

**Delimitação da  
Área de Reabilitação  
Urbana  
de TOMAR**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E  
JUSTIFICATIVA**



## ÍNDICE

Preâmbulo .....	2
<b>1. Enquadramento .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Enquadramento legal.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Enquadramento histórico e urbanístico .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Enquadramento estratégico.....</b>	<b>9</b>
<b>2. Proposta.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2. Quadro de apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana.....</b>	<b>18</b>
<b>2.3. Apoios e incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos – RMUE e RTTAUCMT.....</b>	<b>21</b>
<b>2.4. Agravamento da Taxa de IMI.....</b>	<b>22</b>
<b>3. Próximos Passos:.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1. Revisão do Plano de Pormenor do “Projecto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar”.....</b>	<b>23</b>
<b>3.2. Constituição da Operação de Reabilitação Urbana: .....</b>	<b>24</b>
<b>3.3. Implementação de uma “Oficina de Regeneração Urbana”:</b> .....	<b>26</b>
ANEXO I – Área de intervenção do Plano de Pormenor do “Projeto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar” .....	27
ANEXO II – Identificação das zonas da ARU, exteriores ao Plano de Pormenor do “Projeto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar” .....	28
ANEXO III – Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	29
Bibliografia .....	30
Equipa Técnica:.....	31

## **Preâmbulo**

Atualmente, a reabilitação urbana é uma componente fundamental na estratégia política de qualquer cidade que vise a sua requalificação e revitalização, não só das áreas de especial valor histórico e cultural ou que apresentem sinais de deterioração, mas na totalidade do espaço urbano, focando o estabelecimento de uma urbe coerente e dinâmica que maximize o seu potencial e vá de encontro às necessidades dos seus utilizadores.

O rico e ímpar património arquitetónico do núcleo histórico de Tomar é contemplado no Plano de Pormenor do “*Projecto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar*”. No entanto, entre a data da elaboração do Plano e os dias de hoje, ocorreram significativas mudanças no contexto socioeconómico e na própria abordagem legislativa em relação à proteção do existente e ao planeamento urbano.

Neste sentido, é oportuno aproveitar as recentes alterações introduzidas ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que facilitam e dinamizam a implementação de uma estratégia de reabilitação urbana, especificamente, a possibilidade de uma autarquia aprovar antecipadamente a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) em relação à respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

No seguimento da Deliberação do Executivo Municipal, de 11 de fevereiro de 2014, a aprovar a necessidade de promover a reabilitação urbana através da delimitação de ARU e respetiva ORU, especificando que a aprovação da delimitação da ARU tenha lugar em momento anterior e que a proposta seja elaborada pelo Município, elabora-se a presente Memória Descritiva e Justificativa, que se submete à Câmara Municipal, para aprovação e posterior apresentação e aprovação pela Assembleia Municipal de Tomar.

O presente documento expõe os critérios e os objetivos estratégicos que determinaram a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Tomar e igualmente as opções relativas aos apoios e incentivos à reabilitação urbana, disponíveis nos termos da legislação em vigor.

# MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

## 1. Enquadramento

### 1.1. Enquadramento legal

As transformações sociais e económicas dos últimos anos vieram pôr em evidência as consequências de uma conduta de negligência do edificado urbano existente em detrimento da construção nova e distinguir a reabilitação urbana como meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial das cidades. Essa consciência traduziu-se no estímulo dado à reabilitação através do lançamento de programas e publicação sucessiva de legislação, numa permanente adequação às necessidades atuais.

O crescente relevo dado à reabilitação urbana é acompanhado pelo entendimento de que a estratégia que orienta as suas intervenções não pode focar unicamente a estrutura física da cidade, nomeadamente edifícios e espaços públicos, mas deve observar questões ligadas à sua vivência e usufruto, conceito que tem vindo a ser progressivamente assimilado na legislação nacional.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), tal como é enquadrada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, é o primeiro ato para que o Município assuma a necessidade de implementar medidas especiais de incentivo à proteção do património edificado e ao desenvolvimento sustentável de uma determinada zona urbana.

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

A proposta de delimitação da ARU de Tomar obedece ao previsto no artigo 13º do RJRU, sendo constituída pela presente Memória Descritiva e Justificativa, que discrimina os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, o Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais e a Planta com a delimitação da área abrangida (Anexo III), a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 1 e 2 do artigo citado.

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado, através de aviso, na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Em simultâneo, com o envio para publicação do aviso, o ato de aprovação da delimitação da ARU é remetido pela Câmara Municipal ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

## **Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR**

A adoção de uma delimitação de ARU desfasada em relação à aprovação da ORU tem a vantagem de antecipar o acesso a benefícios e incentivos à reabilitação do património imóvel, favorecendo sobretudo o investimento particular, em alinhamento com as intenções estratégicas do presente documento.

Um dos estímulos à intervenção privada advém do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, recentemente publicado e em vigor, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, localizados em ARU ou cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, desde que um mínimo de 50% da sua área seja destinado ao uso habitacional. Este novo diploma pretende agilizar os procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), abrangendo desde obras de conservação, alteração, reconstrução, alteração de utilização e até de construção ou ampliação, sob determinadas condições.

A simplificação introduzida por este regime decorre da possibilidade de dispensa, em operações urbanísticas, de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, tais como o Regulamento Geral de Edificações Urbanas, normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, requisitos de eficiência energética e qualidade térmica e instalação de gás e de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, desde que não originem desconformidades nem agravem as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do imóvel.

A delimitação de uma ARU, em conjunto com o Decreto-Lei nº 53/2014, permite otimizar a promoção da reabilitação e regeneração urbana ao poder permitir as seguintes vantagens:

- Beneficiar uma zona do território urbano consagrada e sustentada por uma estratégia de reabilitação, e não apenas projetos isolados;
- Ultrapassar procedimentos de certificação da idade de edificações e evitar avaliações complexas de prédios, que normalmente em áreas urbanas consolidadas caracterizam-se por diferentes momentos de construção, através de sucessivas ampliações, recuperações e reconstruções parciais;
- Impedir a exclusão de imóveis por um período temporal reduzido;
- Englobar imóveis mais recentes, que apesar de apresentarem necessidades de intervenção podem não estar enquadrados no exigente quadro legislativo nacional implementado nas últimas duas décadas, direcionado sobretudo para a construção nova;

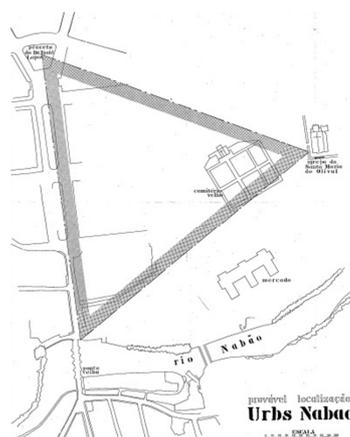
**Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR**

Decorrente do que é previsto no RJUR, a delimitação da ARU produz os seguintes efeitos imediatos:

- a) Obriga à definição pelo Município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
- c) Compromete o Município a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
- d) Permite o acesso ao regime excecional e temporário no tocante à não observância de normas legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação, nos termos do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril de 2014;
- e) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana;

## 1.2. Enquadramento histórico e urbanístico

Com base em diferentes fontes, é conhecida a existência de ocupação humana no concelho de Tomar desde do Paleolítico Superior; contudo, o primeiro assentamento com características urbanas é fundado durante a Ocupação Romana no século I a.c. Os poucos achados arqueológicos descobertos apontam para a sua localização na margem nascente do rio Nabão, entre o atual Convento de Santa Iria e a Igreja de Santa Maria dos Olivais.



**Fig. 01** | Provável localização da colónia romana em Tomar, segundo o Arq. Costa Rosa, in “Nascimento e evolução urbana de Tomar até ao infante D. Henrique” in “Boletim Cultural e Informativo da Câmara Municipal de Tomar”, nº2, Tomar, 1981

O aglomerado romano conhecido como “Sellium” deve a sua origem ao interesse do Império Romano na reorganização do espaço rural e incremento da atividade agrícola, normalmente tirando partido de povoamento preexistentes, e à sua localização estratégica entre o troço que ligava “Scallabis” a Conimbriga, na via entre “Olisipo” (Lisboa) e “Bracara Augusta” (Braga).

Após o desmembrar do Império Romano, no século III, as sucessivas invasões e ocupações visigóticas, suevas e muçulmanas determinaram o abandono e a destruição das estruturas edificadas existentes, sendo escassa a informação sobre a forma de apropriação da região até o início da Reconquista Cristã.

Segundo o autor Manuel Conde <sup>1</sup>, é durante a época da conquista do território nacional que a implantação privilegiada de Tomar tem um papel preponderante no ressurgimento de um núcleo urbano na margem poente do rio Nabão. Durante os últimos anos do século XI e a primeira metade do século XII, a fronteira entre a ocupação cristã e a muçulmana alternou entre o rio Mondego e o rio Tejo. Depois da conquista de Santarém em 1139, integrando o estabelecimento de uma linha defensiva em relação a Coimbra, D. Afonso Henriques procede à doação do Castelo e do território de Ceras à Ordem dos Templários, definindo a sua importância na organização económica e militar da zona de fronteira. A posterior concessão da 1ª carta foral aos moradores de Tomar, por D. Gualdim Pais em 1162, determina o Castelo como centro económico do espaço regional e foco agregador da população.

<sup>1</sup> In CONDE, Manuel Sílvio Alves, “Tomar Medieval – O espaço e os homens”, Patrimonia Historica Dissertações, Cascais, 1996;

## Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR

O período compreendido entre século XII e o século XV é marcado pela extinção da Ordem do Templo e sucessiva criação da Ordem de Cristo e pela paralela desvalorização das funções defensivas e militares da cidade, tendo como contrapartida a valorização do comércio e produção artesanal, contribuindo para alterar a distribuição e hierarquização das funções urbanas. É durante esta altura que ocorre um incremento da construção e ampliação de equipamentos urbanos e a ocupação da margem poente do rio Nabão, com deslocação da população do interior do Castelo para a área topograficamente inferior, só possível após a regularização do eixo do rio. Impulso construtivo dado pelo infante D. Henrique, como administrador da Ordem de Cristo.

Conforme a fonte citada anteriormente, “... devemos atribuir aos templários o plano regulador da “vila de baixo”, posto em prática em período de contínuo crescimento da população da vila – de finais do século XII aos primórdios do século XIV”.<sup>2</sup>

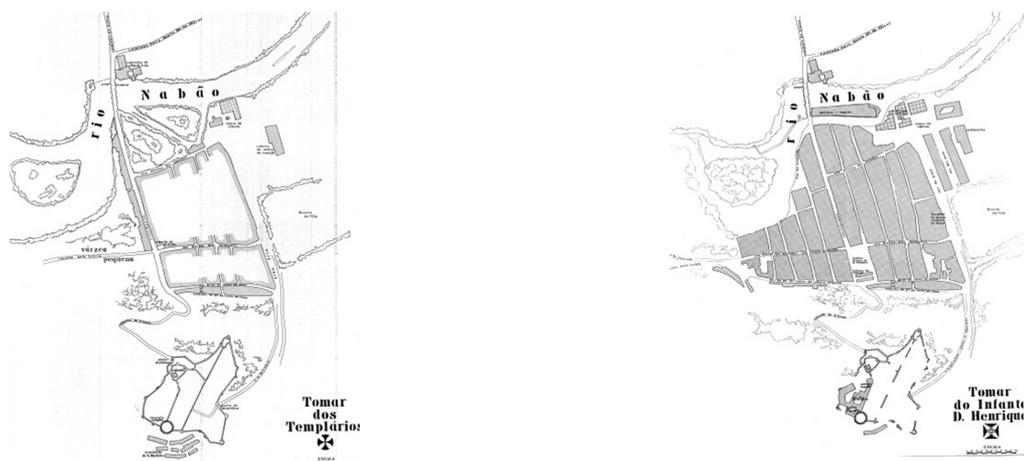


Fig. 02 e 03 | Organização urbana de Tomar nos séculos XII e XV, segundo o Arq. Costa Rosa, in Idem

A construção do atual núcleo histórico tem como origem a Corredoura (rua Serpa Pinto), funcionando como eixo principal de desenvolvimento, ao ser simultaneamente artéria de ligação entre o Castelo e a Ponte Velha e os dois primeiros focos de fixação, na rua Pé de Costa e na Ribeira. Outro importante elemento subjacente à organização urbana é a estrada de acesso entre a Porta da Almedina e atual Praça do Redol, conhecida como Riba Fria. Tendo como base estas duas vias no sentido Nascente-Poente e as subsequentes ruas perpendiculares, que naturalmente surgem, é durante os finais da Idade Média e início dos Descobrimentos que é cimentada a morfologia de traçado geométrico do centro histórico de Tomar, mantendo-se até aos dias de hoje.

É o conjunto composto pelos principais monumentos classificados e edificações de valor histórico localizados nesta área e distribuídos segundo uma organização urbana regulada, caso singular nas cidades portuguesas de origem medieval, que definem a importância do núcleo histórico de Tomar como elemento de identificação cultural e foco atrativo, ao nível económico e social.

<sup>2</sup> In idem;

## **Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR**

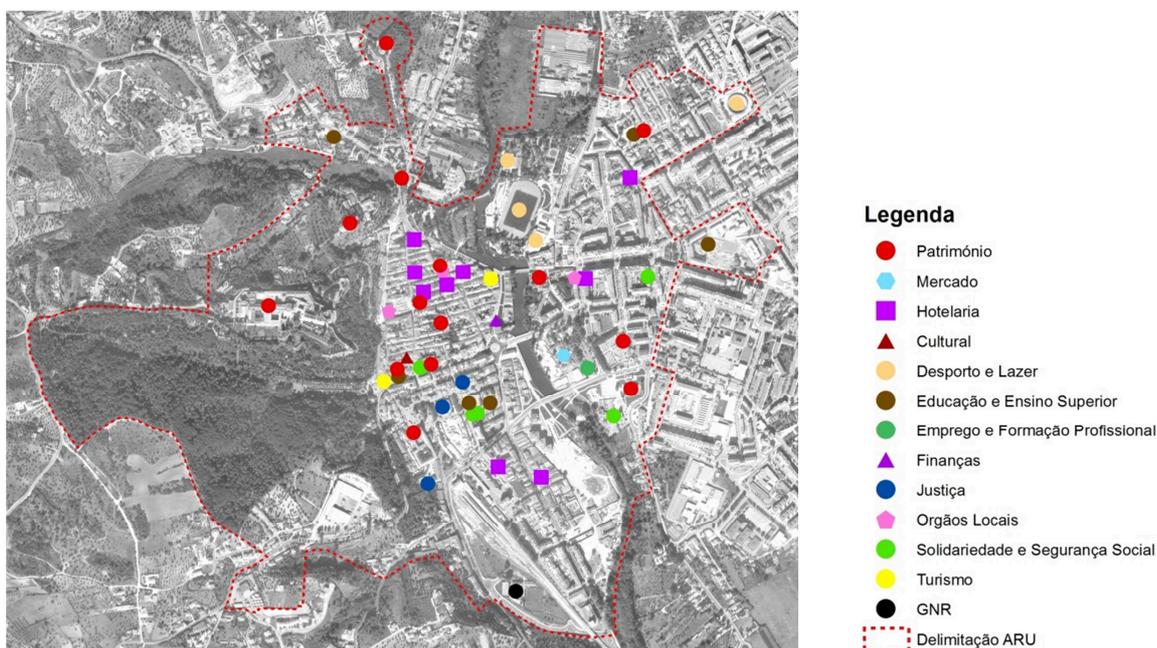
A proteção e a valorização da zona histórica de Tomar são contempladas no Plano de Pormenor do “Projecto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar” (PGCRCHT). A presente proposta de delimitação de ARU visa obrigatoriamente a futura implementação de uma estratégia de reabilitação e inclui o perímetro consagrado no Plano e as áreas de desenvolvimento contíguas, seguindo o entendimento de que a manutenção e a regeneração do património histórico passam por uma abordagem de articulação entre o “centro histórico” e o remanescente espaço urbano de Tomar.

As zonas fora do perímetro de intervenção do Plano de Pormenor PGCRCHT, contempladas na presente proposta de ARU, correspondem à evolução urbana da cidade construída, ou reconstruída, sobretudo durante o século XX, onde se destacam elementos como o Colégio Nun' Álvares, a igreja de St<sup>a</sup> Maria dos Olivais e o Fórum romano, remanescência da primitiva Sellium. Engloba diferentes morfologias de ocupação do território com diferentes estados de conservação do edificado e do espaço público, e ainda pontuais espaços vazios, originando alguma fragmentação e falta de legibilidade da estrutura urbana da cidade.

### 1.3. Enquadramento estratégico

Como foi referido anteriormente, a definição da presente Área de Reabilitação Urbana engloba o núcleo histórico e 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.

Analisando a organização urbana de Tomar é possível constatar que o “centro histórico”, independentemente do seu valor patrimonial e cultural, com o natural desenvolvimento da cidade perdeu o seu carácter central e deixou de ser a principal área de fixação da população.



**Fig. 04 |** Edifícios de uso relevante abrangidos pela ARU

Num momento de decréscimo da atividade construtiva, em que a oferta imobiliária excede a procura e os municípios são obrigados a lidar com as consequências do recente crescimento disperso da habitação e das infraestruturas associadas, a concentração dos esforços públicos na reabilitação urbana surge como a oportunidade de reconsagrar a cidade como espaço privilegiado de ocupação e congregação social, promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado e inverter um ciclo de esvaziamento populacional e segregação urbana.

A presente proposta de delimitação da ARU visa o futuro estabelecimento de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à regeneração urbana, através do compromisso da definição de uma Operação de Reabilitação Urbana e criando à partida um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

## **Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR**

O RJRU, ao definir que a ARU pode compreender “*áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou vias de classificação e respetivas zonas de proteção*” e “*áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”, vai de encontro a um novo paradigma de urbanismo, que substitui o desejo de expansão pelo de contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação ou mesmo de renovação é um meio de concretizar a consolidação e a ocupação do já edificado e dos espaços expectantes dentro da cidade. Ao dotar as estruturas existentes com condições de habitabilidade e salubridade, em conjunto com fator de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, é possível qualificar os imóveis reabilitados como uma opção viável e desejável em relação à construção nova edificada fora do perímetro urbano.

Em seguimento ao exposto, a definição da ARU de Tomar tem os seguintes **OBJETIVOS GERAIS:**

- a) Assumir o compromisso de desenvolver uma prática concertada de incentivo à reabilitação urbana;
- b) Integrar e sustentar a futura Estratégia de Reabilitação Urbana na política de desenvolvimento territorial da cidade e do concelho de Tomar, nomeadamente nas opções de ordenamento contidas em sede de revisão do Plano Diretor Municipal;
- c) Potenciar a capacidade dinamizadora e atrativa da ARU promovendo a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- d) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação e manutenção de emprego;

A delimitação da ARU permite de imediato desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, como possíveis investidores, mecanismos que incentivem a manutenção e a construção de um espaço urbano qualificado, atrativo e sustentável, através de apoios e vantagens fiscais.

Tendo consciência que a concretização da reabilitação urbana não pode ser responsabilidade única das entidades públicas recai, contudo, sobre a sua alçada o estabelecimento de diretrizes orientadoras do investimento dos diferentes agentes, tanto privados como públicos, com o objetivo de garantir uma ação concertada otimizadora da sua eficácia e impacto na renovação e na recuperação do espaço urbano e na melhoria da qualidade de vida dos seus utilizadores, assumindo o Município um papel dinamizador, regulador e facilitador da intervenção do privado.

Considerando as características do território, a presente proposta prevê que a concretização dos Objetivos Gerais anteriormente referidos seja implementada, segundo os seguintes **OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**, desdobrados, cada um, em Eixos de Intervenção Prioritária:

### **1. Fomentar a reabilitação do edificado degradado e devoluto com a promoção da coesão social e rejuvenescimento da população residente:**

- a) Agilização da instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana;

**Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR**

- b) Promoção do mercado de arrendamento;
- c) Introdução de diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem;
- d) Criação de um Manual de Apoio orientador da reabilitação de edifícios com valor patrimonial;

**2. Integração e consolidação territorial:**

- a) Consagrar o rio Nabão como eixo estruturante e físico da delimitação da ARU;
- b) Cimentar vias privilegiadas de ligação entre o núcleo urbano na margem nascente, o “centro histórico” e o Convento de Cristo;
- c) Requalificar os Bairros Sociais e as áreas com particularidades sociais – 1º de Maio e Flecheiro;
- d) Identificar projetos âncora;

**3. Valorização da identidade cultural como forma de afirmação urbana garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado:**

- a) Requalificar os espaços públicos e os espaços verdes, valorizando artérias e áreas com elevado impacto na perceção das qualidades paisagísticas da cidade;
- b) Promover a mobilidade e a acessibilidade, através da instalação de postos turísticos, sinalética e reordenamento do estacionamento à superfície;
- c) Diversificar a promoção da oferta cultural, através da valorização de núcleos museológicos e do fomento de atividades;
- d) Recuperar áreas e equipamentos coletivos de elevado valor - Fabrica de fiação e Colégio Nun’ Álvares;

**4. Promoção e atração de funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos no centro histórico e em outras áreas da cidade:**

- a) Privilegiar a instalação de serviços e de comércios de carácter criativo (“indústrias criativas”);
- b) Promover uma oferta hoteleira diversificada e proporcional às necessidades de procura;
- c) Identificar os edifícios camarários existentes, tendo em conta a sua ocupação e desenvolvimento dos respetivos planos de reconversão;
- d) Criação de um centro comercial ao ar livre na zona histórica;

**5. Implementação de medidas fiscais especiais:**

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

## 2. Proposta

### 2.1. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A proposta de delimitação da ARU de Tomar tem como base a área de intervenção do Plano de Pormenor do “**Projecto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar**”, aprovado pela Declaração nº 79/99, publicado em Diário da República, 2ª Série, nº 54, de 5 de março, com os seguintes fins estratégicos: “*Reordenamento do Espaço Urbano de Superfície*”, “*Recuperação do Património Urbano Edificado*” e “*Revitalização do Tecido Social*”<sup>3</sup>.



**Fig. 05** | Área de intervenção do Plano de Pormenor PGCRCHT

Sendo o processo de conservação e salvaguarda do território um ato que obriga a uma contínua renovação nos seus mecanismos e abordagens, a incorporação da área de intervenção do Plano de Pormenor PGCRCHT na proposta de delimitação da ARU permite dinamizar a persecução dos seus objetivos. Sobretudo, ao atender que uma ARU detém um carácter mais operacional e estratégico que um instrumento de gestão territorial, através do futuro estabelecimento da ORU.

<sup>3</sup> In Relatório do Plano de Pormenor do “Projecto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar”

## Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR

No âmbito dos estudos de caracterização e diagnóstico, decorrentes do processo de revisão do Plano de Pormenor PGCRCHT, foi realizado um levantamento sobre o estado atual conservação dos imóveis. Comparando o estudo com o levantamento realizado à data da elaboração do Plano é constatável uma melhoria significativa do estado de conservação do parque edificado. Todavia, há que ter em consideração a persistência de imóveis em avançado estado de degradação e a necessidade de realizar obras de conservação periódicas face à antiguidade da maioria dos prédios, sob pena de ocorrer um rápido retrocesso na melhoria das condições de utilização do parque edificado do núcleo histórico.

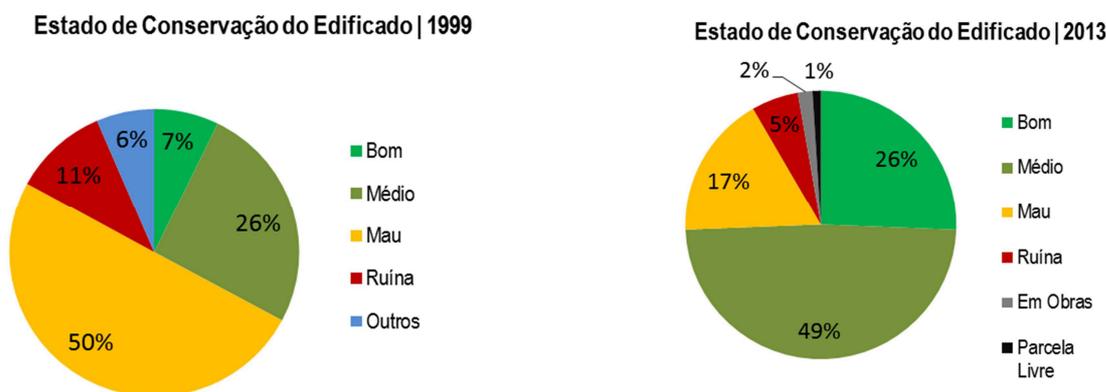


Gráfico 1 e 2 | Estado de Conservação do Edificado dentro do perímetro de intervenção do Plano de Pormenor PGCRCHT em 1999 e 2013

### Evolução do Estado de Conservação do Edificado

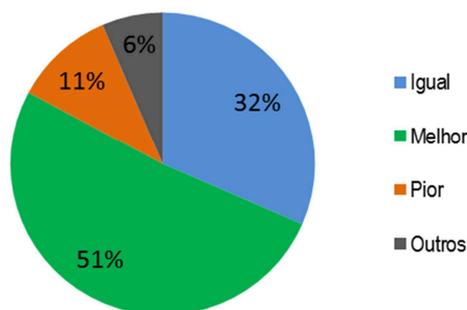


Gráfico 3 | Evolução do estado de Conservação do Edificado integrado no perímetro de intervenção do Plano de Pormenor PGCRCHT em 1999 e 2013

O estabelecimento da ARU, e a futura ORU, surge como instrumento de garantia da evolução positiva do estado de conservação do património edificado, ao encorajar a realização de obras de conservação regulares e incentivar intervenções de reabilitação de imóveis no seu todo.

Ao delimitar-se a ARU de Tomar, extravasando o perímetro do Plano de Pormenor, com a inclusão de áreas urbanas consolidadas limítrofes ao núcleo histórico, assume-se uma abordagem à reabilitação urbana que não se restringe à conservação das estruturas arquitetónicas históricas e contempla a manutenção e a conservação do atual centro urbano.

## Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR

Com o fim de prosseguir a concretização dos Objetivos Estratégicos enunciados, a delimitação obedece aos seguintes

### Critérios:

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

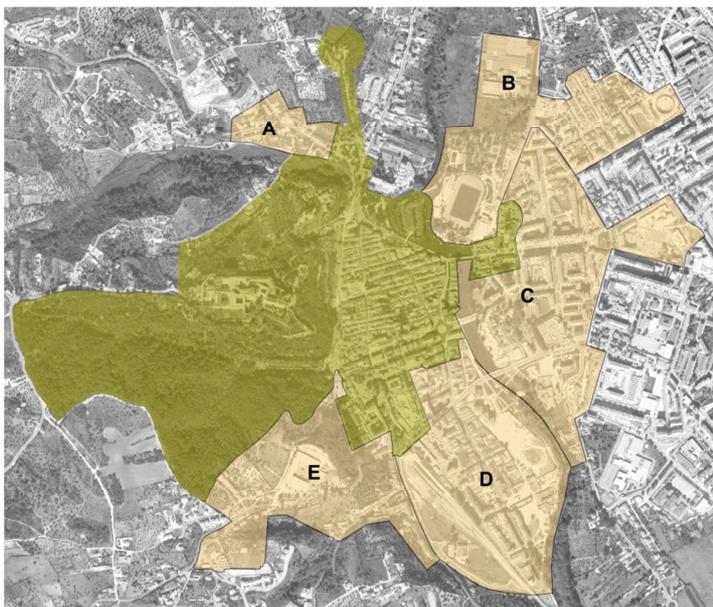


**Fig. 06** | Proposta de delimitação da ARU de Tomar

Com base nestes critérios, a presente delimitação de ARU engloba as zonas urbanas da cidade, que para além do perímetro de intervenção do Plano de Pormenor, melhor podem beneficiar das vantagens disponibilizadas pela sua instituição e simultaneamente contribuir para a própria preservação do núcleo histórico. O espaço físico da ARU corresponde aproximadamente a 189,6 ha, sendo que 97,5 ha (51,4% do total da área) corresponde às seguintes áreas:

### Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR

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



**Fig. 07** | Proposta de delimitação da ARU, identificando as zonas exteriores ao Plano de Pormenor PGCRCHT

Para além das razões enunciadas, a inclusão de cada uma destas áreas na proposta de delimitação teve em conta as suas características e necessidades específicas.

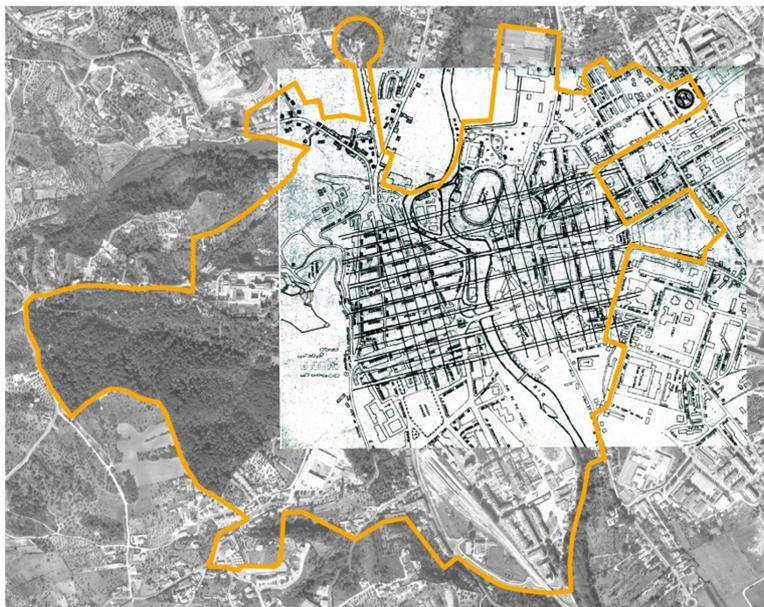
A Zona A justifica-se por ser uma área de expansão urbana de grande proximidade ao núcleo histórico e pelo estado de conservação deficitário de alguns dos seus imóveis.

Já a zona B, é caracterizada pela diversidade de tipologias de ocupação do território, contemplando, desde os quarteirões limítrofes à rua de Coimbra, uma área de grande densidade edificatória, às habitações camarárias do Bairro 1º de Maio, constituída por edificações de piso térreo com elevado nível de degradação e estruturas precárias. Abrange, igualmente, espaços abandonados, como a antiga fábrica do Fiação, parcelas livres circundantes ao Bairro 1º de Maio e equipamentos importantes, como a Praça de Touros, as Piscinas e o Parque de Campismo, para os quais é previsível a sua requalificação. A sua inclusão, na presente proposta de delimitação, tem como fim favorecer o investimento particular e abrir caminho para futuros financiamentos que visem a reabilitação de imóveis públicos ou mesmo a construção em parcelas livres.

A zona C corresponde à área consolidada na margem nascente do rio Nabão, constituída pelos edifícios organizados ao longo da alameda 1º de Março e das ruas João S. Simões e rua Amorim Rosa, até a margem do rio. Engloba

## Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR

importantes edifícios públicos, como o Mercado Municipal e o Colégio Nun' Álvares Pereira, património histórico, como o Forum Romano e a igreja de St<sup>a</sup> Maria dos Olivais, e ainda relevantes imóveis do período modernista, da autoria de arquitetos como Mota Lima, Mata de Oliveira e Costa Rosa. Realça-se ainda, que segundo estudos elaborados pelo Dr. Carlos Barata, esta zona corresponde à antiga implantação da cidade romana de Tomar, Sellium<sup>4</sup>.



**Fig. 08** | Sobreposição da ARU com a quadrícula romana e medieval

A zona D corresponde ao crescimento urbano ao longo da avenida D. Nuno Álvares Pereira e a área envolvente à estação ferroviária, em que tanto a edificação como o espaço público apresentam níveis de deterioração. Mais relevante é a inclusão da margem poente do rio Nabão, parcialmente requalificada através da execução do Plano de Pormenor do Flecheiro. A sua inserção na ARU tem o fim específico de servir como via para ultrapassar as questões sociais que impediram a conclusão das obras de requalificação do espaço público, contribuindo deste modo para aproximar a cidade ao rio.



**Fig. 09** | Extrato da Planta de Implantação do Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado

Por sua vez, a zona E, apesar de ser uma área urbana composta sobretudo por edificação dispersa, é incluída de modo a reforçar a coerência entre o espaço que corresponde ao Plano de Pormenor do PGCRCHT e a restante ARU e a contemplar uma possível intervenção na antiga FAI, atual oficina e estaleiro do município, e na antiga Adega Cooperativa de Tomar.

<sup>4</sup> In BARATA, Carlos; "As Origens de Tomar – Carta Arqueológica do Concelho"; Centro de Estudos e Protecção do Património da Região de Tomar, Tomar, 1997

## Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR

Ao englobar estes diferentes espaços urbanos, a ARU de Tomar passa a compreender outros Planos de Pormenor, que balizaram, ainda que parcialmente, a consolidação urbana da cidade nas últimas décadas, nomeadamente:

- Plano de Pormenor do Bairro 1º de Maio, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 195, a 25 de agosto de 1992 (UOPG2);
- Plano de Pormenor da Parte Norte da Célula HB6, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 76, de 5 de abril de 1994 (UOPG3);
- Plano de Pormenor da UOPG6 – Alameda de 1 de Março e Rua de João dos Santos Simões, publicado pela Declaração nº 23/2001, em Diário da República, 2ª série, nº16, a 19 de janeiro;
- Plano de Pormenor da UOPG7 – Rua de Coimbra, publicado pela Declaração nº 255/98, em Diário da República, 2ª série, nº190, de 19 de agosto;
- Plano de Pormenor do Parque Desportivo do Açude de Pedra, publicado pela Declaração nº 67/2012, no Diário da República, 2ª série, nº 72, de 11 de abril;
- Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado, publicado pelo Aviso nº 10193/2008, no Diário da República, 2ª série, nº 65, de 2 de abril;

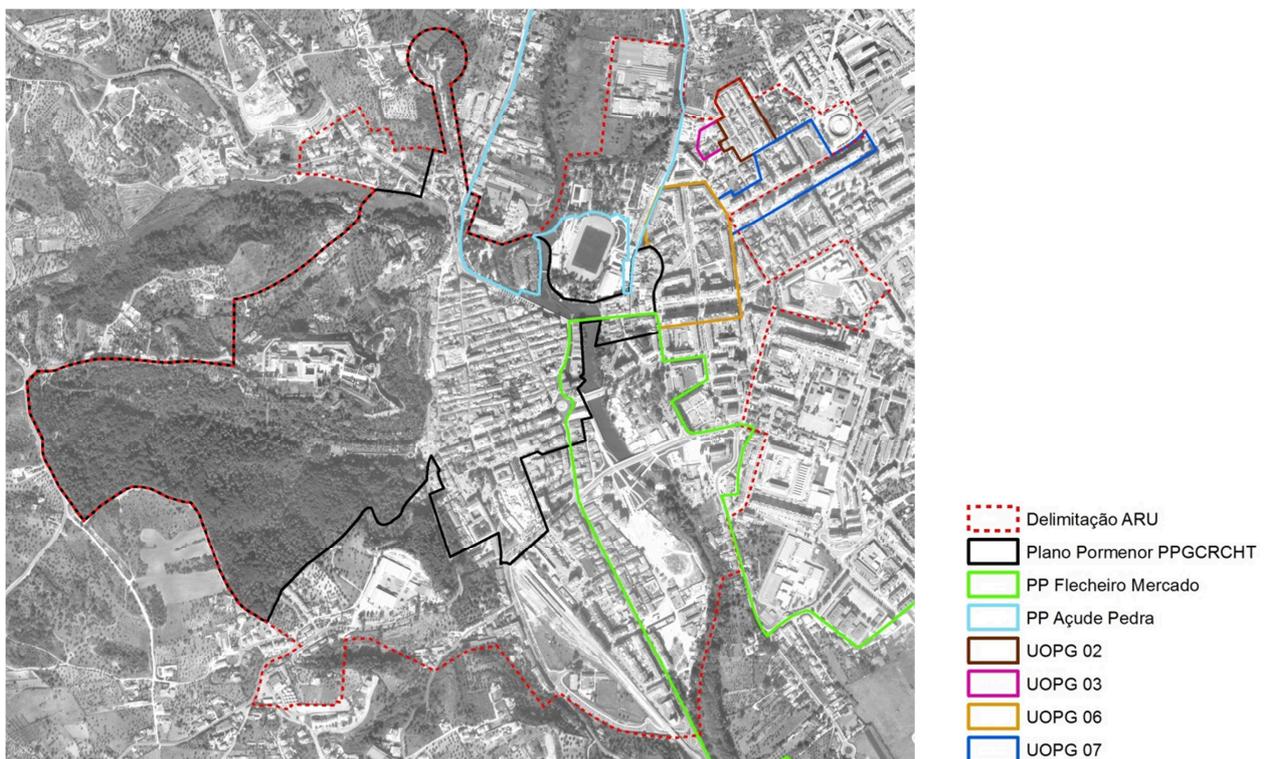


Fig. 10 | Planos de Pormenor abrangidos pela proposta de delimitação da ARU

## 2.2. Quadro de apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana

A delimitação da ARU tem como efeito imediato o acesso a um **conjunto de benefícios fiscais** sobre os prédios urbanos abrangidos, quando objeto de ações de reabilitação, iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, nos termos do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), com última redação dada pela Lei nº83-C/2013, de 31 de dezembro, nomeadamente:

- a) **Isonção de IMI por um período de 5 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação, prorrogável pelo período adicional de 5 anos (nº 7 e nº 21 do artigo 71º do EBF, na sua atual redação);
- b) **Isonção de IMT na 1ª transmissão onerosa do prédio urbano ou fração de prédio urbano reabilitado, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, quando localizado na área de reabilitação urbana (nº 8 do artigo 71º do EBF);

O Estatuto dos Benefícios Fiscais também contempla deduções fiscais para imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, nomeadamente:

- c) Deduções à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis (alínea a) do nº 4 do artigo 71º do EBF);
- d) Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis (alínea a) do nº 6 do artigo 71º do EBF);
- e) Tributação à taxa de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis (n.º 5 do artigo 71º do EBF);

Contudo, alguns destes incentivos fiscais não estão subordinados à sua localização numa ARU, dependendo das condições cumulativas de serem imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do artigo 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro, e objeto de ações de reabilitação, especificamente:

- f) Deduções à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis (alínea b) do nº 4 do artigo 71º do EBF);
- g) Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis (alínea b) do nº 6 do artigo 71º do EBF);

## Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR

De acordo com o número 22 do artigo 71º do EBF as **“ações de reabilitação”** são *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;”*

Assim, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

Segundo a alínea c) do número citado, o **“estado de conservação”** de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto. A análise do Estado de Conservação terá como base o **Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC)**, publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do Estado Conservação dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal. A avaliação do Estado de Conservação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam para uma **melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial.**

A análise do MAEC centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma AVALIAÇÃO FÍSICA das obras, limitada quanto à observância do impacto e da relevância da ação de reabilitação e aos seus condicionamentos particulares.

Visando uma perspetiva mais abrangente de valorização das ações de reabilitação, com base nos objetivos estratégicos subjacentes ao estabelecimento da ARU, prevê-se que a futura Operação de Reabilitação Urbana observe uma segunda via de análise que vise a AVALIAÇÃO FUNCIONAL E DE DESEMPENHO, para a concessão dos benefícios fiscais aos particulares, tendo em consideração a valorização territorial, a valorização energética e ambiental e a melhoria de condições de segurança, habitabilidade e conforto.

**Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR**

Outro benefício fiscal que decorre do presente processo de delimitação da ARU é a **aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, realizadas por particulares em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbanas**, definidas nos termos da lei, com base no artigo 18º do CIVA (Código do Imposto sobre Valor Acrescentado) e do ponto 2.23 da Lista I anexa ao diploma em questão (na redação dada pela Lei nº64-A/2008).

Este incentivo fiscal não depende do processo de vistorias mencionado anteriormente, mas de uma declaração a emitir pela Câmara Municipal a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

Demais se esclarece, que segundo a definição expressa no RJRU a “*reabilitação urbana*” é “*a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*”. Do qual se depreende, que a definição de obras de reabilitação urbana tem enquadramento nas operações urbanísticas discriminadas nas alíneas b), c), d), e), f), g), h) e n) do artigo 2º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na sua atual redação.

### **2.3. Apoios e incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos – RMUE e RTTAUCMT**

Para além dos apoios e incentivos de natureza fiscal, discriminados anteriormente, é importante referir que a legislação municipal, nomeadamente o **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de Taxas Urbanísticas do Município de Tomar** e o **Regulamento e Tabela de Taxas Administrativas e Urbanísticas da Câmara Municipal de Tomar**, já contemplam medidas especiais de incentivo à realização de obras de reabilitação em imóveis abrangidos pelo Plano de Pormenor PGCRCHT.

Ainda que não detenha um carácter obrigatório decorrente da delimitação da ARU, nos termos da lei, julga-se pertinente incluir no presente documento a adequação e a proposta de alargamento da redução das taxas administrativas e urbanísticas municipais à área agora consagrada.

Por exemplo, a Taxa Municipal de Urbanização (TMU) referente à realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, discriminada no **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de Taxas Urbanísticas do Município de Tomar (RMUE)**, publicado pelo Aviso nº 9721/2010, em Diário da República, 2ª Série, nº 95, de 17 de maio, na sua atual redação, para a emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia de loteamento e obras de impacto relevante ou semelhante a um loteamento (artigo 62º) e obras de construção e ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de urbanização (artigo 63º), prevê na fórmula de cálculo que K, relativo ao coeficiente de localização, seja igual a 0 para área do *“Plano de Salvaguarda do Núcleo Histórico e outras áreas de reabilitação urbana que venham a ser delimitadas”*. Deste modo, a aprovação da presente proposta de delimitação da ARU irá implicar, para efeitos de contabilização da TMU, a extensão da aplicação de um coeficiente de localização igual a 0 para a totalidade da zona circunscrita, possibilidade já prevista no RMEU.

O número 8 do artigo 10º do **Regulamento e Tabela de Taxas Administrativas e Urbanísticas da Câmara Municipal de Tomar (RTTAUCMT)**, publicado pelo Regulamento nº364/2013, em Diário da República, 2ª Série, nº 183, de 23 de setembro, prevê a redução de 50% das taxas previstas no Anexo II (Tabela de Taxas Urbanísticas), do diploma em questão, para obras de reconstrução, alteração e ampliação dentro do perímetro de intervenção do Plano de Pormenor PGCRCHT. Como medida suplementar de estímulo à reabilitação urbana, propõe-se que a redução de 50% das taxas administrativas para obras de reconstrução, alteração e ampliação na área de intervenção do Plano de Pormenor seja estendida à presente proposta de delimitação da ARU.

Esclarece-se que aplicação desta medida adicional pressupõe a alteração do RTTAUCMT, e como tal, está sujeito à aprovação pelo Executivo Municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

Em sede de elaboração da ORU, prevê-se ainda equacionar reduções e isenções referentes à ocupação do espaço público, discriminados na Secção III do Capítulo II do RTTAUCMT, para área a delimitada no presente documento, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas.

#### **2.4. Agravamento da Taxa de IMI**

Atendendo que uma das principais intenções estratégicas da presente delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção privada sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação e haja uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Neste sentido, considera-se oportuno propor que a futura deliberação da Câmara Municipal sobre as taxas de **Imposto Municipal sobre Imóveis para o ano de 2015, e subsequentes, contemple o agravamento para os prédios urbanos devolutos e/ou em ruína**, nos termos da legislação em vigor.

Segundo o número 3 do artigo 112º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI determinadas para prédios urbanos podem ser elevadas, anualmente, ao dobro, no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 ano e elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de prédios em ruínas.

Os números 13 e 15 do artigo 112º do CIMI, definem que compete à Câmara Municipal a determinação de um prédio ou fração como devoluto e/ou ruína, após deliberação da Assembleia Municipal, com a obrigatoriedade de ser comunicada à Direcção-Geral dos Impostos até 30 de novembro do ano corrente, para aplicação no ano seguinte. Na comunicação deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares (número 14 do artigo 112º).

Sendo assim, a determinação de um imóvel devoluto e/ou ruínas obriga à prévia identificação e notificação do sujeito passivo, para o seu domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto e/ou ruínas, para este exercer o direito de audição prévia e de decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

À semelhança das disposições do ponto anterior, esta é uma ação independente da delimitação da ARU, que poderia ter sido aplicada anteriormente. Contudo, considera-se justificada a implementação desta medida em sede de delimitação da ARU, como uma mais-valia na persecução da concretização dos objetivos estratégicos enunciados.

Propõe-se que a aplicação desta medida passe pela instituição de um procedimento anual de elaboração de uma listagem de imóveis ou frações considerados devolutos e/ou em estado de ruína, prioritariamente sobre os imóveis abrangidos pela ARU, com base em informações dos serviços de fiscalização e de autos de vistoria no âmbito da aplicação dos artigos 89º e 90º do RJUE, a remeter à aprovação da Assembleia Municipal, para posterior remissão à Direcção-Geral dos Impostos.

### **3. Próximos Passos:**

#### **3.1. Revisão do Plano de Pormenor do “Projecto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar”**

O Plano de Pormenor do “Projecto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar” encontra-se neste momento em processo de revisão, no seguimento da deliberação do Executivo Municipal, de 21 de março de 2013, que determinou “a revisão do Plano de Pormenor do Núcleo Histórico” pelo “Departamento de Ordenamento e Gestão do Território”.

Nos termos do nº 7 do artigo 96º do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial, na sua atual redação, a revisão de um Plano de Pormenor “segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente diploma para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação”.

Neste sentido, foi iniciado um procedimento interno de compilação de informação e execução de estudos de caracterização e diagnóstico da área em causa, tendo em vista à elaboração da proposta técnica justificava da necessidade de revisão do Plano, a submeter aprovação à Câmara Municipal, para deliberar objetivamente sobre a oportunidade e termos de referência, os prazo de elaboração e de participação pública preventiva e a ponderação e fundamentação da qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica, para posterior publicação em Diário da República e divulgação nos meios de comunicação.

A proposta técnica a apresentar irá obrigatoriamente ponderar e identificar os planos, programas e projetos com incidência na área em causa. Não só os que já existem, mas também os que se encontram em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações. Deste modo, a futura revisão do Plano de Pormenor do PGCRCHT irá incorporar e acomodar os objetivos estratégicos subjacentes à presente proposta de delimitação da ARU e igualmente a estratégia de reabilitação urbana, como instrumento de programação de enquadramento da ORU a implementar.

### **3.2. Constituição da Operação de Reabilitação Urbana:**

A cada Área de Reabilitação Urbana corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana. Ao optar pela aprovação da delimitação da ARU desfasada em relação à ORU, o município de Tomar fica comprometido a proceder à sua elaboração e aprovação no prazo de 3 anos, sob pena da caducidade da presente delimitação e efeitos decorrentes, nos termos do artigo 15º do RJRU.

Uma ORU consiste num *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*. A sua implementação passa pela definição de diferentes componentes, desde do responsável pela sua elaboração, a tipologia, a entidade gestora, o modo de aprovação e o modelo de execução, entre outros. Opções que foram ponderadas no decorrer da elaboração da proposta de delimitação da ARU de Tomar e do qual resultou a seleção de algumas soluções, que poderão servir como diretrizes de desenvolvimento ao futuro estabelecimento da ORU. Esclarece-se, que todas as opções enunciadas no presente documento relativamente à ORU são destituídas de qualquer vínculo legal e poderão ser alvo de retificação.

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana. No caso da ARU de Tomar não só a sua delimitação não corresponde integralmente ao perímetro de intervenção do Plano de Pormenor do PGCRCHT, como o plano em causa não reveste a modalidade específica de um plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nem é previsto a sua revisão nesse sentido. Sendo assim, é intenção que a futura ORU seja aprovada em instrumento próprio, com a manutenção do Plano de Pormenor como instrumento de gestão territorial, com a futura revisão a incorporar as opções da estratégia de reabilitação urbana a implementar, como já foi referido.

Uma ORU aprovada em instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na Estratégia de Reabilitação Urbana ou Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, com possibilidade de prorrogação, no máximo de 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A ORU pode ser instituída segundo uma das duas seguintes tipologias: Simples ou Sistemática; consoante o enquadramento do instrumento de programação a implementar, Estratégia de Reabilitação Urbana ou Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, respetivamente. As duas modalidades são previstas no RJRU de forma adequarem-se a diferentes âmbitos de atuação, segundo as carências de cada ARU.

Enquanto, que com a ORU Simples se pretende essencialmente proceder a reabilitação do edificado, a ORU Sistemática contempla uma intervenção dirigida não só à reabilitação do edificado mas também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. Distinguem-se, igualmente, nos modelos de execução, com a ORU Simples a determinar que as ações de reabilitação sejam realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ao contrário da ORU Sistemática, que pressupõe que a execução das suas intervenções seja ativamente promovida pela entidade gestora.

## **Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR**

Consequentemente, as duas tipologias diferem no acesso a instrumentos de política urbanística e ao nível de participação do Município, com a ORU Sistemática a obrigar à definição de um programa de financiamento e de investimento público e a permitir um acesso alargado a mecanismos de atuação, nomeadamente através dos instrumentos de política urbanística. Aos instrumentos de execução como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência e arrendamento forçado, disponíveis para uma ORU Simples, na Sistemática acrescem ainda a possibilidade da constituição de servidões, imposição de expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade.

No âmbito da elaboração da ORU é definido a entidade gestora, responsável pela sua coordenação e gestão, que pode ser o município ou uma empresa do sector empresarial local. Equacionando questões como a contenção de custos, a escala do território a intervir e o sucesso de empresas constituídas para esse fim noutras autarquias, o município surge como entidade mais adequada para assumir a responsabilidade sobre a futura ORU.

Por último, esclarece-se que em sede da elaboração da ORU será definido o modelo de execução, entre a possibilidade de ser por iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora ou através de administração conjunta, ou por iniciativa da entidade gestora, desenvolvendo-se diretamente através da execução da entidade gestora, através de administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas.

### **3.3. Implementação de uma “Oficina de Regeneração Urbana”:**

O processo de elaboração da ORU será acompanhado pela constituição de uma “Oficina de Regeneração Urbana”, com o objetivo de criar, num único espaço físico, um local de promoção e divulgação do projeto de reabilitação urbana de Tomar, para funcionar simultaneamente como:

- a) Apoio e esclarecimento aos processos administrativos inerentes à execução de obras de reabilitação na ARU;
- b) Informação sobre os incentivos disponíveis;
- c) Dinamização de concursos para projetos na ARU;
- d) Incentivar e acompanhar investimentos na ARU;

A criação da “Oficina de Regeneração Urbana” está diretamente relacionada com a vontade de aproveitar os recursos disponíveis no concelho, através do estabelecimento de parcerias, com entidades públicas e privadas, como por exemplo com o Instituto Politécnico de Tomar, na organização de “workshops”, conferências e outras atividades no âmbito da reabilitação urbana e ainda no desenvolvimento de estudos e projetos na área da investigação conducentes ao estabelecimento da ORU.

**ANEXO I – Área de intervenção do Plano de Pormenor do “Projeto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar”**

**ANEXO II – Identificação das zonas da ARU, exteriores ao Plano de Pormenor do “Projeto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar”**

## **ANEXO III – Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana**

## **Bibliografia**

BARATA, Carlos; *“As Origens de Tomar – Carta Arqueológica do Concelho”*; Centro de Estudos e Protecção do Património da Região de Tomar, Tomar, 1997;

CONDE, Manuel Sílvio Alves; *“Tomar Medieval – O espaço e os homens”*; Patrimonia Historica Dissertações, Cascais, 1996;

J. I. da COSTA ROSA; *“Nascimento e evolução urbana de Tomar até ao infante D. Henrique”* in *“Boletim Cultural e Informativo da Câmara Municipal de Tomar”*, nº2, Tomar, 1981;

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia; *“Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado”*; Almedina, Coimbra, 2011;

ROSSA, Walter; *“A urbe e o traço - Uma década de Estudos sobre o Urbanismo Português”*; Almedina, Coimbra, 2002;

Plano de Pormenor “Projecto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar”, aprovado pela Declaração nº 79/99, em Diário da República, 2ª Série, nº 54, de 5 de março, alterado pela Declaração nº 147/2004, publicada em Diário da República, 2ª série, nº 126, de 29 de maio;

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto;

**Delimitação | Área de Reabilitação Urbana de TOMAR**

**Equipa Técnica:**

**Coordenação:**

Arq. Rui Serrano - Vice-Presidente e Vereador da Câmara Municipal de Tomar

Arq. Paulo Diogo - Chefe da Divisão de Gestão do Território

**Técnicos:**

Arq.<sup>a</sup> Marta Batista - Técnica Superior

Eng. Geógrafo Pedro Silva - Técnico Superior

**Colaboração:**

IPT - Instituto Politécnico de Tomar