

2017/7/14

PARECER – MUNICÍPIO DE TOMAR**ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA,
PARA A EXECUÇÃO DE UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES,
NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE TOMAR**

1. A Câmara Municipal de Tomar, para efeitos do disposto no nº 5 do artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em 2014-10-30 comunicou ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) a aprovação, pela Assembleia Municipal de Tomar em 2014-09-19, da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Tomar, que veio a ser publicada através do Aviso nº 11995/2014, do Diário da República nº 207, Série II de 2014-10-27.
2. Foi opção do município de Tomar que a aprovação da delimitação da referida ARU, de acordo com possibilidade prevista no nº 3 do artigo 7º do RJRU, tivesse lugar em momento anterior à aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).
3. Conforme disposto no artigo 15º do RJRU o município possui um prazo três anos, para aprovar a ORU a desenvolver na ARU então aprovada e como tal, decidiu elaborar a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) para a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, tendo optado pelo recurso à figura de instrumento próprio.
4. O supracitado projeto de ERU foi aprovado por unanimidade em reunião do executivo camarário realizada a 2017-07-03, tendo sido deliberado remeter o projeto de ERU ao IHRU para parecer e proceder à abertura do período de discussão pública previsto no nº 4 do artigo 17º do RJRU.
5. Neste âmbito e em conformidade com o nº 3 do artigo 17º do RJRU, a Câmara Municipal de Tomar, remeteu para apreciação o referido projeto de ERU, tendo este sido rececionado no IHRU em 2017/07/05 com o nº 704397.

6. Resumidamente o projeto apresentado refere-se à ERU necessária para a execução de uma ORU Simples, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, na ARU de Tomar, com a delimitação aprovada e publicada através do Aviso nº 11995/2014, do Diário da República nº 207, Série II de 2014-10-27 que inclui o perímetro consagrado no Plano de Pormenor do “Projeto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar” e as áreas de desenvolvimento contíguas. A ORU será executada pela entidade gestora que é assumida pelo próprio município, através da criação de uma equipa multidisciplinar que terá a responsabilidade entre outras, de executar a ORU de Tomar, num prazo previsto de 15 anos.

7. O projeto de ERU identifica as principais características territoriais e de contexto a nível social, económico, urbano e ambiental que, potenciadas em conjunto, poderão reforçar a atratividade do território numa perspetiva de captação de investimento em várias áreas incluindo, a reabilitação urbana.

8. O projeto pretende dar continuidade ao percurso do município no contexto das Políticas de Cidade, especialmente as orientadas para a regeneração urbana, e destaca em 2015 a elaboração do PUGT - Projeto Urbano Global de Tomar a desenvolver num horizonte de duas décadas, que serviu de base à candidatura do PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, elegendo as intervenções que, do PUGT, foram consideradas com impacto direto sobre a qualidade de vida das populações.

9. Considerando que, o documento enviado para apreciação do IHRU, se alicerça num diagnóstico coerente da área de intervenção e apresenta uma Estratégia de Reabilitação Urbana cujo teor fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº2 do artigo 30º do RJRU, nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação da ARU e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do município** de Tomar, demonstrada através da sua articulação com o PEDU de Tomar, e com as políticas de regeneração urbanas seguidas pelo município e potenciadas no seu início pela classificação em 1983, do Convento de Cristo como Património da Humanidade. São cronologicamente identificadas as fases mais significativas, em que se salientam em 1994, a publicação do Plano Diretor Municipal, em

1998 a publicação do Plano de Pormenor para o Centro Histórico, em 2001 o Programa de investimento urbano de 17,0 M€, baseado no Plano Estratégico da Intervenção Polis, em 2009 o Programa Integrado de Valorização Urbana de Tomar, em 2011 os investimentos no contexto da Rede de Mosteiros Património da Humanidade, em 2014 a delimitação da ARU de Tomar e em 2015 o PUGT-Projeto Urbano Global de Tomar, cujas orientações estratégicas serviram de base à candidatura do PEDU e à estratégia da presente ORU.

- **Estabelecendo como prazo de execução** da Operação de Reabilitação Urbana 15 anos, que corresponde ao âmbito temporal máximo para a execução de uma ORU. É objetivo executar neste período o amplo projeto urbano, que considera todas as ações propostas no PUGT, que complementam as previstas em PEDU, através de um programa de investimento público e não público.
- **Definindo como prioridades**, para além do incentivo à iniciativa privada na reabilitação do edificado, a criação de uma entidade municipal dedicada à habitação e à reabilitação urbana para todo o concelho, com um enfoque especial nas áreas de reabilitação urbana delimitadas e a delimitar; e **especificando como objetivos**: Fomentar a reabilitação do edificado degradado e devoluto com a promoção da coesão social e rejuvenescimento da população residente; Promover a integração e consolidação territorial; Promover a valorização da identidade cultural como forma de afirmação urbana, garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado; Promover a atração de funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos no Centro Histórico e em outras áreas da cidade e implementar medidas fiscais especiais.
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê a realização de ações por iniciativa dos particulares no caso da reabilitação dos edifícios, com o apoio da entidade gestora que é assumida pelo próprio município, através da criação de uma equipa multidisciplinar para o efeito e por iniciativa da entidade gestora no que se refere às restantes ações. A entidade gestora fará uso dos instrumentos de execução de política urbanística, previstos no artigo 54º do RJRU, para as ORU Simples, admitindo a possibilidade do município poder evoluir num futuro próximo para a aprovação de uma ORU Sistemática, com o correspondente enquadramento dos instrumentos de execução de política urbanística.

- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários** e demais titulares de direitos, em duas vertentes: Incentivos de natureza fiscal que decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, no Orçamento de Estado em vigor e no Código do IVA para as Áreas de Reabilitação Urbana; Incentivos municipais em que são equacionados um conjunto de disposições regulamentares previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), e no Regulamento e Tabela de Taxas Administrativas e Urbanísticas (RTTM) que deverão ser passíveis de revisão, de forma criarem uma diferenciação positiva para as ações de reabilitação urbana.
- **Propondo como soluções de financiamento** o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) e os programas públicos de apoio à reabilitação urbana e ao arrendamento, geridos pelo IHRU, embora seja de salientar que o envolvimento deste Instituto esteja sempre dependente de dotações orçamentais e das linhas específicas para a reabilitação em vigor.

10. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no n° 3, do artigo 17°, do Decreto-Lei n° 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei n° 32/2012 de 14 de Agosto, emite parecer favorável ao projeto de Estratégia de Reabilitação Urbana, para a execução de uma Operação Reabilitação Urbana Simples na Área de Reabilitação Urbana de Tomar, com a delimitação aprovada e publicada através do Aviso n° 11995/2014, do Diário da República n° 207, Série II de 2014-10-27, tendo em consideração coerência do documento apresentado, bem como a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

Por último o IHRU solicita o envio, em formato eletrónico, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final de aprovação da ERU, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da República, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, Julho de 2017