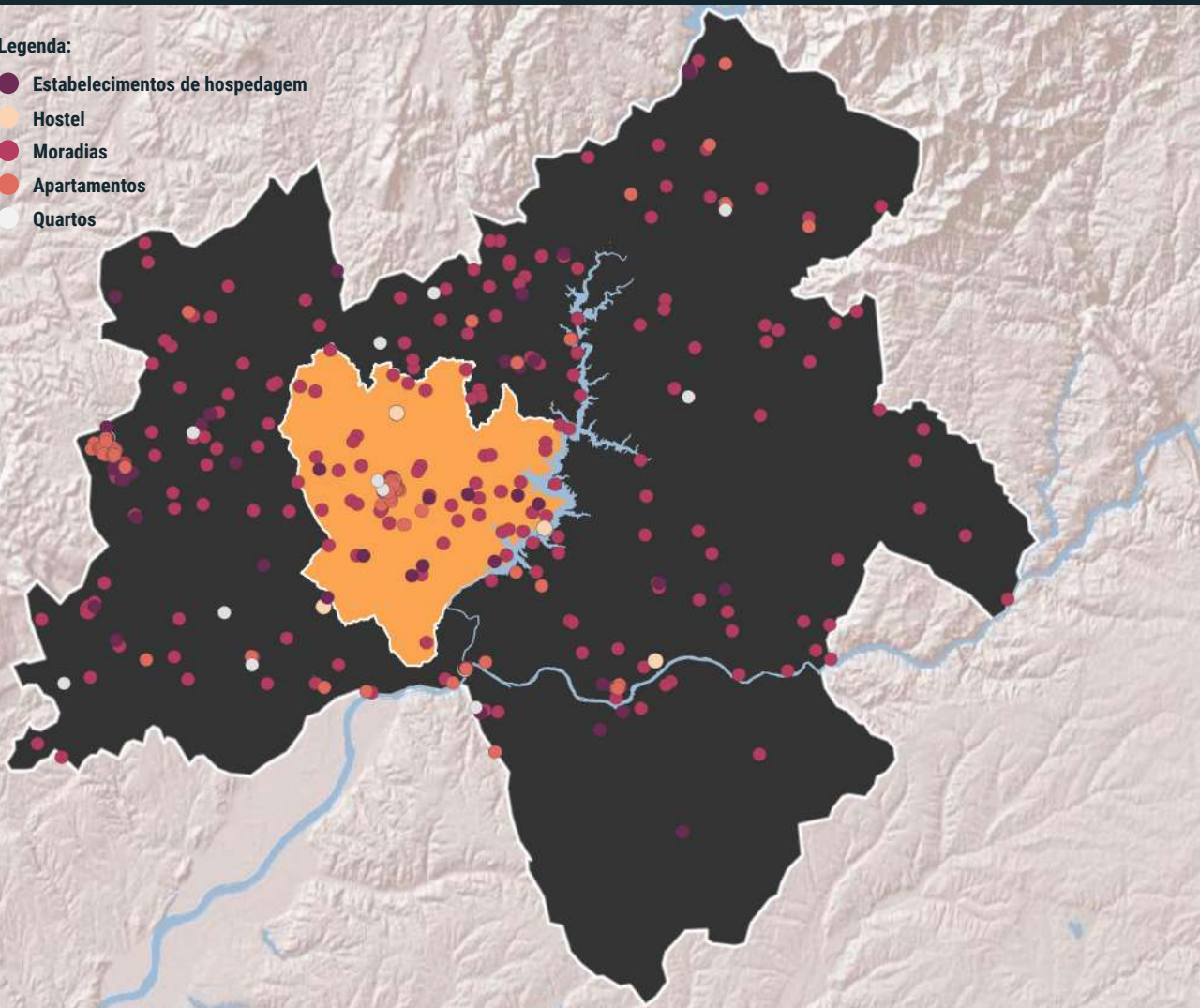


## Alojamento local registado em Tomar, por modalidade de alojamento



### Legenda:

- Estabelecimentos de hospedagem
- Hostel
- Moradias
- Apartamentos
- Quartos



Fonte: Registo Nacional de Turismo, Sistema de Informação Geográfica do Turismo (Turismo de Portugal)

# ○ Instituto Politécnico Tomar

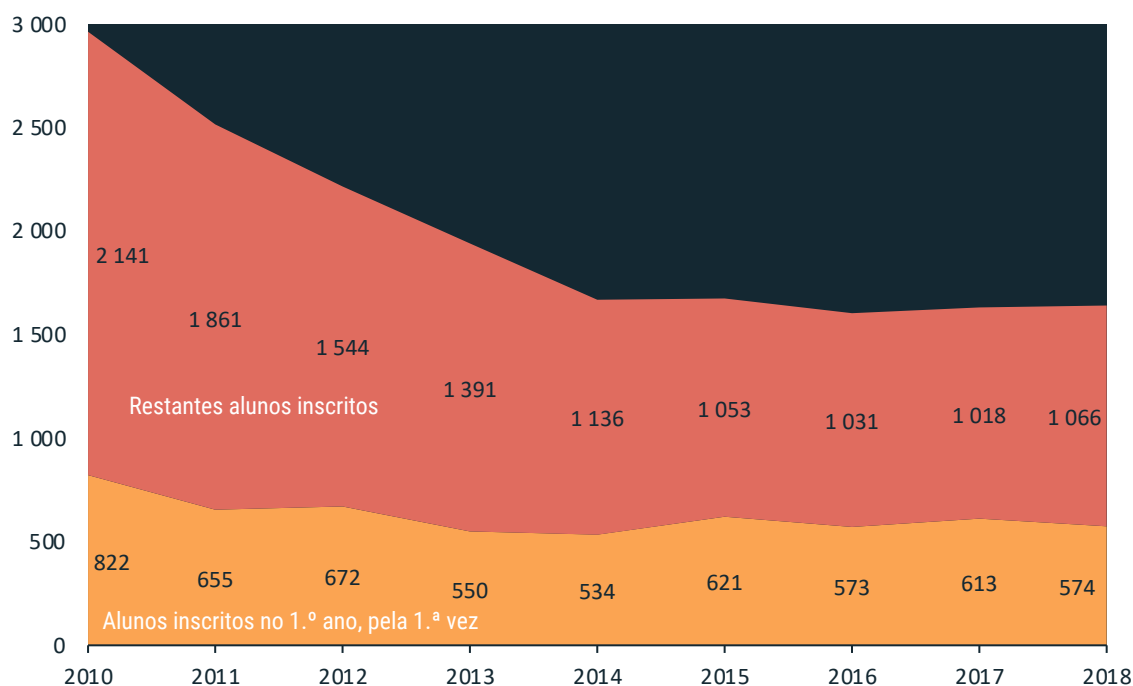
O papel do Instituto Politécnico de Tomar (IPT) nas dinâmicas socioeconómicas do concelho e da região do Médio Tejo, reveste-se de particular importância para a definição da política de habitação municipal, em particular na sua articulação com uma estratégia mais alargada de fixação de jovens que terminam o seu ciclo de estudos na instituição, ou daqueles que, tendo terminado o seu ciclo de estudos fora de Tomar, possam regressar. Este desiderato assume maior importância num contexto de perda de população entre os 25 e os 64 anos, refletido nas estimativas mais recentes.

O IPT acolhia, no ano letivo de 2017/2018, mais de 1 600 alunos nas unidades orgânicas localizadas no concelho (Escola Superior de Gestão de Tomar e Escola Superior de Tecnologia de Tomar), com mais de 500 novos alunos inscritos no primeiro ano, pela primeira vez.

Embora cerca de 58% dos alunos inscritos residam no Médio Tejo, observa-se que cerca de 670 residem fora da região e, tendencialmente, procuram habitação no concelho ou nos concelhos mais próximos. O IPT dispõe de uma residência de estudantes, construída de raiz no Campus do IPT em Tomar, com capacidade para cerca de 200 estudantes que se mostra insuficiente para responder à procura por habitação por parte dos alunos oriundos de outras regiões, tendo estes que recorrer a um mercado de arrendamento que se vai mostrando cada vez mais inacessível.

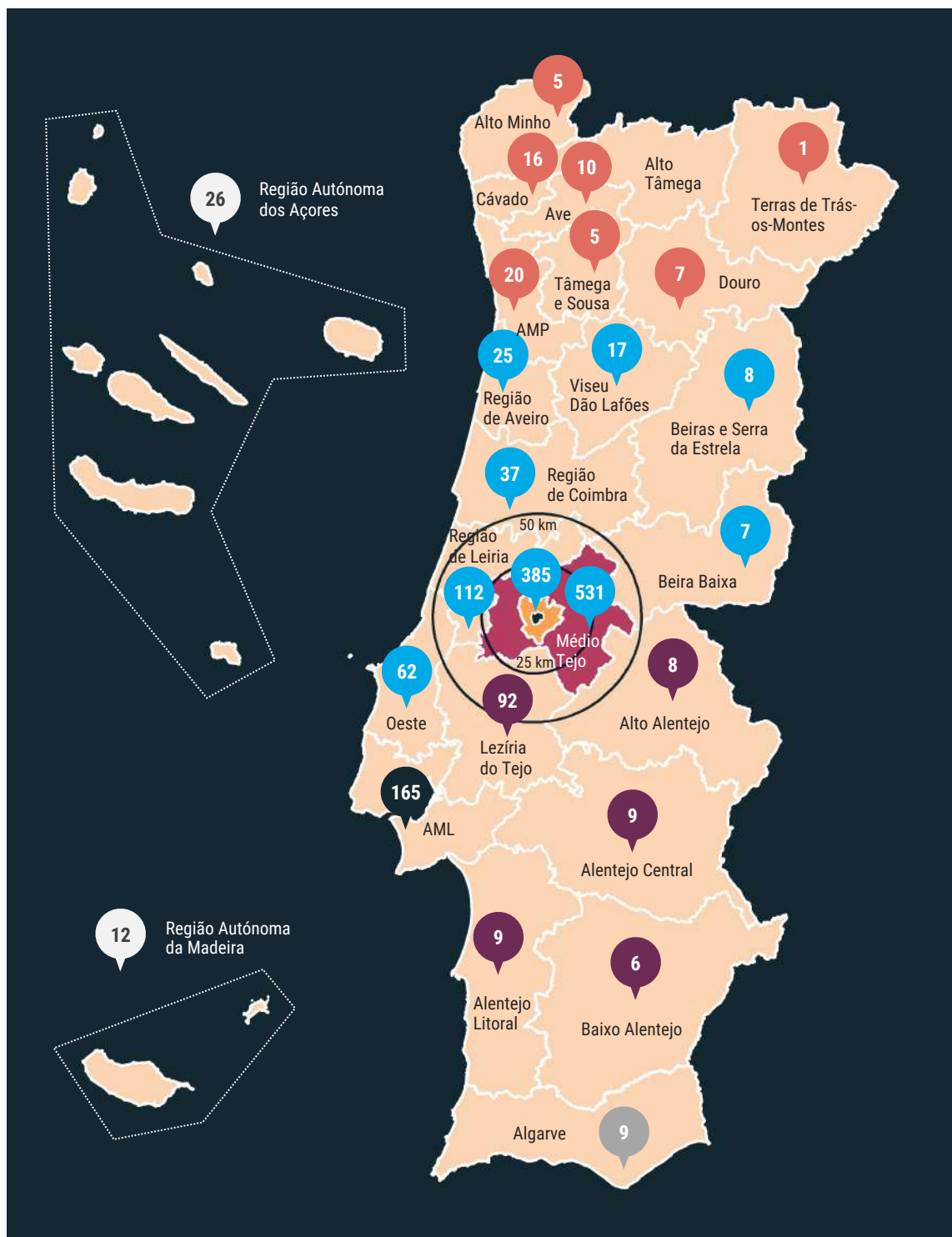
A mobilização de instrumentos de apoio ao arrendamento jovem, acompanhada pelo incentivo à reabilitação urbana de edifícios degradados, que possam ser disponibilizados em regime de arrendamento acessível, podem ser fundamentais para criar laços de pertença ao território e induzir a fixação de jovens talentos no concelho.

Alunos inscritos no IPT (unidades orgânicas de Tomar)



Fonte: DGEEC – Direção Geral de Estatísticas da Educação e da Ciência

## Origem dos alunos inscritos no IPT



Fonte: DGEEC – Direção Geral de Estatísticas da Educação e da Ciência

# Habitação social

A oferta de habitação pública de Tomar é constituída por 179 habitações, que se encontram distribuídas pelo Bairro 1.º de Maio, Bairro N.ª Sr.ª dos Anjos, Bairro da Caixa, Centro Comunitário e por habitações dispersas, localizadas no centro histórico da cidade e no denominado Bairro da Caixa.

## Bairro 1.º de Maio

Situado na União de Freguesias de Tomar, o Bairro 1.º Maio, construído nos anos 50 do século passado, é composto por 100 fogos com divisões de dimensões reduzidas, 43 de tipologia T2 e 57 de tipologia T3, geminados e distribuídos em quatro ruas paralelas.

O edificado do Bairro 1.º Maio, causa e consequência da sua antiguidade, mostra debilidades físicas e estruturais que consubstanciam diferentes necessidades de intervenção.

No sentido de resolver os problemas identificados, o Município de Tomar tem vindo a promover a realização de pequenas obras de manutenção e reparação nos fogos com menores necessidades de intervenção, bem como a reabilitação de fogos que evidenciavam problemas mais profundos, recorrendo a recursos próprios do município e a

financiamento no âmbito do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

As intervenções de reabilitação física têm vindo a ser complementadas com ações de natureza social, para garantir uma resposta mais abrangente às famílias residentes que, para além das dificuldades económicas, apresentam, muitas vezes, graves problemas sociais.

Pese embora as intervenções mencionadas, observam-se **necessidades de intervenção em 91 fogos** (40 fogos de tipologia T2 e 51 fogos de tipologia T3) que não oferecem, atualmente, as condições de habitabilidade adequadas. Dos fogos identificados, **83 configuram situações de insalubridade e insegurança**, de acordo com a alínea b) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 junho, onde se define o conceito de condições indignas, que acolhem 239 pessoas distribuídas por 83 famílias.

Os restantes **8 fogos** (3 de tipologia T2 e 5 de tipologia T3) **encontram-se devolutos**, pretendendo-se que possam se disponibilizados, após as intervenções, para acolhimento de famílias com pedidos de habitação que cumpram com os requisitos de elegibilidade do programa 1.º Direito.





# Habitação social

## Bairro N.ª Sr.ª dos Anjos

Situado na zona periférica da cidade de Tomar, a cerca de 15 minutos a pé do centro histórico, o Bairro N.ª Sr.ª dos Anjos remonta aos anos 50.

O bairro organiza-se em 11 blocos, com quatro fogos cada, que se distribuem por dois andares, nos dois lados de uma única rua. Apresenta 15 fogos de tipologia T2 e 28 fogos de tipologia T3, que apresentam divisões de pequena dimensão. Neste bairro, assumem uma dimensão particularmente relevante as famílias unipessoais (mais de um terço) e, sobretudo, os idosos que moram sozinhos.

À semelhança do Bairro 1.º de Maio, e apesar do Município de Tomar ter vindo a realizar pequenas intervenções, **observam-se necessidades de**

**intervenção em 41 fogos** (12 de tipologia T2 e 29 de tipologia T3). De facto, 38 fogos (12 de tipologia T2 e 26 de tipologia T3) **configuram situações de insalubridade e insegurança**, acolhendo atualmente 98 pessoas que se distribuem por 38 famílias.

Adicionalmente, observa-se a existência de **3 fogos devolutos**, que garantirão, após a intervenção que se preconiza, condições dignas para o acolhimento de famílias identificadas no diagnóstico de carências habitacionais, designadamente nos pedidos de habitação dirigidos aos serviços de ação social do município.

O Bairro N.ª Sr.ª dos Anjos possui características próprias, seja pelas boas relações de vizinhança e entreatajuda entre os moradores, seja porque a população é, na sua maioria, idosa e descendente dos primeiros arrendatários.



# Habitação social

## Bairro da Caixa

O Bairro da Caixa situa-se na zona de expansão urbana da cidade a este, a pouco mais de 15 minutos do centro histórico, integrando 18 habitações dispersas sob gestão municipal, que se localizam, sobretudo, ao longo da Rua General Fernando Oliveira, distribuindo-se pelas tipologias T2 (8 habitações), T3 (7) e T4 (3). Residem nestas habitações 15 famílias, encontrando-se duas habitações vagas, sendo que uma delas encontra-se em obras de reabilitação.

Foram **identificadas necessidades de intervenção nas 18 habitações** que, na atualidade, não oferecem condições dignas de habitabilidade. Dezasseis habitações encontram-se ocupadas, configurando situações de insalubridade e insegurança, e 2 habitações devolutas (tipologia T2).



## Habitações dispersas

O Município de Tomar possui, ainda, doze habitações dispersas, localizadas no centro histórico da cidade de Tomar.

Identificaram-se **necessidades de intervenção em 9 habitações** (3 de tipologia T1, 3 de tipologia T2 e 3 de tipologia T3). **Seis habitações** acolhem o mesmo número de famílias com um total de 13 elementos, configurando situações de **insalubridade e insegurança**. Importa ainda referir as necessidades de intervenção em três habitações (T1, T2 e T3) que se encontram devolutas.

## Centro Comunitário

O Centro Comunitário de Apoio Familiar, localizado na Avenida António da Fonseca Simões, é constituído por cinco apartamentos, dois de tipologia T2 e os restantes de tipologia T3, e ainda por um centro de apoio ao dispor de uma equipa interdisciplinar para promoção da inclusão social da comunidade cigana.

Acolhe cinco famílias de etnia cigana, que residiam em núcleos precários no Flecheiro, e que foram realojadas no âmbito do Programa de Inclusão da Comunidade Cigana (PICC).

O Centro Comunitário não pretende configurar uma solução de longo prazo para residência fixa destas famílias, pretendendo constituir-se como uma solução de médio prazo para uma transição que permita o realojamento em núcleos consolidados, num contexto que permita a plena integração destas famílias na comunidade.





# Habitação social

179

total de fogos de habitação social

143

fogos ocupados que configuram situações de insalubridade e insegurança

16

fogos devolutos

## Bairro 1.º Maio

100 fogos

43 T2 | 57 T3

83 Fogos ocupados

fogos com necessidades de intervenção, que configuram situações de insalubridade e insegurança

8 Fogos vagos

fogos com necessidades de intervenção (devolutos)

## Habitações dispersas | Centro histórico

12 fogos

5 T1 | 4 T2 | 3 T3

6

3

## Habitações dispersas | Bairro da Caixa

18 fogos

8 T2 | 7 T3 | 3 T4

16

2

## Bairro N.ª Sr.ª dos Anjos

11 blocos

15 T2 | 28 T3

43 fogos

38

3

## Centro Comunitário

6 fogos

2 T2 | 4 T3

5

1

Centro de apoio

# Carências habitacionais

O Município de Tomar tem vindo a implementar um conjunto de iniciativas de promoção da habitação pública que visam responder aos desafios de integração da comunidade cigana, como é o caso da construção do Centro Comunitário que atualmente acolhe 5 famílias de etnia cigana.

Adicionalmente, no âmbito do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), o município concluiu duas intervenções dirigidas ao realojamento de famílias em habitações municipais, que são complementadas por intervenções promovidas pelo município, algumas das quais no âmbito da 2.ª fase do programa Tomar Habita.

Não obstante o conjunto de iniciativas levadas a cabo pelo município que visam, por um lado melhorar as condições de habitabilidade dos fogos de habitação social existentes, adequando-os às necessidades atuais e, por outro lado, aumentar a oferta de habitação pública no concelho, importa garantir uma resposta às famílias que vivem em condições indignas, sendo, nesse sentido, fundamental compreender a dimensão das carências habitacionais.

A construção de um quadro atualizado das carências habitacionais do Município de Tomar reveste-se de particular importância, sobretudo num contexto de crise económica cujos contornos são ainda incertos quer na abrangência setorial, quer na profundidade dos seus impactes nos diferentes territórios.

Pretende-se, com o quadro de referência das carências habitacionais, compreender a situação atual, no que diz respeito à habitação social existente, em particular os fogos com necessidades de intervenção (143) que configuram situações de insalubridade e insegurança e de fogos devolutos (16), mas também as dificuldades de acesso à habitação. Pretende-se, em paralelo, consolidar os processos de diagnóstico, partilha de conhecimento e articulação entre diferentes atores que permitam de forma mais ágil mobilizar os instrumentos e programas de apoio (como o 1.º Direito) para

melhor definir e implementar as respostas às necessidades habitacionais que venham a emergir durante a crise induzida pela pandemia da Covid-19 e no período de recuperação.

Assim, para além das necessidades de intervenção identificadas no quadro da habitação social, os serviços de intervenção social do Município de Tomar registaram um **total de 59 pedidos de habitação, que correspondem a situações de famílias que cumprem os requisitos de elegibilidade de acesso ao 1.º Direito:**

- **vivem em condições indignas**, conforme o conceito definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho;
- **encontram-se em situação de carência financeira** (rendimento médio mensal, corrigido em função da composição do agregado inferior a 4 vezes o Indexante de Apoios Sociais definidos para 2020);
- **e os elementos do agregado são cidadãos nacionais** ou, sendo estrangeiros, possuem certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

No que diz respeito aos pedidos de habitação por parte de famílias que vivem em condições indignas, observam-se as seguintes situações:

- **40 famílias que vivem em núcleos precários**, constituídas por 123 elementos;
- **15 famílias que vivem em situação de insalubridade e insegurança**, constituídas por 35 elementos;
- **2 famílias que vivem em situação de precariedade**, constituídas por cinco elementos.
- **2 famílias que vivem em situação de sobrelotação**, constituídas por dez elementos.

Importa, ainda, referir as 25 famílias, compostas por 61 elementos, com habitação própria que vivem em condições indignas e que se constituirão como Beneficiários Diretos no âmbito de candidaturas ao 1.º Direito.

# Pedidos de habitação

<b>59</b>	famílias que vivem em condições indignas	<b>173</b>	elementos
<b>45</b>	famílias residem na freguesia de Tomar	<b>11</b>	famílias residem na freguesia de Paialvo
<b>1</b>	família reside na UF de Madalena e Beselga	<b>1</b>	família reside na freguesia de São Pedro de Tomar
<b>1</b>	família reside na UF de Serra e Junceira		

Situação face ao realojamento	N.º famílias / N.º elementos	Condição indigna
Estrutura provisória	48 famílias	40 famílias   123 elementos em Núcleos precários
	141 elementos	8 famílias   18 elementos em Insalubridade e insegurança
Habitação cedida	8 famílias	2 famílias   5 elementos em Precariedade
	19 elementos	6 famílias   14 elementos em Insalubridade e insegurança
Coabitação com família	1 família 3 elementos	Insalubridade e insegurança
Habitação arrendada	2 famílias 10 elementos	Sobrelotação
Habitação própria	25 famílias 61 elementos	Insalubridade e insegurança



# Caraterização dos núcleos precários

## Flecheiro



27

famílias

84

elementos



Famílias com filhos

10

4 famílias têm pelo menos 3 filhos



Famílias sem filhos

8

4 famílias em que o titular tem 65 ou mais anos



Famílias monoparentais

5

3 famílias têm pelo menos 2 filhos



Famílias unipessoais

4

1 família composta por elemento com 65 ou mais anos

## Tomar

Avenida D. Nuno Álvares Pereira

5

famílias

17

elementos



Famílias com filhos

3

2 famílias têm pelo menos 2 filhos



Famílias sem filhos

2

1 família composta por elemento com 65 ou mais anos

## Paialvo

Rua João de Deus  
Rua Tenente Alves de Sousa

8

famílias

22

elementos



Famílias com filhos

4

3 famílias têm pelo menos 2 filhos



Famílias sem filhos

2



Famílias unipessoais

2

1 família composta por elemento com 65 ou mais anos

# Pedidos de habitação

O maior maior volume de pedidos de habitação, **40 famílias da comunidade cigana, compostas por 123 elementos, configuram situações de núcleos precários que se concentram, sobretudo, no bairro do Flecheiro, que configura um núcleo precário.**

O bairro do Flecheiro concentra 27 famílias, constituídas por 84 elementos, que se distribuem pelas seguintes tipologias:

- **10 famílias nucleares com filhos**, observando-se que quatro famílias têm pelos menos três filhos;
- **8 famílias sem filhos**, sendo que quatro famílias são constituídas por elementos com 65 ou mais anos;
- **5 famílias monoparentais**, com três famílias com pelo menos dois filhos;
- **4 famílias unipessoais**, registando-se um elemento com 65 ou mais anos.

As condições de habitabilidade são fortemente condicionadas por um conjunto de patologias que se observam nas estruturas provisórias onde residem estas famílias. A insalubridade, a ausência de acesso a água potável e saneamento básico configuram problemas que se acentuam pela proximidade ao rio, pelo descampado e pela poeira, com consequências ao nível da saúde, sobretudo de crianças com doenças respiratórias.

A maioria das estruturas provisórias não possuem instalações sanitárias, limitando os hábitos de higiene dos residentes e, para além de constituir um problema de saúde pública, faz emergir uma sensação de indignidade e dependência de terceiros nos residentes.

As características próprias da comunidade residente no Flecheiro determina a forma como se organizam em torno da habitação. O facto de não terem acesso a outros espaços de habitação e as tradições familiares, em que muitos jovens casais vão permanecendo junto dos pais, conduz a situações de sobrelotação. Por outro lado, os laços familiares

e o forte sentimento de comunidade fazem com que exista uma elevada circulação entre as casas, com muitas refeições dos membros da família mais alargada a serem realizadas numa única casa, também o reflexo de muitas das casas não possuírem cozinhas com a dimensão e os equipamentos necessários.

Um elevado número de famílias cultiva hortas, algumas de forma partilhada, onde se encontram árvores de fruto e legumes. As hortas constituem-se como elementos fundamentais para a subsistência destas famílias e garantem, ao mesmo tempo, alguma variedade e qualidade na sua alimentação. Muitas das famílias residentes têm animais domésticos com os quais mantêm relações de afeto, mas que, no contexto das condições de habitabilidade existentes, configuram um risco para a saúde pública.

As crianças e jovens em idade escolar do bairro do Flecheiro frequentam a Escola dos Templários ou a Escola de Santa Iria, para onde se deslocam a pé, frequentando, ainda, atividades de apoio escolar.

A venda em mercados semanais, sobretudo em Ourém e Ferreira do Zêzere, constitui-se como a principal atividade dos residentes, observando-se também a venda ambulante, realizada sobretudo pelas mulheres e com carácter mais esporádico, em Tomar. A população em idade ativa frequenta, de forma pontual, ações de formação e ensino profissional que, todavia, muitas vezes não se traduz numa perspetiva segura de integração no mercado de trabalho.

Para além do núcleo precário do Flecheiro, identificou-se na cidade de Tomar, um núcleo precário localizado na Avenida D. Nuno Álvares Pereira, onde residem cinco famílias, compostas por 17 elementos, com graves carências habitacionais: três famílias com filhos e duas famílias sem filhos, uma das quais composta por um elemento com 65 ou mais anos.

# Pedidos de habitação

Na freguesia de Paialvo identificaram-se dois núcleos precários, localizados na Rua João de Deus e na Rua Tenente Alves de Sousa. Estes núcleos concentram oito famílias, compostas por 22 elementos, sendo que metade correspondem a famílias com filhos. Identificaram-se, ainda, duas famílias sem filhos e duas famílias unipessoais, uma das quais composta por um elemento com 65 ou mais anos.

O realojamento da comunidade cigana residente no Flecheiro, bem como das famílias que vivem nos restantes núcleos precários identificados, constitui-se como um importante desafio para o Município de Tomar, que só será superado com uma articulação entre as especificidade das soluções habitacionais a adotar e as medidas de inclusão social que devem ser desenhadas por forma a garantir uma integração plena destas famílias nas vivências locais.

O processo de construção da ELH de Tomar permitiu, ainda, aprofundar o diagnóstico de carências habitacionais, em particular, para melhorar o conhecimento do Município sobre as famílias que vivem em condições indignas e que possuem habitação própria.

Foi assim possível identificar 25 famílias com habitação própria que vivem sem as condições adequadas de habitabilidade, consubstanciando situações de insalubridade e insegurança. Estas famílias constituem-se como Beneficiários Diretos no acesso aos apoios previstos no 1.º Direito, num quadro em que o Município prestará um acompanhamento de proximidade e apoio durante o processo de candidatura.

Os constrangimentos induzidos pela pandemia da Covid-19 não permitiram aferir com rigor o universo de potenciais Beneficiários Diretos. Assim, o Município de Tomar pretende desenvolver um trabalho contínuo de identificação de famílias com habitação própria que vivem em condições indignas, atualizando o universo de potenciais beneficiários diretos no decurso da implementação da ELH.



# Quadro de referência da procura e oferta de habitação

O crescimento das rendas dos novos contratos de arrendamento, que tem sido mais acelerado face à evolução dos rendimentos das famílias, a que se associa um quadro de profunda incerteza induzido pela pandemia da Covid-19, cujos efeitos se fazem já notar no desempenho da economia nacional, com uma quebra histórica (16,3%) no PIB no 2.º trimestre de 2020 face ao mesmo período do ano anterior, vêm acentuar as pressões sobre as famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade social.

Embora os efeitos da crise económica provocados pela pandemia da Covid-19 sejam ainda incertos na sua abrangência setorial e territorial e na profundidade dos seus impactos, o cenário que se perspetiva será desafiante no que concerne à resposta dos municípios a situações de emergência social, onde as dificuldades de acesso a uma habitação digna não devem ser menosprezadas.

Pretende-se que o quadro de referência da procura por habitação no concelho de Tomar traduza duas lógicas distintas entre si:

1. Por um lado, as **carências habitacionais** observadas a dois níveis: famílias que vivem em condições indignas nos fogos de habitação social do município, para os quais devem ser definidas as respetivas intervenções de reabilitação; famílias que vivem em condições indignas para as quais devem ser programadas as soluções habitacionais adequadas;
2. Por outro lado, a **procura por habitação que se projeta a partir da evolução do mercado de arrendamento ou aquisição** por parte de famílias não elegíveis no 1.º Direito.

No quadro das carências habitacionais identificadas, observam-se as seguintes necessidades:

- **Reabilitação de 159 fogos de habitação municipal no âmbito do 1.º Direito:** 143 dos quais correspondem a famílias que vivem em situações de insalubridade e insegurança nos fogos de habitação social do município; e 16 fogos que se encontram devolutos;

- **59 famílias que vivem em condições indigna** e que realizaram pedidos de habitação ao município, para as quais serão desenvolvidas soluções de realojamento no quadro do 1.º Direito.
- **25 famílias com habitação própria que vivem em condições indignas** (Beneficiários Diretos).

A crise económica e social que o país irá enfrentar, bem como a falta de informação concreta sobre os instrumentos e programas, nacionais e europeus, de apoio à recuperação da economia, em particular daqueles que se podem dirigir à habitação, condicionam a construção de um quadro estável das carências habitacionais, na medida em que refletem uma realidade que será mutável. Nesse sentido, o quadro de carências habitacionais será objeto de atualização regular por parte do município, que permitirá, também, programar as soluções que visem responder às necessidades que possam surgir.

A projeção da procura por habitação baseia-se na **análise das tendências recentes da procura e oferta de habitação e num exercício prospetivo sobre o comportamento do mercado no concelho de Tomar:**

- Por um lado, uma tendência que se vem consolidando de aumento do valor das rendas, combinada com uma redução dos novos contratos de arrendamento, o que sugere um dinamismo da procura que colocará desafios na ótica da oferta, sobretudo num cenário de captação e/ou fixação de população. Os impactos da pandemia da Covid-19 poderão ser perspetivados em dois domínios: uma redução do valor das rendas dos novos contratos de arrendamento com uma quebra da procura decorrente do previsível aumento do desemprego e das dificuldades em cumprir com os contratos de arrendamento, levando a um aumento das famílias que vivem em condições indignas, em particular numa situação de precariedade;
- Conjuntura pré pandemia favorável à aquisição de habitação, corroborada pela trajetória de crescimento do valor das vendas e do número de contratos de compra e venda de prédios urbanos que, com a crise, poderá ser interrompida.

# Reabilitação Urbana

## Tomar Reabilita

A reabilitação urbana assume um papel decisivo na política de requalificação e revitalização dos núcleos urbanos do concelho de Tomar, não só dos espaços com inegável valor patrimonial, mas da totalidade do espaço urbano.

Consciente da importância crescente que a reabilitação adquire na gestão urbanística, o Município de Tomar criou o Programa Tomar Reabilita. Este programa traduz uma aposta firme na reabilitação do município que, através de intervenções no edificado e espaço público, pretende mobilizar o investimento dos atores privados para a reabilitação do edificado com necessidades de intervenção, promovendo, dessa forma, a revitalização dos principais núcleos urbanos do território.

A operacionalização do Programa Tomar Reabilita é dinamizada, em grande medida, pela criação de seis Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para os núcleos urbanos de Asseiceira, Cem Soldos, Olalhas, Paialvo, Pedreira e Tomar, que para além de um conjunto de incentivos fiscais integra, ainda, a agilização dos procedimentos de controlo prévio decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

A delimitação das ARU decorre da necessidade em estruturar uma resposta abrangente e integrada a um conjunto de desafios que os centros históricos à escala nacional enfrentam: despovoamento, muitas vezes induzido pela deslocação de população e atividades económicas para as periferias, a deterioração do parque habitacional, relacionado com a falta de meios dos proprietários para a reabilitação dos imóveis, e a fraca densidade de equipamentos.

No âmbito da delimitação das ARU de Asseiceira, Cem Soldos, Olalhas, Paialvo e Pedreira foram estabelecidos um conjunto de objetivos estratégicos que, não obstante as especificidades destes núcleos urbanos, identificam referenciais de intervenção comuns, designadamente:

- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, assegurando a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do edificado e dos espaços não edificados, promovendo a melhoria das acessibilidades;
- Promover a fixação de população jovem;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural e patrimonial como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas e promover a melhoria da mobilidade, otimizando a gestão das vias e espaços públicos.

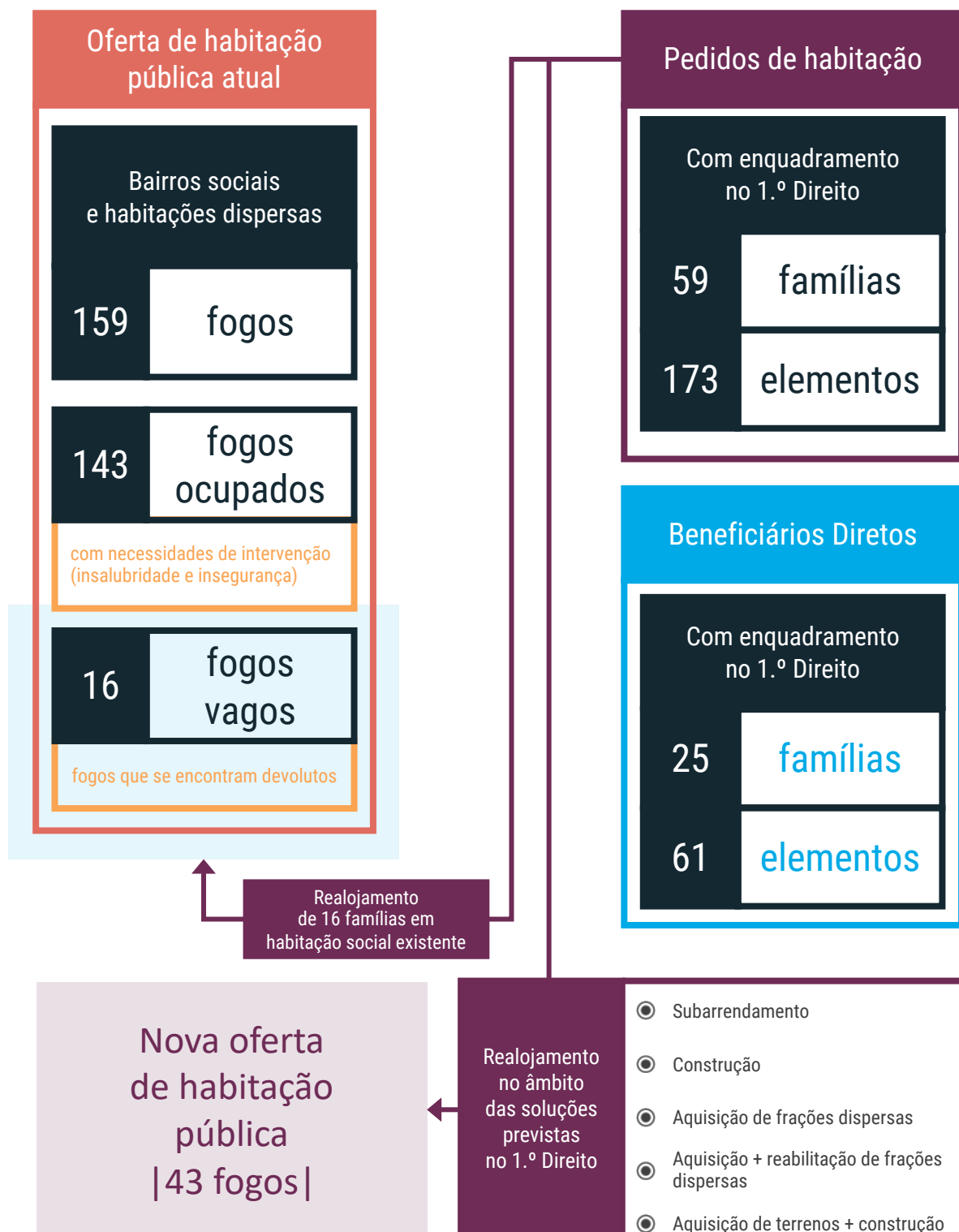
No que diz à ARU de Tomar, a delimitação engloba o núcleo histórico, que tem vindo a perder a sua centralidade e preponderância enquanto principal área de fixação de população. Integra, ainda, as áreas de expansão urbana adjacentes, abrangendo o atual centro da cidade de Tomar com maior potencial de atratividade económica e social, face à localização de monumentos relevantes, equipamentos e serviços.

Ao processo de delimitação da ARU de Tomar seguiu-se o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana de Tomar, operacionalizada pela Estratégia de Reabilitação Urbana com um horizonte temporal de 15 anos. A ORU de Tomar constitui-se como base do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Tomar, designadamente no que diz respeito às linhas estratégicas nele plasmadas, que definiram um referencial de intervenção devidamente articulado com as tipologias de operação previstas nas Prioridades de Investimento mobilizadas para o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS).

# Áreas de Reabilitação Urbana



# Oferta e procura de habitação



# Projeção da procura por habitação

mercado de arrendamento e aquisição por parte das famílias

## Mercado de arrendamento

285 Novos contratos de arrendamento (2019)

3,98€ Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup>, dos novos contratos de arrendamento (1.º semestre de 2020)

- Aumento do valor das rendas, conjugado com diminuição dos novos contratos
- Procura por habitação por parte dos alunos que ingressam no IPT
- Alojamento local com potencial de reconversão para arrendamento
- Efeitos da pandemia da Covid-19, com aumento das famílias em incumprimento

3 775  
alojamentos  
vagos  
(Censos 2011)

## Mercado de aquisição

449 Contratos de compra e venda de prédios urbanos (2018)

727€ Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (2019)

- Conjuntura pré Covid-19 favorável à aquisição de habitação
- Efeitos da crise provocada pela pandemia, sobretudo no que diz respeito ao incumprimento no pagamento de hipotecas
- Quebra na procura por habitação no mercado de aquisição por via da crise económica

227 fogos  
concluídos  
em novas  
construções  
para habitação  
familiar entre  
2011 e 2019

# Análise SWOT

Património da Humanidade



Dificuldades de renovação da população

Cidade com projeção nacional e internacional



Inacessibilidade habitacional (mercado de arrendamento)

Especialização produtiva em setores intensivos em inovação, tecnologia e conhecimento



Comunidades desfavorecidas

População estudantil (IPT)



Persistência do desemprego por parte de indivíduos com baixas qualificações



Nova Geração de Políticas de Habitação NGPH



Incertezas no desempenho da economia (Pandemia da Covid-19 e Brexit)

Programa de Recuperação e Resiliência e Quadro Financeiro Plurianual 2021 - 2027



Alterações climáticas

Crescente preocupação com a sustentabilidade nas políticas públicas



# **3** Estratégia de intervenção



# Enquadramento da ELH no desenvolvimento urbano de Tomar

A construção do referencial estratégico da ELH de Tomar desenvolve-se a partir de uma leitura sistemática da situação atual do território no que diz respeito à habitação, com particular enfoque no desenho de repostas adequadas às carências habitacionais vertidas no diagnóstico.

O referencial estratégico de intervenção incorpora, também, as opções estratégicas do município para o período de vigência do Portugal 2020, designadamente aquelas que estão plasmadas no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Tomar (PEDUT) e que se materializam em ações concretas, com programação financeira e temporal, no contexto mais específico do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS). Importa referir, a este respeito, um conjunto de intervenções programadas no contexto dos instrumentos referidos anteriormente que não foram objeto de contratualização, mas que mantêm a sua pertinência, não só para o próximo quadro comunitário, mas para outros programas (Plano de Recuperação e Resiliência – PRR).

A partir da leitura cruzada dos elementos de diagnóstico é possível caracterizar os principais problemas que o concelho de Tomar enfrenta, em particular aqueles que condicionam o acesso a uma habitação digna, sobretudo por parte das comunidades desfavorecidas e em particular a comunidade cigana residente no Flecheiro.

Os pedidos de habitação dirigidos aos serviços de intervenção social do município, referenciados no diagnóstico, traduzem os problemas no acesso à habitação numa conjuntura em que os impactos da pandemia da Covid-19 são ainda incertos, mas que serão indubitavelmente profundos. Neste quadro, é expectável o agravamento das dificuldades das famílias que já se encontram em situação de vulnerabilidade ou daquelas que poderão ser mais afetadas pelos efeitos de uma recessão económica, com reflexos no aumento da exclusão social e das dificuldades de acesso à habitação.

A crise pandémica traz consigo uma crise económica que acentua os problemas observados no período pré-crise. Com efeito, a inacessibilidade do mercado de arrendamento, o deficit de habitação pública e a débil dinâmica construtiva evidenciada nas últimas décadas, poderão contribuir para um aumento das dificuldades de acesso à habitação a que será necessário dar resposta. Adicionalmente, o desafio colocados pelas alterações climáticas exigem que as soluções habitacionais a promover incorporem as necessárias medidas de adaptação.

Compreendendo a dimensão dos problemas enunciados e os seus possíveis impactos numa conjuntura económica e social adversa, emergem quatro desafios cruciais que Tomar irá enfrentar e que sustentam a visão para o território durante a vigência da ELH :

- 1. Desenvolver repostas para os problemas de habitação e integração das comunidades desfavorecidas.**  
*Consubstanciam repostas integradas que vão para além das intervenções físicas e que devem ser articuladas com projetos de integração mais alargados, tirando partido da experiência acumulada do município.*
- 2. Dinamizar o mercado de arrendamento.**  
*Traduz a necessidade de adequar a oferta no mercado de arrendamento à procura, sobretudo com aumento da oferta no centro histórico de Tomar, apostando, por exemplo, na reconversão de alojamento local em habitação e na reabilitação de imóveis degradados.*
- 3. Fixar e atrair jovens talentos.**  
*Mostra-se como um desafio estrutural para o rejuvenescimento populacional e para a dinamização do tecido económico local.*
- 4. Promover a inclusão social e a coesão territorial, num quadro de gestão de equilíbrios funcionais.**  
*Um desafio de carácter transversal que se sustenta na promoção de equilíbrios funcionais entre a cidade e os restantes aglomerados urbanos, nas esferas residencial, económica e turística, que induza um desenvolvimento harmonioso e sustentável do território.*



# Dos problemas e desafios à visão para a ELH de Tomar

## Problemas

<i>Existência de comunidades desfavorecidas</i>	<i>Deficit de habitação pública face às carências observadas</i>	<i>Diminuição da produção de habitação nas últimas décadas</i>	<i>Aumento do valor das rendas e do valor da aquisição</i>	<i>Crescimento do alojamento local condiciona a oferta no mercado de arrendamento</i>
---	--	--	--	---

## Desafios

<i>Desenvolver respostas para os problemas de habitação e integração das comunidades desfavorecidas, ambientalmente sustentáveis</i>	<i>Dinamizar o mercado de arrendamento</i>	<i>Fixar e atrair jovens talentos</i>	<i>Promover a inclusão social e a coesão territorial, num quadro de gestão de equilíbrios funcionais</i>
--	--	---------------------------------------	--

## Oportunidades

<i>Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) no âmbito do 1.º Direito e de outros programas a implementar</i>	<i>NGPH no âmbito dos instrumentos e programadas de apoio à reabilitação do edificado (público e privado) e do estímulo ao arrendamento</i>	<i>Tomar Reabilita como mecanismo mobilizador do investimento privado na reabilitação do tecido edificado privado</i>
---	---	---

## Visão Tomar 2025

Um território que investe na habitação pública como suporte decisivo para a plena integração das comunidades desfavorecidas e reforça a aposta na reabilitação do edificado e do espaço público, como mecanismo de dinamização do mercado de arrendamento e de melhoria da atratividade urbana, para um desenvolvimento coeso, inclusivo e sustentável, projetado a partir da cidade, mas gerador de benefícios para todo o território.

# Os objetivos estratégicos da ELH de Tomar

A formulação da visão para a ELH de Tomar, projetada para o horizonte de 2025, resulta do reconhecimento da importância que a provisão de habitação pública, em condições dignas, assume na integração plena de comunidades desfavorecidas, bem como das famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade.

A visão traduz, ainda, uma ambição que se estende no quadro mais alargado de promoção do desenvolvimento urbano, com epicentro na cidade de Tomar, promovido no âmbito do PEDU, através das ações materializadas no PARU, PAICD e PMUS, contribuindo, dessa forma, para a concretização dos seus objetivos gerais que mantêm a sua pertinência:

## **Especialização funcional urbana.**

*Valorização de Tomar como cidade média e na inovação urbana, consolidando-se como centro turístico-cultural, residencial, de conhecimento, de serviços e lazer, com efeitos de alavancagem nas zonas de menor densidade.*

## **Sustentabilidade.**

*Aplicada à vivência urbana e às áreas de baixa densidade com as quais a cidade estabelece relações de complementaridade, promovendo o combate ao esvaziamento populacional e económico e internalizando boas práticas ambientais.*

## **Mobilidade.**

*Desenvolvimento de sistema eficaz de mobilidade assente em modos suaves de transporte, integrado num sistema de transporte eficiente.*

## **Coesão social, económica e territorial.**

*Orientação para a atratividade residencial, turística e de negócios, enveredando pelo reforço institucional e da dinâmica económica-empresarial e das condições de fixação populacional.*

## **Desenvolvimento turístico.**

*Setor de significativo potencial de afirmação e destacado dinamizador socioeconómico da cidade, mas onde se observam debilidades infraestruturais, desarticulação entre promotores, dependência do mercado interno e sazonalidade.*

A prossecução da visão no horizonte assumido depende, no essencial, da mobilização dos instrumentos e programas de apoio, quer dos que

integram a Nova Geração de Políticas de Habitação (com particular destaque para o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), quer dos que possam vir a ser desenhados no contexto do próximo quadro comunitário ou do Plano de Recuperação e Resiliência.

Com efeito, a visão formulada para a ELH de Tomar não se esgota na resposta social, através das soluções habitacionais para as famílias que vivem em condições indignas, reconhecendo a necessidade premente de dinamização do mercado de arrendamento, sobretudo no centro histórico, das interdependências que se estabelecem no quadro mais alargado da atratividade do território e da necessidade de adotar medidas de eficiência energética e de adaptação às alterações climáticas nas intervenções a implementar.

Nesse sentido, definem-se três objetivos (OE) estratégicos, com escalas de atuação e temáticas diferenciadas e que se desdobram num conjunto de objetivos operacionais:

## **OE1: Garantir o acesso a uma habitação condigna**

*Dirigido à promoção de soluções habitacionais ambientalmente sustentáveis para as famílias que vivem em condições indignas, com particular destaque para as famílias que vivem em núcleos precários, num quadro de articulação com as intervenções que se encontram em fase de execução no âmbito do PAICD e do programa Tomar Reabilita.*

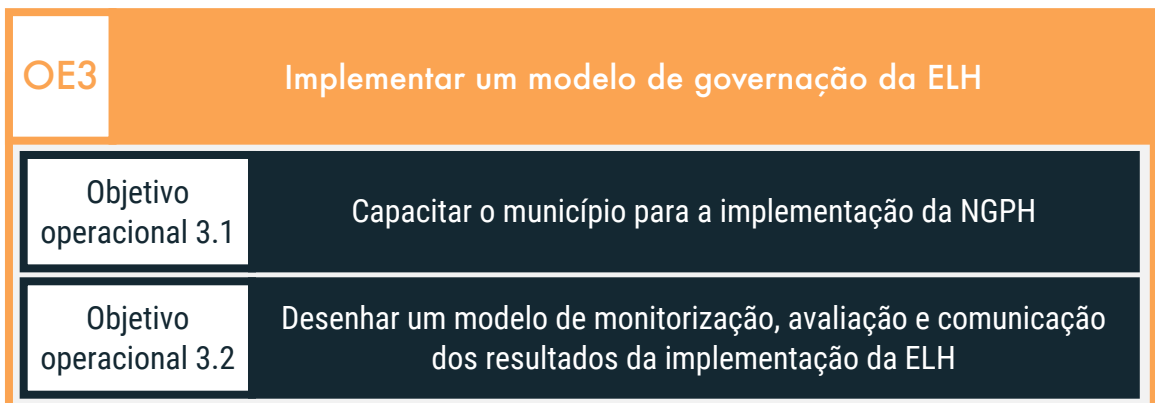
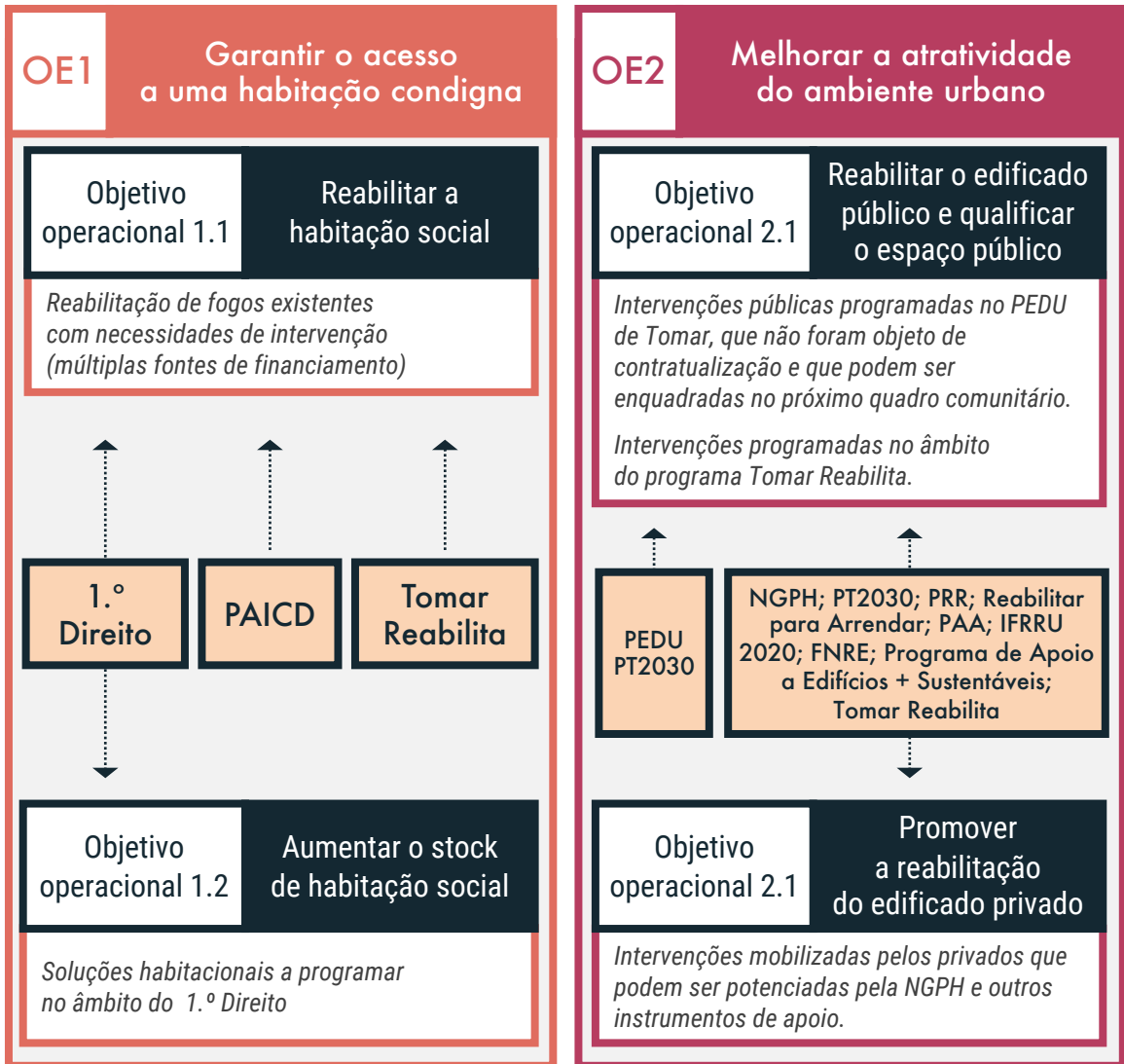
## **OE2: Melhorar a atratividade do ambiente urbano**

*Centrado no conjunto de intervenções de qualificação do espaço público e reabilitação do edificado público, sobretudo as programadas no âmbito do PEDU que não foram objeto de contratualização, bem como das intervenções de reabilitação do edificado privado, dinamizadas pelo programa Tomar Reabilita.*

## **OE3: Implementar um modelo de governação da ELH**

*Focado na capacitação institucional e na monitorização, avaliação e comunicação dos resultados da implementação da ELH de Tomar.*

# Referencial estratégico de intervenção



# Objetivo Estratégico

# 1

## Garantir o acesso a uma habitação condigna

O **Objetivo Estratégico (OE) 1 – Garantir o acesso a uma habitação condigna** – emerge do reconhecimento, por parte do Município de Tomar, da importância da provisão de habitação pública enquanto suporte fundamental para a promoção de uma integração plena das famílias que vivem em condições indignas.

Reconhece-se, assim, a necessidade de reforçar a aposta na habitação pública que o Município de Tomar tem vindo a promover, quer no âmbito do PAICD, quer no contexto do programa Tomar Reabilita. Esta aposta mostra-se como fundamental para garantir as condições adequadas para suprir as carências habitacionais identificadas que, num cenário provável de deterioração da conjuntura económica com reflexos na esfera social, poderão agravar as dificuldades das famílias no acesso à habitação. Assim, este objetivo preconiza a atualização periódica das carências habitacionais que poder-se-ão acentuar durante o período de vigência da ELH.

O OE1 determina um quadro de atuação específico, que se materializa em dois objetivos operacionais:

**Objetivo Operacional 1.1 – Reabilitar a habitação social** – concentra-se na resolução dos problemas relacionados com o estado de conservação do edificado propriedade do Município, promovendo soluções habitacionais ambientalmente sustentáveis. Por um lado, integra as intervenções, que se encontram em fase de execução, programadas no PAICD e no Tomar Reabilita. Por outro lado, inclui as intervenções de reabilitação das restantes frações dos bairros sociais, com enquadramento no 1.º Direito.

Com a concretização deste objetivo pretende-se garantir condições dignas de habitabilidade a todas as famílias que vivem nos bairros sociais e nas frações dispersas que são propriedade do município.

**Objetivo Operacional 1.2 – Aumentar o stock de habitação social** – orienta-se para o reforço da oferta de habitação pública, num quadro de promoção da sustentabilidade ambiental das intervenções, compreendendo o seu papel enquanto principal mecanismo de resposta às comunidades desfavorecidas, em particular às famílias ciganas que vivem em núcleos precários no Flecheiro, bem como das restantes famílias que vivem em condições indignas, identificadas no diagnóstico, para as quais não foi possível encontrar uma solução habitacional no quadro da oferta de habitação social existente.

A definição das soluções habitacionais a programar, sobretudo no que se refere aos núcleos precários, deverá ser realizada num quadro de articulação entre o acesso a uma habitação condigna e a integração plena da comunidade cigana nas vivências dos locais onde serão realojadas.

Com efeito, o trabalho realizado pelo Município de Tomar no âmbito do PAICD e de outras intervenções (veja-se o exemplo do Centro Comunitário), bem como a experiência diária acumulada por parte dos serviços de ação social no acompanhamento das famílias ciganas, recomenda que as soluções habitacionais a promover sejam as mais adequadas e garantam um equilíbrio entre o acesso à habitação por parte destas famílias e a sua integração na comunidade, tendo como objetivo minimizar possíveis conflitos (entre diferentes clãs) e potenciais fenómenos de exclusão.

# Objetivo Estratégico 2

## Melhorar a atratividade do ambiente urbano

O **Objetivo Estratégico (OE) 2 – melhorar a atratividade do ambiente urbano** – está ancorado nos desafios que o Município de Tomar enfrenta a uma escala mais alargada, sobretudo no que diz respeito à atratividade residencial e aos seus efeitos na fixação e atração de população.

Reconhece-se o papel decisivo do Município de Tomar, sobretudo num quadro em que o investimento público terá um papel preponderante na recuperação da economia nacional. De facto, os investimentos programados no âmbito do PEDU que não foram objeto de contratualização no Portugal 2020, e mais concretamente no âmbito do Programa Operacional da Região Centro (Centro 2020), mantêm a sua pertinência estratégica para o município e para o desenvolvimento urbano projetado a partir da cidade de Tomar.

A reabilitação do edificado e a qualificação do espaço público mantêm-se, na atualidade, como opções estratégicas do município de Tomar que podem ser alavancadas durante o próximo período de programação, no âmbito dos programas e instrumentos que venham a ser criados, e sem prejuízo da mobilização dos existentes, onde a preocupação com a sustentabilidade ambiental e a adaptação às alterações climáticas deverão adquirir uma relevância decisiva.

Estruturam-se, assim, dois objetivos operacionais que sustentam os domínios de intervenção e os atores responsáveis pela materialização do OE2:

**Objetivo Operacional 2.1 – Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público** – contempla, fundamentalmente, a mobilização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação e outros que venham a ser criados, integrando os investimentos programados pelo Município de Tomar, em múltiplos instrumentos, que

visam a valorização funcional da cidade (residencial, económica, turística), com reflexos na dinamização do centro histórico. Embora a cidade de Tomar seja o epicentro das intervenções preconizadas no PEDU, pretendem-se que a sua valorização produza efeitos em todo o território. O programa Tomar Reabilita assume-se, neste sentido, como um importante instrumento para a promoção da coesão territorial, com intervenções no espaço público e edificado dos principais aglomerados urbanos do concelho (Asseiceira, Cem Soldos, Olalhas, Paialvo e Pedreira).

**Objetivo Operacional 2.2 – Promover a reabilitação do edificado privado** – foca-se na operacionalização dos instrumentos dirigidos à reabilitação urbana, dos que integram a NGPH ou outros instrumentos recentemente criados ou a criar (Programa de Apoio a Edifícios + Sustentáveis, por exemplo).

Pretende-se mobilizar os atores privados para a reabilitação do edificado, sobretudo no centro histórico, dando continuidade à aposta do programa Tomar Reabilita, aumentando, dessa forma, os espaços disponíveis para a instalação de novos negócios e disponibilização de habitações no mercado de arrendamento (potenciando também o estabelecimento de parcerias entre o Município e os privados), que poderá desempenhar um papel crucial na fixação de jovens talentos no concelho ou para a fixação de famílias que chegam de fora (algumas provenientes do estrangeiro) para trabalhar nas empresas do concelho. Assim, a inacessibilidade, que se tem acentuado nos últimos anos, ao mercado de arrendamento local recomenda um reforço da comunicação dos instrumentos de financiamento disponíveis (Programa de Arrendamento Acessível, Porta 65 Jovem, Reconversão de Alojamento Local no âmbito do Plano de Estabilização Económica e Social, entre outros).

# Objetivo Estratégico 3

## Implementar um modelo de governação da ELH

O **Objetivo Estratégico 3 (OE) – Implementar uma governação da ELH** – resulta da necessidade do Município de Tomar estruturar e consolidar os processos e procedimentos que permitam uma mobilização eficiente de uma multiplicidade de instrumentos e programas, sejam os que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação, seja dos que possam vir a ser criados com a implementação do quadro financeiro plurianual 2021 – 2027.

Este objetivo desdobra-se, assim, em dois objetivos operacionais que assume duas orientações distintas:

**Objetivo Operacional 3.1 – Capacitar o município para a implementação da NGPH** – com uma orientação “interna”, na medida em que preconiza o desenvolvimento de processos e procedimentos e a articulação entre estruturas técnicas do Município, partindo da base de conhecimento e das estruturas criadas no âmbito do PEDU, designadamente o Sistema de acompanhamento, monitorização e avaliação (SAMA), com o alargamento do seu escopo de atuação não só ao 1.º Direito, mas também a outros instrumentos e programas no quadro mais alargado da NGPH.

Reveste-se de particular importância a capacitação das estruturas técnicas no que concerne à construção de uma base de conhecimento sobre os programas de apoio que induza a mobilização dos atores privados para investimentos na reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento.

No âmbito mais específico da capacitação associada ao 1.º Direito, pretende-se que o Município de Tomar desenvolva uma base de dados,

atualizada de forma periódica e envolvendo múltiplos *stakeholders*, que permita conhecer a evolução das carências habitacionais, de modo a implementar as respostas adequadas e de forma atempada. As estruturas técnicas do município deverão, ainda, estar capacitadas para apoiar, tecnicamente e durante o processo de candidatura, os potenciais beneficiários diretos no acesso aos apoios previstos no 1.º Direito.

Adicionalmente, o desenvolvimento de um sistema de indicadores de monitorização, acompanhamento e avaliação da implementação da ELH, identificando possíveis desvios face às metas assumidas e adotando as respetivas medidas que permitam a correção desses desvios, num quadro de cooperação com os diferentes *stakeholders*, será fundamental para a prossecução da visão da ELH.

**Objetivo Operacional 3.2 – Desenvolver um modelo de comunicação da ELH** – com uma orientação “externa”, no sentido em que prevê a utilização do sítio na internet do município, bem como o microsite dedicado à reabilitação como ferramenta privilegiada de comunicação, garantido, dessa forma, uma utilização racional dos recursos, suportada no trabalho já desenvolvido, na experiência acumulada e no reconhecimento junto dos *stakeholders*.

A comunicação dos resultados da implementação da ELH poderá, ainda, ser realizada com recurso às redes sociais em que o município está presente, nomeadamente a sua página no *facebook*.

# **4** Programa de ação

# Ações a candidatar ao 1.º Direito

O conjunto de ações previstas no âmbito do Objetivo Estratégico 1, centram-se em três soluções habitacionais distintas, alavancadas pela mobilização dos apoios no âmbito do 1.º Direito, que materializam os dois objetivos operacionais:

- 1. Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais propriedade do município.**  
Pretende-se com as intervenções preconizadas reabilitar 159 fogos do município que não conferem condições dignas de habitabilidade às famílias que neles residem, ou que se encontram devolutos. Importa referir que a reabilitação dos 16 fogos devolutos irá permitir realojar 16 famílias que realizaram pedidos de habitação e que vivem em condições indignas.
- 2. Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos**

**mesmos.** Assume-se como uma solução que visa aumentar a oferta de habitação pública do município de modo a dar uma resposta concreta e atempada às graves carências habitacionais, elegíveis no âmbito do 1.º

Direito e que foram identificadas no diagnóstico. Esta solução permitirá realojar nove famílias, contribuindo, paralelamente, para os esforços de reabilitação do edificado e para a sua integração em zonas urbanas consolidadas.

- 3. Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados.** Esta solução contribuirá, para o aumento do stock de habitação social, permitindo realojar 25 famílias.

<b>Objetivo operacional 1.1</b>	<b>Reabilitar a habitação social</b>
---------------------------------	--------------------------------------

## Ação 1.1.1. – Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c) - Bairro 1.º de Maio

Condição habitacional indigna	N.º famílias / N.º elementos	Prioridade	Programação física (n.º de fogos a reabilitar)				
			2021	2022	2023	2024	2025
Insalubridade e insegurança	83 / 239	1	13	35	35		
Devolutos <sup>(1)</sup>	8 / 31	1	8				
<b>Total da Ação 1.1.1</b>			<b>21</b>	<b>35</b>	<b>35</b>		

## Ação 1.1.2. – Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c) - Bairro N.ª Senhora dos Anjos

Condição habitacional indigna	N.º famílias / N.º elementos	Prioridade	Programação física (n.º de fogos a reabilitar)				
			2021	2022	2023	2024	2025
Insalubridade e insegurança	38 / 98	3				38	
Devolutos <sup>(2)</sup>	3 / 11	3				3	
<b>Total da Ação 1.1.2</b>						<b>41</b>	

<sup>(1)</sup> Prevê-se o realojamento de sete famílias (constituídas por 28 elementos) que vivem em núcleos precários, bem como de uma família (composta por 3 elementos) que vive em situação de precariedade.

<sup>(2)</sup> Prevê-se o realojamento de duas famílias (constituídas por 5 elementos) que vivem em núcleos precários, bem como de uma família (composta por 6 elementos) que vive em situação de precariedade.



# Ações a candidatar ao 1.º Direito

## Ação 1.1.3. – Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c) - Habitações dispersas

Condição habitacional indigna	N.º famílias / N.º elementos	Prioridade	Programação física (n.º de fogos a reabilitar)				
			2021	2022	2023	2024	2025
Insalubridade e insegurança	6 / 12	1	6				
Devolutos <sup>(3)</sup>	3 / 5	1	3				
<b>Total da Ação 1.1.3</b>			<b>9</b>				

## Ação 1.1.4. – Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c) - Habitações dispersas – Bairro da Caixa

Condição habitacional indigna	N.º famílias / N.º elementos	Prioridade	Programação física (n.º de fogos a reabilitar)				
			2021	2022	2023	2024	2025
Insalubridade e insegurança	16 / 44	3				16	
Devolutos <sup>(4)</sup>	2 / 5	3				2	
<b>Total da Ação 1.1.4</b>						<b>18</b>	

## Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 27 c)

Núcleo	N.º fogos	Programação financeira (investimento estimado)				
		2021	2022	2023	2024	2025
Bairro 1.º de Maio	91	1 090 476,16 €	1 840 612,62 €	1 840 612,62 €		
Bairro N.ª Senhora dos Anjos	41				2 660 999,96 €	
Habitações dispersas	9	548 830,00 €				
Habitações dispersas – Bairro da Caixa	18				877 639,82 €	
<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>1 639 306,16 €</b>	<b>1 840 612,62 €</b>	<b>1 840 612,62 €</b>	<b>3 538 639,78 €</b>	
<b>Investimento estimado da solução habitacional</b>		<b>8 859 171,18 €</b>				

<sup>(3)</sup> Prevê-se o realojamento de duas famílias (constituídas por 4 elementos) que vivem em núcleos precários, bem como de uma família (composta por 1 elemento) que vive em situação de insalubridade e insegurança.

<sup>(4)</sup> Prevê-se o realojamento de duas famílias (constituídas por 5 elementos) que vivem em situação de insalubridade e insegurança.

# Ações a candidatar ao 1.º Direito

<b>Objetivo operacional 1.2</b>	<b>Aumentar o stock de habitação social</b>
---------------------------------	---

Ação 1.2.1 – Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos - art.º 28 a)

Condição habitacional indigna	N.º famílias / N.º elementos	Prioridade	Programação física (n.º de fogos a reabilitar)				
			2021	2022	2023	2024	2025
Insalubridade e insegurança	4 / 6	2			2	2	
Núcleo precário	13 / 31	2			6	7	
Precariedade	1 / 2	2			1		
<b>Total da Ação 1.2.1</b>					<b>9</b>	<b>9</b>	

N.º fogos	Programação financeira (investimento estimado)				
	2021	2022	2023	2024	2025
18			900 000,00€	900 000,00€	

**Investimento estimado da solução habitacional 1 800 000,00€**

Ação 1.2.2 – Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados – art.º 28 b)

Condição habitacional indigna	N.º famílias / N.º elementos	Prioridade	Programação física (n.º de fogos a construir)				
			2021	2022	2023	2024	2025
Insalubridade e insegurança	8 / 23	3			1	7	
Núcleo precário	16 / 55	3			3	13	
Sobrelocação	1 / 4	3				1	
<b>Total da Ação 1.2.1</b>					<b>4</b>	<b>21</b>	

N.º fogos	Programação financeira (investimento estimado)				
	2021	2022	2023	2024	2025
25			320 000,00€	1 680 000,00€	

**Investimento estimado da solução habitacional 2 000 000,00 €**

# Quadro resumo das ações a candidatar ao 1.º Direito

## Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 27 c)

N.º fogos	Programação financeira (investimento estimado)				
	2021	2022	2023	2024	2025
159	1 639 306,16 €	1 840 612,62 €	1 840 612,62 €	3 538 639,78 €	
<b>Investimento estimado da solução habitacional</b>		<b>8 859 171,18 €</b>			

## Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos - art.º 28 a)

N.º fogos	Programação financeira (investimento estimado)				
	2021	2022	2023	2024	2025
18			900 000,00 €	900 000,00 €	
<b>Investimento estimado da solução habitacional</b>		<b>1 800 000,00 €</b>			

## Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados – art.º 28 b)

N.º fogos	Programação financeira (investimento estimado)				
	2021	2022	2023	2024	2025
25			320 000,00 €	1 680 000,00 €	
<b>Investimento estimado da solução habitacional</b>		<b>2 000 000,00 €</b>			

## Investimento total estimado para as soluções habitacionais

N.º total de fogos	Programação financeira (investimento estimado)				
	2021	2022	2023	2024	2025
202	1 639 306,16 €	1 840 612,62 €	3 060 612,62 €	6 118 639,78 €	
<b>Investimento total estimado 1.º Direito</b>		<b>12 659 171,18 €</b>			

## Beneficiários diretos

N.º famílias a apoiar / fogos a reabilitar	Programação financeira (investimento estimado)				
	2021	2022	2023	2024	2025
25	10	15			

# Ações de melhoria da atratividade do ambiente urbano

As ações previstas no âmbito do Objetivo Estratégico 2 que contribuem para a materialização de dois objetivos operacionais, orientam-se para duas esferas de intervenção, o espaço público e o edificado (público e privado):

- **Qualificação do espaço público** (intervenção não contratualizadas no PEDU, bem como as ações a implementar no quadro das ARU e ORU de Tomar) que pretendem contribuir para com a melhoria da atratividade urbana, entendida numa lógica de *habitat*.
- **Reabilitação de edificado público** (intervenção não contratualizadas no PEDU e previstas nas ARU e ORU de Tomar), que pretendem reforçar o compromisso do município para com a

reabilitação urbana e, em paralelo constituírem-se como um mecanismo indutor de iniciativas de reabilitação por parte do setor privado.

- **Reabilitação de edificado privado** (intervenção induzidas pelas ARU e ORU de Tomar). Potenciadas pelo efeito demonstrador que as iniciativas públicas de reabilitação, em curso ou programadas, podem assumir junto da esfera privada. Pretende-se que estas intervenções possam, também, contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento, a preços comportáveis pelas famílias, seja por via da oferta privada ou por via de parcerias entre o Município de Tomar e os agentes privados.

## Objetivo operacional 2.1 Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público

### Ações de reabilitação do edificado público integradas no PEDU não contratualizadas

Designação	Programação	Promotor	Investimento	Financiamento
Reabilitação do antigo colégio Nuno Alvares para instalação da Escola Profissional de Tomar	2021 - 2023	Município de Tomar	3 500 000,00 €	PT 2030 PRR
Reabilitação do Convento de São Francisco	2022 - 2023	Município de Tomar	1 500 000,00 €	PT 2030 PRR
Reabilitação do espaço contíguo ao Convento de São Francisco	2022 - 2023	Ministério da Defesa e Município de Tomar	4 000 000,00 €	PT 2030 PRR
Reabilitação da Abegoaria de Tomar	2021 - 2022	Município de Tomar	800 000,00 €	PT 2030 PRR

Investimento total estimado

9 800 000,00€

### Ações de reabilitação do edificado público a implementar no quadro das ARU (Asseiceira, Cem Soldos, Paialvo, Pedreira e Olalhas) e ORU de Tomar

Designação	Programação	Promotor	Investimento	Financiamento
Reabilitação do Convento de Santa Iria e ex-colégio feminino para unidade hoteleira	2021 - 2024	Privados	10 000 000,00 €	PT 2030 IFRRU 2020
Reabilitação da Estalagem de Santa Iria	2021 - 2022	Privados	1 100 000,00 €	PT 2030 IFRRU 2020
Reabilitação do Palácio Alvim	2022 - 2024	Município de Tomar e Privados	5 000 000,00 €	PT 2030 IFRRU 2020
Reabilitação da Igreja São João Baptista	2021 - 2022	Município de Tomar	1 900 000,00 €	PT 2030 IFRRU 2020

Investimento total estimado

18 000 000,00 €

# Ações de melhoria da atratividade do ambiente urbano

Ações de Reabilitação do espaço público integradas no PEDU não contratualizadas e ações de reabilitação do espaço público a implementar no quadro das ARU's

Designação	Programação	Promotor	Investimento	Financiamento
Reabilitação da margem direita do rio Nabão no espaço urbano (Flecheiro)	2022 - 2023	Município de Tomar	2 000 000,00 €	PT 2030
Reabilitação do Centro Histórico (3ª fase)	2022	Município de Tomar	2 000 000,00 €	PT 2030
Reabilitação da Praceta Raúl Lopes	2022 - 2023	Município de Tomar	1 100 000,00 €	PT 2030
Reabilitação do logradouro contíguo à Sinagoga	2021 - 2022	Município de Tomar	400 000,00 €	PT 2030
<b>Projetos no âmbito das Smart Cities</b>				
Gestão Inteligente de Estacionamento (contribui para a diminuição de emissões CO <sub>2</sub> )	2021	Município de Tomar	350 000,00 €	PT 2030
Gestão Inteligente de Iluminação Pública, com sistema LoRaWan	Em curso	Município de Tomar	11 000 000,00 €	
Sistema integrado de bicicletas elétricas	2021	Município de Tomar / CIMT	450 000,00 €	PT 2030
Sistema Inteligente de controlo da qualidade do ar, qualidade da água do Rio Nabão e monitorização do caudal do Rio Nabão para prevenção de cheias	Em curso	Município de Tomar e privado	800 000,00 €	
Sistema de transportes públicos movidos a energias não fósseis	2021 - 2022	Município de Tomar / CIMT	800 000,00 €	PT 2030
Investimento total estimado			18 900 000,00 €	

**Objetivo operacional 2.2**

**Promover a reabilitação do edificado privado**

Ações de reabilitação do edificado privado induzidas pelas ARU (Asseiceira, Cem Soldos, Paialvo, Pedreira e Olalhas) e ORU de Tomar

Programação	Promotor	Financiamento
2021 - 2025	Privados Município de Tomar / privados	IFRRU 2020; Reabilitar para Arrendar; Programa de Apoio a Edifícios + Sustentáveis; Programa de Arrendamento Acessível (PAA), PRR

# Ações que visam a implementação do modelo de governação

As ações previstas no âmbito do Objetivo Estratégico 3, que materializam dois objetivos operacionais, focam duas dimensões que se articulam entre si:

- **dimensão interna**, orientada para a capacitação técnica dos recursos municipais, aproveitando o conhecimento acumulado e as estruturas criadas no âmbito do PEDU. Pretende-se consolidar e agilizar os processos e procedimentos para que o município possa executar de forma eficiente e eficaz o conjunto de ações que integram o plano de ação da ELH. Adquire particular relevância, nesta dimensão, a
- **dimensão externa**, orientada para a comunicação dos resultados da implementação da ELH e da divulgação de apoios para os diferentes *stakeholders* no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação e de outros programas e instrumentos que venham a ser criados durante o prazo de vigência da ELH de Tomar.

Objetivo operacional 3.1		Capacitar o município para a implementação da NGPH	
Ações orientadas para a capacitação da equipa técnica do município			
Ações	Programação	Promotor	
<b>Ação 3.1.1:</b> Robustecimento do Sistema de acompanhamento, monitorização e avaliação (SAMA)	2021 - 2025	Município de Tomar	
<b>Ação 3.1.2:</b> Desenvolvimento de um sistema de indicadores adequado à ELH de Tomar	2021 - 2025	Município de Tomar	
<b>Ação 3.1.3:</b> Acompanhamento e apoio de proximidade aos Beneficiários Diretos na instrução das candidaturas ao 1.º Direito	2021 - 2022	Beneficiários Diretos com apoio do Município de Tomar	

Objetivo operacional 3.2		Desenvolver um modelo de comunicação da ELH	
Ações orientadas para a comunicação da implementação da ELH			
Ações	Programação	Promotor	
<b>Ação 3.2.1:</b> Criação de um <i>microsite</i> no sítio do município para divulgação da implementação da ELH	2021 - 2025	Município de Tomar	
<b>Ação 3.2.2:</b> Atualização periódica do <i>microsite</i> dedicado à Reabilitação Urbana, alojado na página web do município	2021 - 2025	Município de Tomar	
<b>Ação 3.2.3:</b> Realização de sessões anuais de divulgação dos instrumentos e programas da NGPH destinados ao incentivo à reabilitação urbana por parte dos privados	2021 - 2025	Município de Tomar	

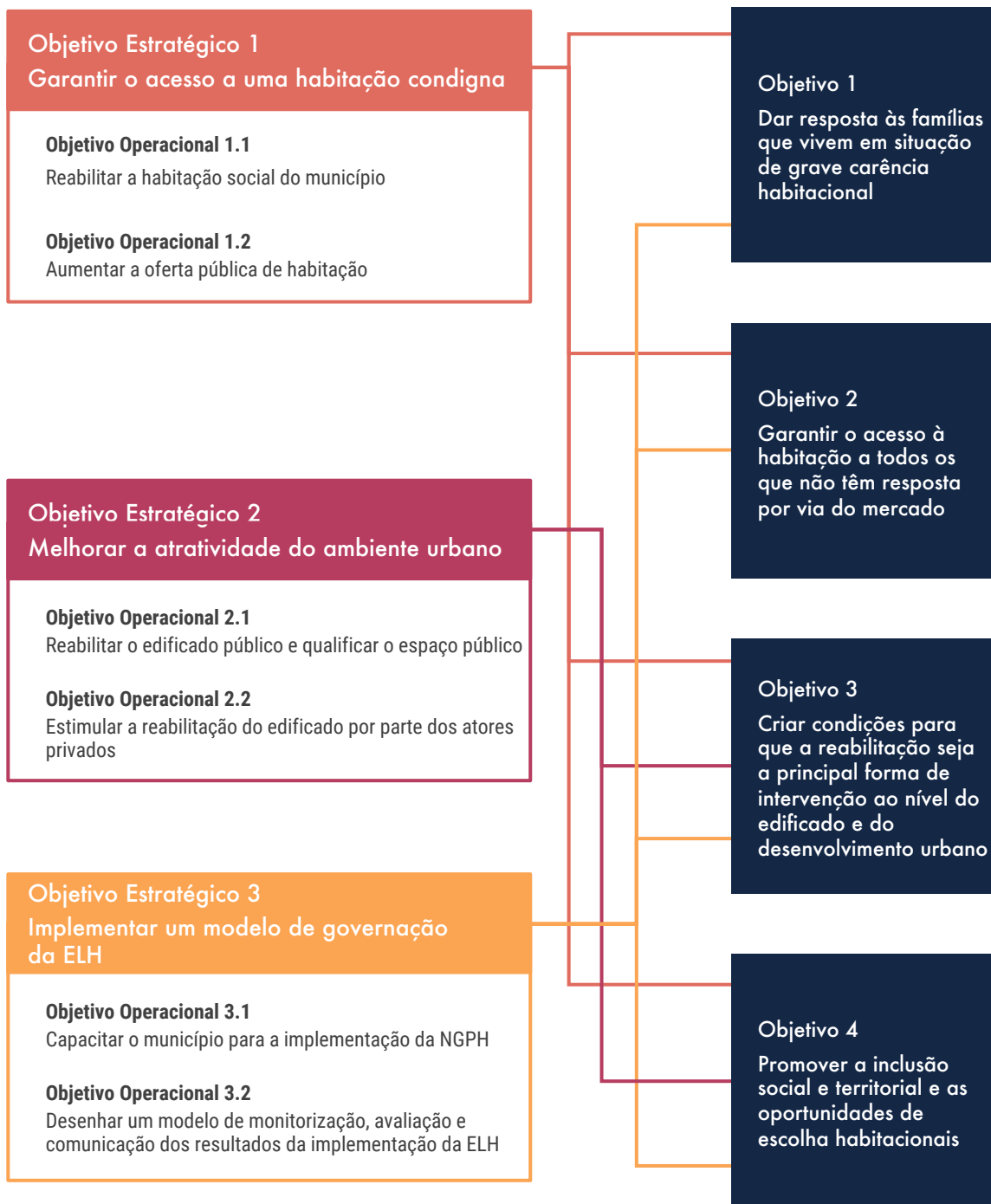
# **5** Articulação com os instrumentos



# Alinhamento com os objetivos da NGPH

## ELH de Tomar

## NGPH



# Alinhamento com os princípios do 1.º Direito

## PESSOAS

### Princípio da acessibilidade habitacional

Garantido através das soluções habitacionais integradas no Objetivo Estratégico 1.

### Princípio da integração social

Garantido pelas soluções habitacionais previstas no Objetivo Operacional 1.2, que visam favorecer a ocupação de zonas habitacionais existentes.

### Princípio da participação

Garantido pelo envolvimento dos atores na definição das soluções habitacionais.

### Princípio da estabilidade

Garantido pelo trabalho conjunto entre o Município de Tomar e as associações locais no desenho de soluções habitacionais e de integração na comunidade.

### Princípio das acessibilidades

Garantido pelas intervenções de reabilitação do edificado que incluem medidas de melhoria da acessibilidade.

### Princípio da sustentabilidade ambiental

Garantido pela adoção de medidas ambientalmente sustentáveis nas soluções habitacionais a promover, num quadro de forte contributo para a prossecução dos objetivos da EMAAC de Tomar.

## PLANEAMENTO E HABITAÇÃO

### Princípio do planeamento estratégico local

Garantido pelo processo de construção da ELH que procurou um alinhamento com os instrumentos de planeamento à escala local (PEDU e PDM de Tomar).

### Princípio da reabilitação do edificado

Garantido pela importância concedida às ações de reabilitação do edificado, como principal forma de intervenção, previstas nos Objetivos Estratégicos 1 e 2.

### Princípio do incentivo ao arrendamento

Garantido pelas soluções habitacionais que preconizam um modelo de renda apoiada.

### Princípio da perequação

Garantido pelas pela justa distribuição de benefícios e encargos decorrentes das intervenções urbanísticas a promover.

### Princípio da equidade

Garantido pela justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido aos diferentes atores (públicos e privados).

### Princípio da cooperação

Garantido pelas soluções habitacionais a adotar, que preveem um envolvimento de entidades do setor social no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade.

# **6** Monitorização e avaliação

# Monitorização, avaliação e comunicação da ELH

A prossecução da visão formulada para a ELH de Tomar pressupõe a consolidação e robustecimento do modelo de gestão e organização implementado no PEDU – Sistema de acompanhamento, monitorização e avaliação (SAM). É sobre o conhecimento adquirido neste sistema que se desenvolverão todos os mecanismos, procedimentos e processos conducentes à monitorização e avaliação, bem como a comunicação dos resultados obtidos no período de vigência da Estratégia Local de Habitação.

O processo de monitorização integra os mecanismos de acompanhamento regular da evolução das carências habitacionais do território e da identificação de alterações conjunturais que possam ter impactos na execução da ELH.

O processo de avaliação contempla os mecanismos que permitem avaliar o grau de execução da ELH, no que diz respeito à materialização das ações programadas e do seu contributo para a concretização dos objetivos definidos.

O Plano de Monitorização Anual será o principal output do processo de avaliação, constituindo um requisito obrigatório no âmbito da execução do acordo de cooperação a estabelecer com o IHRU, de acordo com o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

O Plano de Monitorização Anual deverá ter como base a matriz de indicadores e metas, apresentada na página seguinte, de modo a poder avaliar o contributo das ações para a prossecução dos objetivos estabelecidos na ELH. Os indicadores e metas poderão ser alterados ou revistos em função da avaliação da sua adequabilidade face a potenciais alterações conjunturais.

Adicionalmente, o Plano de Monitorização Anual deverá assumir um papel de suporte à decisão, no que diz respeito à melhoria dos processos e à adoção de medidas que permitam corrigir eventuais desvios face às metas programadas.

O processo de comunicação dos resultados, tem como principal suporte o Plano de Monitorização Anual. Os resultados da implementação da ELH serão divulgados no sítio do município, prevendo-se, também, a realização de sessões de divulgação dos instrumentos e programas da NGPH, com periodicidade anual.

Os processos de monitorização, avaliação e comunicação serão realizados no quadro da estrutura prevista para a gestão e organização da ELH de Tomar.



# Indicadores e metas da ELH de Tomar

## Objetivo estratégico 1 | Garantir o acesso a uma habitação condigna

Indicador	Valor de referência 2020	Meta 2022	Meta 2025
Famílias que vivem em condições indignas (n.º)	227	141	0
Novos fogos de habitação social (n.º)	0	0	43
Fogos de habitação social reabilitados (n.º)	0	61	159

## Objetivo estratégico 3 | Implementar um modelo de governação da ELH

Indicador	Valor de referência 2020	Meta 2022	Meta 2025
Plano de Monitorização Anual elaborados (n.º)	0	3	6
Sessões de divulgação dos programas e instrumentos da NGPH (n.º)	0	3	6
Beneficiários diretos apoiados (n.º)	0	25	50



**TOMAR**

CIDADE TEMPLÁRIA

# Estratégia Local de Habitação de Tomar

