

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE TOLOSA



Título:

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Tolosa

Autoria:Câmara Municipal de Nisa – Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais
– Gabinete de Ordenamento do Território**Equipa Técnica:**

António Charneco (engenheiro, Chefe de Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais)
Carla Calado (Museologia, Setor de Cultura e Turismo)
João Rosado Baptista (arquiteto, Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais – Gabinete de Ordenamento do Território)
Maria João Alexandre (engenheira, Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais – Gabinete de Ordenamento do Território)
Maria João Godinho (engenheira, Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais – Sector de Projetos e Licenciamentos)
Jaime Bizarro (Sociólogo, Gabinete de Planeamento e Desenvolvimento)
Rita Reizinho (Gestão, Gabinete de Planeamento e Desenvolvimento)

Cartografia:

Maria João Alexandre (engenheira, Divisão de Ordenamento do Território – Gabinete de Ordenamento do Território)

Edição:

Município de Nisa

Data:

Março de 2022

ACRÓNIMOS E SIGLAS

ARU - Áreas de Reabilitação Urbana

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

RJRU - Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

PAR - Plano de Ação Regional - Alentejo 2020

PMOT – Planos Municipais de Ordenamento do Território

PDM – Plano Diretor Municipal

PP – Plano de Pormenor

UOPG – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

IFRRU 2020

Índice

1	Introdução e Enquadramento	1
1.1.	Conceitos de Reabilitação Urbana	3
1.2.	Objetivos Gerais de Reabilitação Urbana	3
1.3.	Área de Reabilitação Urbana de Tolosa	5
2	Caracterização da ARU	6
2.1	Localização	6
2.2	Enquadramento histórico	7
2.3	Enquadramento nos PMOT	9
2.4	Estrutura Urbana e Parque Edificado	10
2.5	Espaços Públicos	16
2.6	Rede Viária e Mobilidade	19
2.7	Infraestruturas e Serviços	21
2.8	Perspetivas de Futuro	23
3	Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana	25
3.1	Orientações de desenvolvimento municipal	26
3.2	Visão Estratégica para a ARU	28
3.3	Prioridades e Objetivos Estratégicos de Intervenção	30
4	Programa da Operação de Reabilitação Urbana	32
4.1	Projetos de Intervenção para a ARU	32
4.2	Modelo de Gestão e de Execução da ORU	39
4.3	Instrumentos de Execução	41
4.4	Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação	44
4.5	Programa de Investimento e de Financiamento	49
4.6	Prazo de execução da ORU	50
5	Notas Finais	51
6	Referências	52

1 | Introdução e Enquadramento

Em Portugal a reabilitação urbana ainda está muito aquém da maioria dos países europeus, porém vai-se instalando na sociedade um amplo consenso sobre a necessidade de reabilitar e requalificar os centros urbanos e recuperar os edifícios degradados.

A reabilitação urbana tem ganhado cada vez mais expressão na política urbana, na medida em que está associada a objetivos de requalificação e revitalização dos espaços mais degradados, de forma a promover um funcionamento mais sustentável das cidades e garantir uma habitação condigna à população. Pretende-se igualmente que a reabilitação promova a melhoria da qualidade ambiental e paisagística do território urbano, através da recuperação dos tecidos urbanos, incluindo espaços públicos e espaços verdes, da proteção e valorização do património cultural, da modernização das infraestruturas e da integração funcional de equipamentos de utilização coletiva e atividades económicas.

De acordo com o RJRU, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto e pelos DL n.º 136/2014, de 09 de setembro, DL n.º 88/2017, de 27 de julho, DL n.º 66/2019, de 21 de maio, compete às autarquias estabelecer a estratégia de reabilitação urbana com uma visão de política pública urbana, e posicionar-se como motor do processo, definindo e programando de ações de reabilitação e regeneração numa gestão concertada que mobilize atores locais.

Tolosa tem zonas emblemáticas de elevado valor patrimonial e identitário, nomeadamente na zona mais antiga da Vila – Centro Antigo, que necessita de uma remodelação e consolidação, sendo necessária uma política de intervenção integrada, pensada no todo que é esse espaço e a restante localidade de Tolosa, de forma a conseguir uma valorização e enriquecimento de toda a urbanidade e da qualidade de vida da população.

É de extrema importância promover o comércio local e a vivência da população, valorizando o espaço público e o parque habitacional, que pode ir de uma escala micro (um bairro, um quarteirão, um largo) à dimensão concelhia, com o objetivo de potenciar importantes investimentos na vila e no concelho, que contribuam para uma caracterização de espaço único e privilegiado a uma escala macro (no contexto regional, nacional e até internacional devido à posição transfronteiriça com Espanha).

A deslocação das áreas habitacionais para a periferia do aglomerado, onde as condições de habitabilidade melhoraram, desenvolveu um processo de envelhecimento das zonas mais antigas, traduzindo-se num abandono progressivo do edificado e uma desqualificação do espaço público. Da mesma forma se verifica, que essas franjas

periféricas, consequência desse “movimento” por vezes concretizadas de forma imediatista e sem um conceito urbano claramente definido e interiorizado, contribuíram para a existência de espaços expectantes descaracterizados e sem consistência urbana.

Incumbe às Autarquias Locais, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam. As câmaras podem promover a reabilitação urbana através da delimitação de ARU e consequentes ORU a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumentos próprios.

Para além destes importantes instrumentos operacionais da política urbana municipal, existem outros que são também relevantes e orientadores do processo de planeamento, ordenamento e de gestão urbanística. Desde logo assume papel preponderante o Plano Diretor Municipal, onde se define a estratégia de desenvolvimento territorial, estabelecendo os princípios básicos da política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, bem como as Linhas de Orientação Estratégica. Seria importante a existência de um foco territorial mais restrito a Tolosa com objetivos específicos, e uma maior relevância para a estratégia local, mas não existe qualquer Plano a esse nível.

Com base nestes pressupostos, o Município de Nisa procedeu à criação de uma ARU para Tolosa com 148.039m² publicada no Aviso n.º 9853/2019 a 06 de junho, permitindo com isso o acesso a financiamentos por parte da autarquia, e ainda, a disponibilização aos proprietários do acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Assim, o presente documento enquadra a correspondente ORU, através de instrumento próprio – o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Tolosa – nos termos do artigo 16.º do RJRU.

Assim a presente ORU assume-se como um elemento prático de apoio à atuação do município ao nível dos investimentos em espaços e edifícios públicos, que pode ser conjugado com a atividade privada. Em cumprimento do artigo 33º, determina o âmbito e o prazo de execução da ORU e contempla ainda:

- A caracterização e diagnóstico da ARU;
- A estratégia de reabilitação urbana;
- A Tipologia da ORU e o Prazo de Execução;
- As prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação;
- O modelo de gestão e de execução da ORU

1.1. | Conceitos de Reabilitação Urbana

Como já se referiu atrás o RJRU com todas as suas alterações, permite a delimitação da ARU e a aprovação da ORU em ocasiões diferentes, concedendo medidas para agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de ARU;
- b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de ARU, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação, destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

Neste documento tomam-se como referência as definições estipuladas nas alíneas b), h) e j) do artigo 2.º do RJRU

- **Área de reabilitação urbana** é a 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 (...);
- **Operação de reabilitação urbana** o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;
- **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.

1.2. | Objetivos Gerais de Reabilitação Urbana

Atualmente é consenso comum que a reabilitação dos núcleos urbanos históricos consiste num dos pilares da economia de usos e ocupações do solo, da rentabilização do espaço construído e da dotação de bens de utilidade pública, equipamentos e infraestruturas. A reabilitação urbana é interpretada como promotora de emprego nas áreas da conservação e turismo e uma fonte de receita para as cidades que se tornam destinos mais atrativos. Pode dizer-se que representa a readaptação do tecido urbano, com o objetivo de melhorar a sua funcionalidade, mas também, de revitalizar os espaços, para se tornarem centros nucleares de desenvolvimento económico sustentável e de bem-estar das populações.

Consiste no readequar do tecido urbano degradado, dando o devido ênfase ao seu carácter residencial, mas com uma ação baseada em dois tipos de intervenções complementares:

- uma intervenção no edificado, o que implica a reabilitação dos edifícios, incluindo mesmo a construção de alguns equipamentos complementares;
- uma intervenção na paisagem urbana (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição, como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação, surgem muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público e da sua revitalização, orientadas para o médio e longo prazo, numa perspetiva de sustentabilidade da intervenção, articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um urbano de expressão localizada.

O modelo de desenvolvimento do processo de regeneração, deve ser enquadrado com uma preocupação de curto prazo, apontado para a resolução de problemas prioritários colocados pelo edificado em relação à sua utilização e rentabilização mas, simultaneamente, com uma orientação estratégica de médio/longo prazo, que deverá ser suportada num processo de revitalização dos espaços intervencionados, para se conseguir atrair e fidelizar novos habitantes e dinamizar a competitividade social e económica.

Independentemente das operações de reabilitação urbana, os municípios têm a responsabilidade de qualificar e manter as infraestruturas da sua responsabilidade, tal como os particulares têm o dever de conservação dos seus imóveis e o dever da sua reabilitação. Porém, nem sempre existe essa consciência por parte dos particulares, pelo que a ORU surge como uma oportunidade para sensibilizar e apoiar os proprietários e demais titulares de direitos.

Há princípios básicos que o município estabeleceu para uma boa estratégia de reabilitação urbana e assim responder da melhor forma a este processo, são eles:

- Manter a identidade da área a reabilitar
- Garantir a sustentabilidade das intervenções propostas
- Promover a revitalização e dinamização dos espaços a intervencionar

Com a ARU em causa e posterior ORU, dá-se um novo ciclo de planeamento e gestão urbanística, que se pretende envolva e capte o interesse dos atores locais para a prossecução da estratégia de reabilitação urbana.

Um dos valores fundamentais das ARU está relacionado com as oportunidades de financiamento, quer para os investimentos públicos, quer nos incentivos à reabilitação do edificado privado por parte dos proprietários, previstos em programas nacionais e comunitários.

São exemplos de fontes de financiamento estritamente relacionadas com a delimitação de ARU, o financiamento comunitário previsto no Portugal 2020, designadamente por via da prioridade de investimento “6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”.

O IFRRU 2020 é outro instrumento financeiro do Portugal 2020, que concede empréstimos nas condições mais vantajosas, para apoiar a reabilitação urbana em todo o território nacional. Disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

Outro exemplo é o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, com o Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Estes pressupostos, revelam bem a importância da delimitação das ARU e a execução das respetivas ORU enquanto iniciativas decisivas para a promoção da reabilitação urbana, estimulando e alavancando a iniciativa privada para reabilitação dos edifícios particulares e dotando os agentes públicos, em particular o Município, de recursos e oportunidades adicionais para intervir na reabilitação do espaço e dos equipamentos públicos.

1.3. | Área de Reabilitação Urbana de Tolosa

Com esta ARU, procura-se promover o desenvolvimento da vila de Tolosa e elevar o seu nível de atratividade como lugar de fixação de população, enquanto núcleo urbano mais a sul do Concelho, em particular proximidade com Gáfete e Comenda.

Tolosa possui um grau de consolidação urbana que lhe confere forte valor de conjunto e unidade formal, escala e carácter urbano, determinantes no seu reconhecimento como núcleo importante na rede urbana concelhia.

Para defesa da integridade do núcleo e na salvaguarda do valor histórico, cultural e urbano, deve-se, de acordo com as Linhas de Orientação Estratégicas definidas para o Município, promover a qualificação do espaço público e recuperação do edificado.

A Vila de Tolosa edifica-se enquanto sítio de valor histórico, simbólico e urbano, com uma zona mais antiga, em torno da Igreja Matriz - Igreja de Nossa Senhora da Encarnação e uma zona de fixação primitiva, em todo o Centro Antigo.

Com esta ARU pretende-se viabilizar a qualificação do espaço público e a recuperação do edificado, incluindo o parque habitacional, edifícios de serviços públicos.

Os objetivos específicos são os seguintes:

- Valorização e clarificação da malha urbana, realçando os princípios inerentes ao seu traçado planeado e o valor histórico, patrimonial e cultural;
- Recuperação do edificado, valorizando técnicas, saberes e materiais construtivos de modo a permitir também a fixação de habitação;
- Incentivo à atividade comercial, preferencialmente ligada às atividades tradicionais, quer por via do artesanato, quer pelas atividades da indústria agroalimentar.

2 | Caracterização da ARU

2.1 | Localização

A ARU de Tolosa localiza-se na área norte da vila de Tolosa, que já foi sede do Concelho de Nisa, constituído por 7 freguesias. Este situa-se na Região do Alentejo (NUTS II), Sub-região do Alto Alentejo (NUTS III), ocupando uma área geográfica de 57567,84 ha.

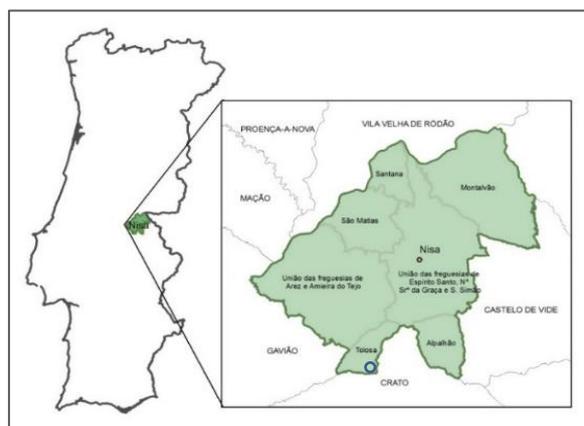
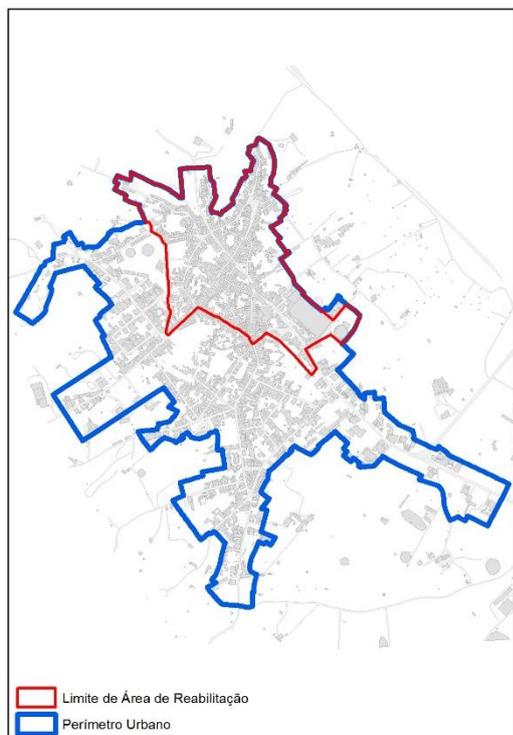


Figura 1 – Enquadramento do Concelho de Nisa no País e Região



Tolosa situa-se na peneplanície que caracteriza a zona sul do Concelho, sendo um lugar importante pela sua posição geográfica na ligação (porta de entrada) a sudeste de Nisa, mas também por ser o aglomerado onde se mantêm bastantes funções urbanas.

A ARU de Tolosa, a norte do aglomerado, reporta-se a uma das zonas mais antigas da vila.

Figura 2 - Localização da ARU de Tolosa

2.2 | Enquadramento histórico

As terras do concelho de Nisa terão sido habitadas já em épocas pré-romanas, sendo que dessa presença romana no local restam ainda alguns vestígios importantes. Tendo em consideração uma série de trabalhos já publicados por diversos autores, os achados fortuitos e outros resultantes de pequenos projetos de investigação que vão sendo levados a cabo no Nordeste Alentejano, parece-nos possível concluir que esta região do território nacional deverá ter sido alvo de uma ocupação sistemática durante o período romano.

Aliado a este intenso povoamento, as condições paisagísticas da região em estudo reúnem o necessário para uma mediana a boa preservação dos sítios, resultando num elevado número de ocorrências que se dispersam pelos vários concelhos. A relação de proximidade com a cidade de Ammaia, e a riqueza aurífera do Tejo e alguns dos seus afluentes, terá propiciado um povoamento efetivo do espaço durante o período romano, provavelmente assente numa matriz de origem indígena, bem visível na onomástica presente nas epígrafes da região.

Em 1199 D. Sancho I doa a Herdade da Açafa à Ordem do Templo, para que os monges guerreiros ajudassem no seu povoamento e defesa, como era habitual na época.



Figura 3 - D. Sancho I, quarto filho de Afonso Henriques e segundo rei de Portugal

Este território era delimitado, de modo muito sumário, a norte pelo Rio Tejo e a sul detinha parte do território dos atuais concelhos de Nisa, Castelo de Vide e parte do território espanhol junto à atual fronteira. Os Templários edificaram uma fortaleza que os defendesse dos infieis e sinalizava a posse desses territórios. Ao mesmo tempo o monarca anuncia a vinda de colonos franceses, que chegaram de forma faseada, sendo o último grupo destinado ao povoamento do território da Açafa.

Instalaram-se junto das fortalezas construídas pelos monges guerreiros e aí ergueram habitações, fundaram aglomerados populacionais a que deram o nome das suas terras de origem. É neste sentido que surge possivelmente o de Nisa, ou seja, sendo os primeiros habitantes oriundos de Nice, ergueram aqui a sua “Nova Nice” ou melhor dizendo, a Nisa a Nova, que encontramos nos documentos, e quando surge o termo Nisa a Velha, este refere-se à sua antiga terra de origem, a Nice francesa. Assim terão nascido Arez (de Arles), Montalvão (de Montauban), Tolosa (de Toulouse), cidades do Sul de França.

Ao Concelho de Nisa foram anexados os de Arêz e Montalvão por decreto de 6 de novembro de 1836 e os de Alpalhão e Tolosa no decreto de 3 de Agosto de 1853, tendo sido desanexadas em 1895 e novamente anexadas em 1898.

Relativamente a Tolosa apesar dos escassos dados históricos, há a referir que recebeu foral em 1262 por concessão do Grão Prior do Crato, D. Afonso Peres, ligado à ordem Religioso-Militar – Ordem do Hospital (também conhecida por Ordem dos Hospitalários e mais tarde por Ordem de Malta). D. Sancho II doou vastos domínios de terra a esta Ordem em 1232, que então receberam a designação de Crato, enquanto recompensa dos serviços prestados pelos Cavaleiros do Hospital, no âmbito das várias lutas inseridas na Reconquista Cristã.

Este Priorado do Crato atingia uma enorme extensão territorial, acima e abaixo do Tejo, que incluía além da Vila de Crato, sua sede, as vilas de Amieira, Gáfete, Gavião e Tolosa no Alentejo. Na Beira tinha ainda as vilas de Belver, Cardigos, Oleiros, Pedrogão Pequeno e Sertã.

Mais tarde, em 1281, a já Ordem dos Cavaleiros de Malta atribuiu um outro foral aos povoadores de Tolosa, que substituiu o primeiro.

O nome de Tolosa realmente considera-se ser de origem francesa, mais precisamente da região do Lanquedoc, cuja capital é a cidade de Toulouse. Esta ligação pode ter vindo do facto de muitos cavaleiros da Ordem do Hospital serem de origem francesa, muitos deles integraram grupos de Cruzados que vieram ajudar os monarcas portugueses no período da Reconquista Cristã e que poderão aqui se ter fixado e tentado eternizar o nome da sua longínqua terra natal.

Surge novo foral à vila de Tolosa em 1517, pelo Rei D. Manuel I, que confirmava totalmente o antigo. Nessa altura Tolosa contava poucos habitantes, 45 moradores e 1 clérigo, porém em 1708 já conta com 2 juizes ordinários, 2 vereadores, 1 procurador do concelho, 1 escrivão da Câmara, 1 almotacé, 1 tabelião judicial e 1 alcaide-mor.



Figura 4 - D. Manuel I

“O concelho de Tolosa foi extinto em 1836, passando então a constituir uma freguesia do concelho de Alpalhão. Quando este foi extinto, por força do Decreto de 24 de dezembro de 1855, passou para o de Nisa. Em 26 de setembro de 1895 passou a fazer parte do concelho de Crato, mas voltou novamente ao concelho de Nisa, de acordo com o Decreto de 13 de janeiro de 1898.” In Pequena Monografia de Tolosa

Em 1708 a vila de Tolosa, além da Igreja Matriz - Igreja de Nossa Senhora da Encarnação - tinha as Ermidas de Stº António, S. Pedro e Espírito Santo.

A evolução populacional em Tolosa, rege-se por um considerável aumento na primeira metade do século passado, seguido de grande redução na segunda metade, como se confirma nos exemplos indicados por Alzira Leitão na *Pequena Monografia de Tolosa*, com 936 habitantes em 1900, 1947 em 1940, 2268 em 1950, 2277 em 1960 e 1578 em 1970. Atualmente este decréscimo continua a sentir-se, com 1409 habitantes em 1981, 1166 em 1991, 1122 em 2001 e 1011 em 2011.

Da perspetiva económica que a autora da Monografia faz, destaca-se o desenvolvimento da indústria dos laticínios como a que teve desde sempre, maiores proporções, tanto pelo elevado capital que movimenta, como pelo grande nível de empregabilidade, contando-se com mais de 15 queijarias na década de 1970. Além desta principal atividade em Tolosa, a panificação, a indústria de latoaria, a carpintaria e a pecuária são outras importantes.

2.3 | Enquadramento nos PMOT

O Instrumentos de Gestão Territorial a que a ARU de Tolosa é coincidente, é apenas o PDM de Nisa.

O PDM de Nisa foi alvo de 1ª Revisão publicada no Aviso nº 13059/2015 de 9 de novembro, tendo uma 1ª Correção Material no ano seguinte através do Aviso nº 5839/2016 de 5 de maio.

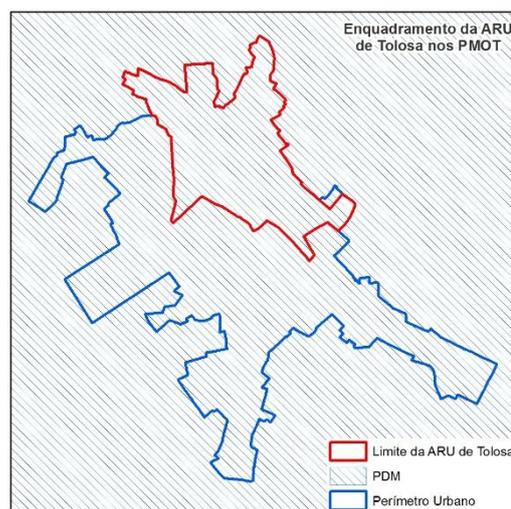


Figura 5 – ARU de Tolosa nos PMOT

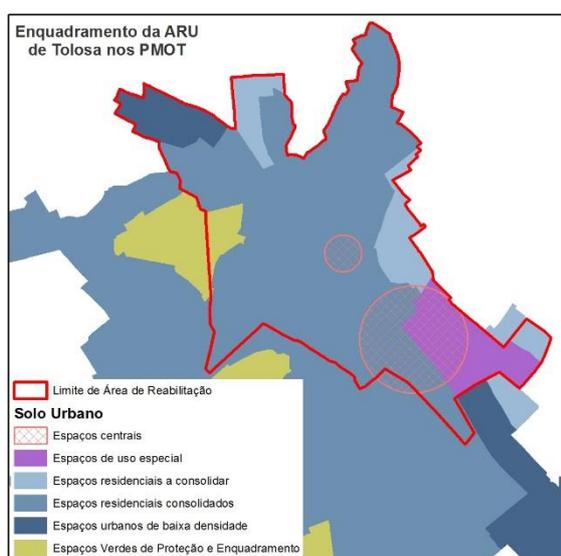


Figura 6 – Enquadramento da ARU na Carta de Ordenamento do PDM

Na Planta de Ordenamento do PDM, a ARU de Tolosa está em Solo Urbanizado nas seguintes categorias e subcategorias:

- Espaços residenciais - consolidados e a consolidar;
- Espaços urbanos de baixa densidade
- Espaços verdes - de proteção e enquadramento;
- Espaços de uso especial (áreas de equipamentos);
- Espaços centrais.

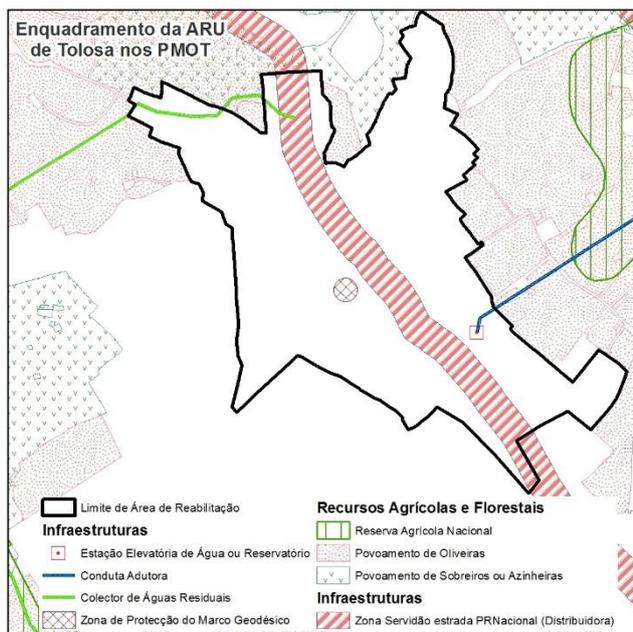
As condições de edificação são as definidas nos art.º 82.º, 85.º, 91.º e 94.º do regulamento do PDM.

Na Planta de Condicionantes do PDM, onde são representadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a ARU de Tolosa insere-se na classe:

- Rede viária - servidões rodoviárias de Estrada Nacional;
- Zona de proteção de Marco Geodésico

Para estas áreas aplica-se o disposto no art.º 8.º do regulamento do PDM, ou seja, aplicam-se os respetivos regimes legais em vigor para essas servidões.

Figura 7 – Enquadramento da ARU na Carta de Condicionantes do PDM



Ainda no âmbito da revisão do PDM a rede urbana concelhia foi classificada em 4 grupos (art.º 14.º), estando a Vila de Tolosa na Classe A - “Núcleos urbanos estruturados de importância urbana relevante que se pretende reestruturar e dotar de condições de expansão urbana”.

2.4 | Estrutura Urbana e Parque Edificado

A Vila de Tolosa é sede de freguesia no Concelho de Nisa e considera-se como um núcleo urbano em que é de esperar continuidade da dinâmica e pressão urbanística, é ainda considerado um centro de articulação e distribuição da rede principal de acessibilidades dado que aí se articulam e distribuem as vias da rede principal e ligações do Concelho com os concelhos vizinhos de Crato e Gavião, bem como com a rede nacional - IP2, com ligação direta aos concelhos limítrofes da Beira Baixa.

Tolosa sendo um dos três núcleos com mais habitantes no Concelho de Nisa, com maior dimensão e dinâmica urbanística, a desempenhar um papel de lugar central complementar dada a existência de serviços e equipamentos estruturantes com atividades empresariais implantadas, inclusive na área da indústria alimentar, é de esperar continuidade da dinâmica e pressão urbanística, equacionando-se a estruturação de uma expansão urbana.

Numa perspetiva da morfologia urbana, foram demarcadas 3 classes, integrando a ARU na totalidade o *Centro Antigo* e numa pequena porção a classe de *Ocupação linear apoiada em arruamentos principais* e *Ocupação linear apoiada em arruamentos secundários*.

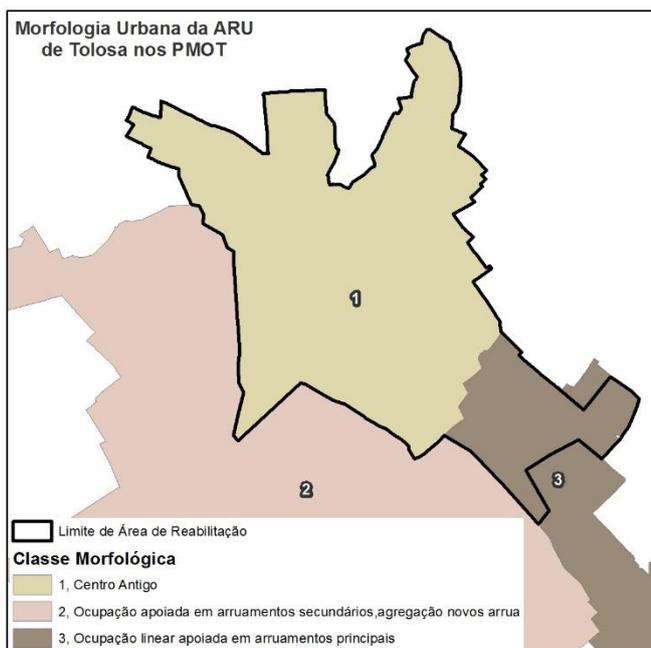
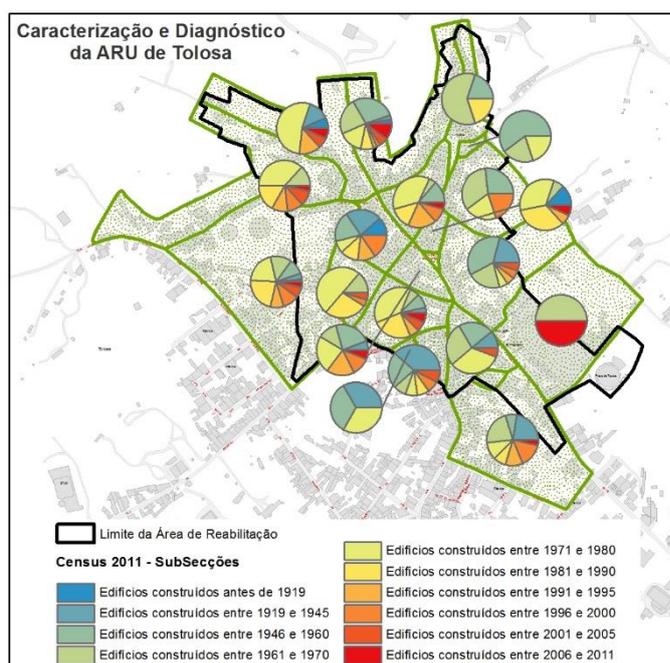


Figura 8 – A morfologia urbana da ARU de Tolosa

A estrutura urbana é marcada por espaços coletivos, sobretudo no eixo central, com destaque para o principal arruamento estruturante como a Rua Dr. Gonçalves de Proença, o Largo Dr. Tello Gonçalves, a Rua Tenente António Falcão e a Rua do Poço, todas com dupla classificação com a EN118 e a estabelecer ligação entre a entrada norte de Tolosa e a entrada sul. Destaque ainda para a Avenida da República, que dá acesso à Igreja Matriz e todo o lado nordeste, e para o Largo D. Alves da Costa a ligar os arruamentos a este, que caracterizam uma malha urbana mais densificada, a fazer jus à classificação de Centro Antigo.

Duma forma geral a estrutura urbana desta ARU é pouco organizada, os quarteirões não são alinhados em estruturas retangulares ou bem desenhadas, denotando-se ainda algumas áreas expectantes por remodelar/reabilitar.

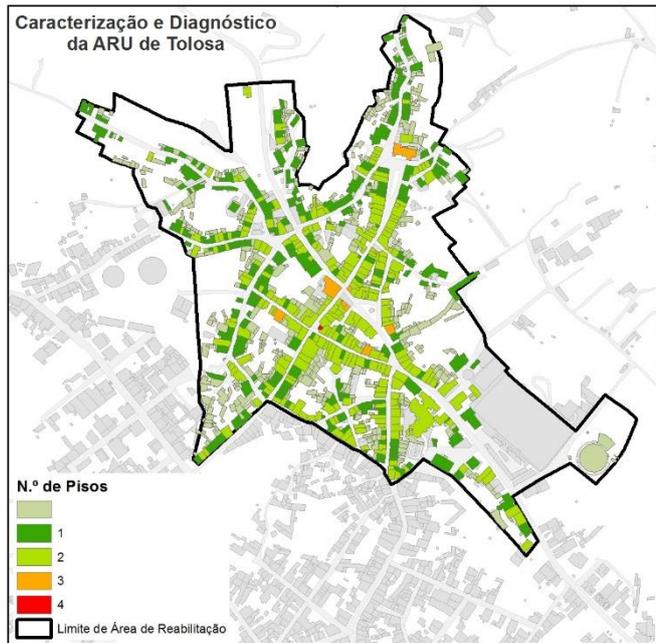


Avaliando a data de construção dos edifícios da ARU de Tolosa e de acordo com a análise efetuada aos dados dos Censos de 2011, ao nível da Subsecção, conclui-se que apesar da maioria dos edifícios (77,5%) ser de construção anterior aos anos 90 do anterior século, ou seja, com mais de 30 anos, sendo o maior número de construções da década de 70, com 96 edifícios novos.

Figura 9 – Caracterização do edificado da ARU – Data da construção dos edifícios

A nível de número de pisos, o parque edificado da área de intervenção da ARU caracteriza-se, de uma forma geral por ter edificações essencialmente de 1 e 2 pisos, típicas construções alentejanas. Na totalidade da ARU o edificado é constituído maioritariamente por edifícios de 1 piso (70,9% incluindo garagens e arrecadações), com 28% de 2 pisos, 0,98% de 3 pisos e apenas 1 edifício com 4 pisos.

Figura 10 – Caracterização do edificado da ARU – Número de pisos



Quanto à utilização funcional identificaram-se 44,3% das edificações destinadas a uso habitacional, sendo maioritariamente habitações unifamiliares. Conta-se com cerca de 1,2% de equipamentos, desde administrativos a religiosos e outros serviços, enquanto a componente comércio/serviços com um registo de 1,6%, dispersos por toda à ARU.

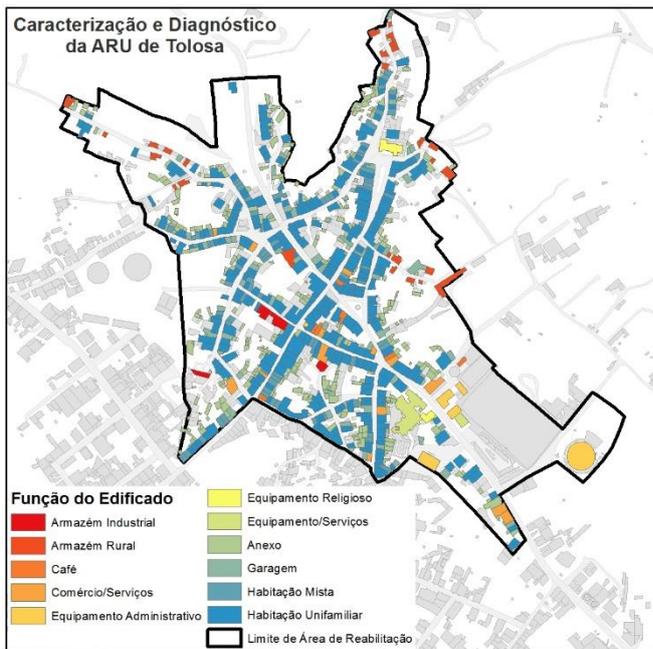


Figura 11 – Caracterização do edificado da ARU – Funções

Da análise destes dados, relativamente ao seu estado de conservação verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam no geral, em estado *Razoável* (cerca de 65,6%). Imediatamente a seguir conta-se com 20,5% de edifícios em *Bom* estado, enquanto surgem 11,8% em *Mau* estado. De qualquer forma a disseminação das situações de mau estado de conservação, pode vir a sofrer aumento, contando-se desde já com 12 edifícios em *Ruínas* na ARU, pelo que se deve ter uma leitura de conjunto da ARU, no que respeita aos necessários programas de reabilitação, a definir por prioridades objetivas face a percursos e contextos urbanos mais expostos.

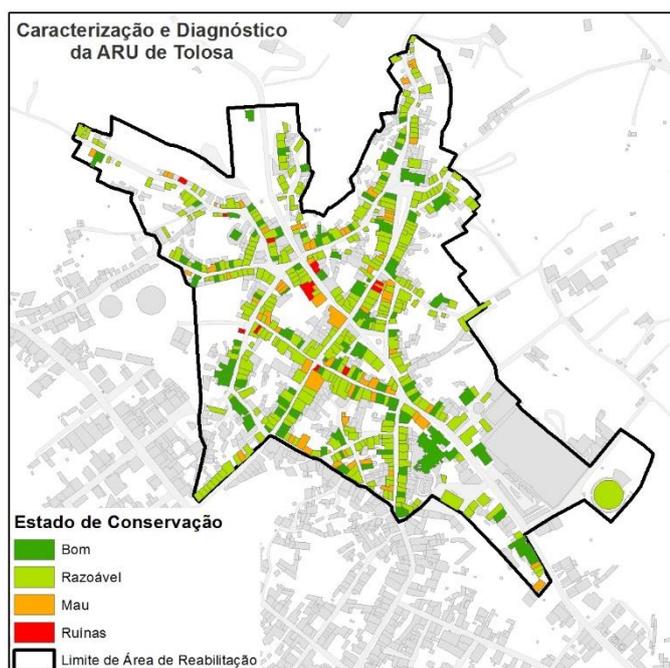


Figura 12 – Caracterização do edificado da ARU – Estado de conservação

De facto, é visível no terreno o cuidado da população local, da autarquia e de outras instituições na manutenção dos edifícios, porém, também é notório o abandono e a degradação de uma parte significativa dos edifícios da ARU que tem um pendor muito significativo, quer em termos quantitativos, quer em termos do impacto negativo que imprimem à imagem do conjunto urbano.

O valor patrimonial de um espaço, seja de ordem natural, sociocultural e/ou histórica, é de suma importância para a valorização e afirmação da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer, preservar e integrar nas novas dinâmicas urbanas, esses valores patrimoniais. A consciência da realidade que nos envolve incita à elaboração de estratégias e instrumentos que contribuam para a melhoria das condições de vida e perpetuem a memória coletiva, aprofundando os sentimentos de vínculo a um lugar específico.

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador. Trata-se de um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir ao abandono. Em suma, salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania que se traduz no reconhecimento de uma memória coletiva e na valorização do testemunho do modo de vida passada.

Proteger o património de um modo estático não é suficiente, devendo ser regenerado no âmbito das dinâmicas urbanas e vivências atuais, o que requer uma gestão, por parte do Município, através de políticas de valorização, conservação e revitalização das localidades, do edificado e dos espaços públicos, em paralelo com a sensibilização e o compromisso de cada proprietário, no sentido de preservar o seu próprio património.

Relativamente ao Património Classificado ou Em Vias de Classificação, que é alusivo a todos os Imóveis que revelam um inestimável valor cultural, devendo ser encarados como elementos contributivos para a qualidade de vida, social e cultural de uma comunidade, há a referir que nesta ARU não existe qualquer património com classificação. Porém há outros elementos de valor patrimonial dignos de referências, como é o caso da Igreja Matriz (1), a Torre do Relógio ou Sineira (2), o Coreto (3) e o Solar da Rua Dr. Bettencourt (4).

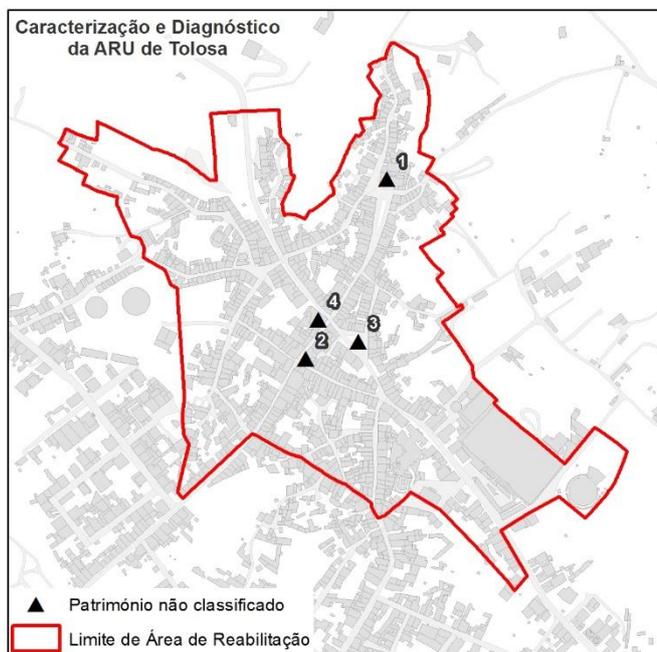


Figura 13 – Caracterização do edificado da ARU – Património

No seu património cultural e edificado é de salientar a sua igreja matriz, templo do século XV, restaurado em 1925. “Da antiga igreja do séc. XVI conserva-se o portal de granito para o qual se sobe por uma ampla escadaria semicircular de seis degraus. É de arco redondo com empostas e guarnição superior em blocos aparelhados. À



direita ergue-se a torre com três olhais de arco de volta abatida e cúpula em pirâmide hexagonal. Na frontaria, sobre a janela central, vê-se um medalhão com as datas: R. 1882 F. 1682. O interior é de uma só nave com o teto de três esteiras” (Keil, 1943).

Figura 14 – Igreja Matriz

A Torre do Relógio ou Sineira é uma estrutura de planta retangular, encimada por relógio e sino. Na base do edifício tem uma porta de acesso ao relógio em cantaria de granito, com inscrição no lintel. Verificam-se ainda mais duas lajes de granito, dispostas sobre a porta, que contém inscrição acerca das figuras públicas envolvidas na construção da torre.



Figura 15 – Torre do Relógio ou Sineira



O coreto de Tolosa, enquanto elemento de património etnográfico, tem uma estrutura hexagonal onde assenta um gradeamento de ferro, com cobertura de ferro em formado piramidal e com uma lira na aresta.

Figura 16 – Coreto de Tolosa

Solar da Rua Dr. Bettencourt, também conhecido por “Casa Grande da D. Lúcia - Edifício de planta retangular com telhado em duas águas, com recorte ondulado na zona central, que enquadra uma janela com varandim. A fachada do piso intermédio apresenta 5 aberturas, sendo que 3 varandins com pedra e a gradeamento metálico, intercalados por 2 janelas. Todas as aberturas do edifício são em cantaria de granito, ligeiramente decorada. No piso inferior, 3 janelas e 3 portas que foram transformadas. Fachada decorada com alguns frisos salientes, rebocada e pintada de branco e amarelo, orientada de NW – SE. Apesar do estado avançado de degradação, é um edifício com imponência e bem posicionado, em local central e de destaque na vila, com excelente espaço aberto na zona traseira que inclui outros edifícios anexos de apoio.



Figura 17 – Solar da Rua Dr. Bettencourt

2.5 | Espaços Públicos

Neste ponto far-se-á um breve diagnóstico do espaço público, numa perspetiva da sua conservação geral ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano, da circulação e dos espaços verdes, enquanto subsistemas de utilização coletiva com preponderância ao nível das dinâmicas sociais, económicas e institucionais de centralidade urbana.

O espaço de uso público deve ser entendido como uma necessidade básica urbana, sendo a estrutura criada pela rua, praça, parques e jardins, a constituição de eixos fundamentais do espaço urbanizado, relevantes para a melhoria da qualidade de vida da população.

Com a dinâmica social, a forma como se encaram e utilizam estes espaços urbanos tem levado ao progresso do estatuto do espaço público, pelo que as suas funções devem ser reavaliadas e renovadas com regularidade. Assim, a análise destes espaços carecerá sempre do seu entendimento como herança do passado, que inevitavelmente se mantém presente no quotidiano e da qual se apreende parte da identidade local.

O espaço público, apesar das suas diferentes formas, é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a urbanidade e a sociedade que nela habita. Deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências da vila de Tolosa, sendo constituído pelas vias, os parques e os jardins, os largos e as praças, as zonas de lazer e as zonas de estar.

Neste breve diagnóstico do espaço público, foram identificadas as seguintes tipologias que permitiram um entendimento alargado do sistema de espaços públicos urbanos:

- **Praças e Largos** – estes correspondem a áreas com predominância do pavimento relativamente às áreas verdes ou permeáveis, com presença (ou não) de arborização e equipamentos que potenciam a vivência quotidiana e cívica da população. Em termos espaciais e de morfologia urbana, as praças correspondem a espaços abertos desenhados e que estruturam os volumes edificados. Os largos constituem espaços resultantes de entroncamentos e cruzamentos de eixos viários, situações de irregularidades na malha urbana, ou da relação entre volumes edificados de tempos e origens distintos.

Nesta ARU identificam-se apenas 2 largos – Largo Dr. Tello Gonçalves e Largo Dr. Alves da Costa – em locais de destaque e centralidade, sobretudo o primeiro no contexto da rua principal que atravessa Tolosa e que coincide com a EN 118.



Figura 18 – Largo Dr. Tello Gonçalves (A)
e Largo Dr. Alves da Costa (B)

A Avenida da República é também uma via importante no centro mais antigo da vila, dando acesso à Igreja Matriz, onde termina de forma semelhante a um largo, embora não ganhe essa classificação toponímica. O mesmo acontece com o espaço adjacente à Rua Dr. Gonçalves de Proença, junto ao campo de jogos.



Figura 19 – Avenida da República (A) e espaço adjacente à Rua Dr. Gonçalves de Proença (B)

Os restantes largos são pequenos espaços que correspondem à definição atrás descrita, ou seja, resultam de entroncamentos e cruzamentos de eixos viários, situações de irregularidades na malha urbana.

• **Arruamento** – As avenidas e ruas com árvores de arruamento constituem importantes eixos onde, para além da função viária, permitem a existência de melhores condições para uma circulação pedonal mais confortável e mais segura, devido à sua capacidade reguladora do clima, redução da escala do edificado e valorização paisagística.

Apesar da grande importância dos eixos arborizados, em Tolosa não existem arruamentos com essas características. No geral, os arruamentos nesta vila são em calçada irregular na zona mais antiga, embora as ruas centrais e principais de Tolosa, por ser coincidentes com a EN118, sejam em betão.

• **Outros espaços (verdes não públicos)** – Em Tolosa são escassos os espaços verdes públicos, destacando-se na ARU, apenas a zona adjacente à Rua Dr. Gonçalves de Proença, com árvores de ensombramento a estacionamento frente ao campo de jogos e na proximidade da Praça de Touros. Os espaços verdes de cariz privado são consideráveis, com cerca de 45.850 m² e de extrema importância para a vertente ambiental e promoção da qualidade do ar.

Nos aglomerados dos territórios de baixa densidade, onde a densidade de construção é menor, é ainda comum a presença de grandes espaços interiores ou mesmo nas traseiras das vivendas, que pela traça antiga se associava a espaços para arrecado de animais ou desenvolvimento de hortas urbanas.

Em Tolosa é muito característico este tipo de soluções, de uma forma muito homogénea em toda a vila, onde se verificam grandes áreas destes espaços, com o uso natural correspondente ao que existia antes da urbanidade ali chegar, como por exemplo Pomares e Regadio/Horta. Ou seja, trata-se de áreas não preenchidas no âmbito da construção, que poderiam ser alvo de intervenção.

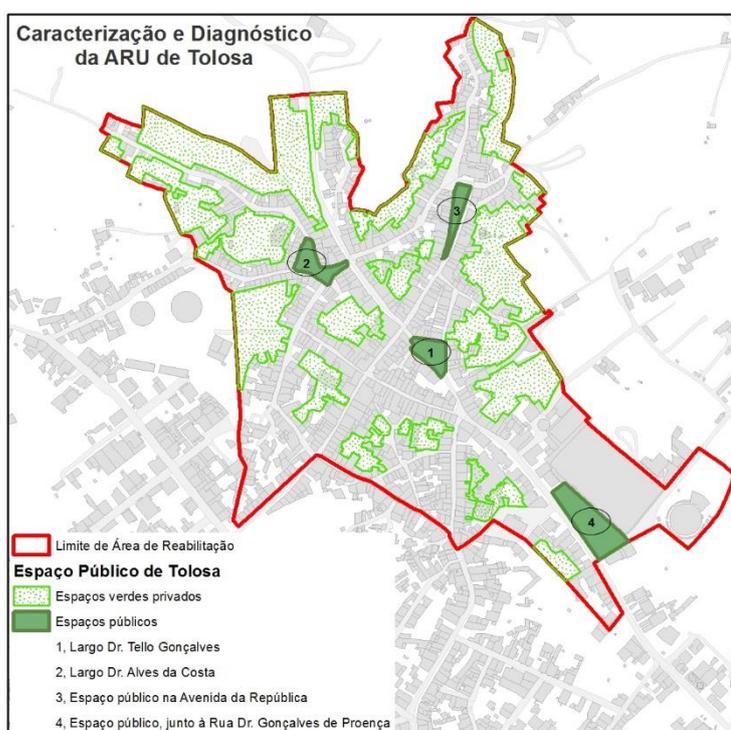
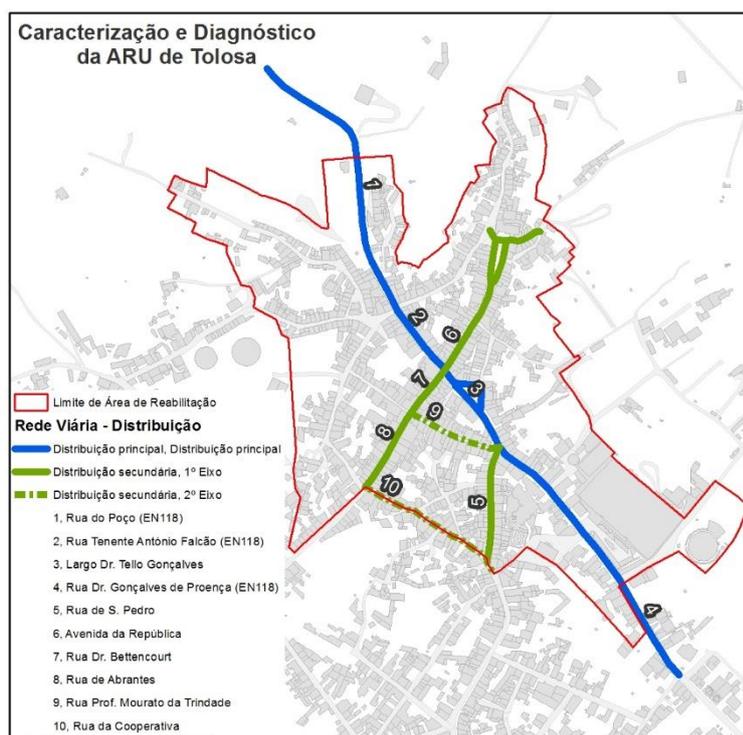


Figura 20 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Espaços Públicos

2.6 | Rede Viária e Mobilidade



A rede viária na área de intervenção pode ser apresentada por uma hierarquia estruturada. Assim, considerando uma rede de distribuição principal, na qual se integra a ER118, coincidente com a Rua do Poço, a Rua Tenente António Falcão, o Largo Dr. Tello Gonçalves, e a Rua Dr. Gonçalves de Proença.

Figura 21 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Rede Viária

Num seguimento hierárquico, podemos identificar uma rede de distribuição secundária constituída por três níveis de eixo: o 1º eixo (n.º 6, 7 e 8 da Figura 20) correspondente a atravessamento da ARU, ligando a parte norte e sudoeste da Vila, posteriormente a Rua de S. Pedro (n.º 5 da Figura 20) liga o centro desde a EN118 à parte sul da Vila. O 2º eixo restringe-se à Rua Professor Mourato da Trindade e à Rua da Cooperativa como ligações das vias do 1º eixo.

Relativamente à mobilidade é interessante considerar o referido por Filipe Duarte Santos (2020) que utiliza “o conceito de “mobilidades” introduzido em 2000 pelo sociólogo inglês John Urry (Urry, 2000). Este inclui a mobilidade humana (mobilidade pendular ou ocasional diária, viagens profissionais, turismo e a migração humana), a mobilidade física dos objetos e das mercadorias nos transportes, a mobilidade criada pelas diferentes formas de conectividade eletrónica digital (mensagens, imagens, notícias, opiniões, ideias e textos), a mobilidade pessoal virtual nos espaços criados por essa conectividade e a mobilidade social e financeira através da sociedade. Urry argumenta que a globalização deslocou o objeto de estudo da sociologia anteriormente centrado nas sociedades, agora diminuídas face a uma sociedade global emergente, para o estudo dos movimentos das pessoas, dos recursos e dos resíduos, dos memes, dos movimentos virtuais na sociedade global e das interações entre eles.”

A esta escala de trabalho (muito pontual/local) o nosso foco ficará pela mobilidade humana que, ainda segundo Filipe Duarte Santos (2020) “está profundamente relacionada com as questões da sustentabilidade. O transporte terrestre em veículos com motores de combustão interna a gásóleo ou gasolina utiliza uma conversão de energia

altamente ineficiente, produz poluição atmosférica nociva para a saúde, e produz emissões de CO2 para a atmosfera. A via para a sustentabilidade requer a racionalização da mobilidade por meio da transformação dos comportamentos. Requer também a eletrificação dos transportes, substituindo os veículos de combustão interna por ferrovias eletrificadas e por veículos híbridos ou elétricos, e o desenvolvimento do transporte com hidrogénio verde, o que exige investimentos elevados e um sistema adequado de incentivos fiscais.”

No entanto Tolosa, devido à sua pequena dimensão e distribuição populacional não tem ferrovias nem transportes públicos internos, porém está incluída numa rede de expresso e transportes públicos regulares com ligação à capital de distrito e a outros concelhos vizinhos. Destaque para o projeto “*Transporte Social*” em vigor desde janeiro de 2019, garantido pela autarquia, que tem como objetivo a melhoria das acessibilidades no que concerne à ligação entre as freguesias rurais e a sede do concelho. Trata-se de uma oferta local constituída por uma rede de 6 circuitos, que abrange todas as localidades do concelho de Nisa uma vez por semana.

Outra das fragilidades de Tolosa, no campo da mobilidade, tem a ver com a problemática das migrações humanas. Nisa foi mais um dos concelhos que sofreu com as migrações, manifestamente desde o século XIX, que se prendem com deslocações das zonas rurais para as urbanas, em busca de melhores condições sociais e económicas, o que as torna no principal motor da urbanização (ou pelo contrário nos espaços que perdem a população). Como é sobejamente conhecido em Portugal tem-se assistido à migração do interior para o litoral criando desequilíbrios com graves consequências para o interior.

Numa perspetiva mais focal, a circulação e mobilidade urbana são fatores essenciais na atividade da vila, e todas as decisões e estratégias afetas a esta temática terão efeitos, tanto para o indivíduo em si, como no quotidiano da vila e nas atividades económicas da região.

Conta-se com a aposta crescente da Câmara Municipal de Nisa na requalificação urbana, promovendo ações de infraestruturização urbana, qualificação de espaços públicos e reforço da mobilidade e acessibilidade, condições indispensáveis para potenciar Tolosa. Nesse sentido, já decorreram grandes intervenções de requalificação urbana, levadas a cabo pela Câmara Municipal nestes últimos anos, como a remodelação do Largo Dr. Tello Gonçalves, e o espaço final da Av.^a da República, junto à Igreja Matriz, bem como a reabilitação de várias ruas.

Estas preocupações aliadas à necessidade de promover uma maior articulação funcional dos largos com a restante área urbana da Vila, conduz à intenção da Câmara Municipal recuperar espaços de forma a reequilibrar o tecido urbano e melhorar a competitividade urbana, com espaços públicos mais enriquecidos.

Relativamente à mobilidade suave, verifica-se que toda a ARU possui uma orografia muito favorável ao uso pedonal e ciclável, sem diferenças de cotas e inclinações de vias muito acentuadas, o que se apresenta como um ponto forte para a futura dinamização urbana na perspetiva da mobilidade sustentável.

2.7 | Infraestruturas e Serviços

A fixação da população em determinada zona pode estar estreitamente relacionada com a qualidade de vida e a existência e organização dos demais equipamentos e serviços de necessidade quotidiana, bem como a infraestruturização do espaço.

A rede de equipamentos, estabelecida com base no conceito da proximidade à população que serve, será um bom contributo à fixação de indivíduos e famílias.

Nesta ARU, contam-se os seguintes equipamentos e serviços:

- 1 Equipamento Administrativo – Junta de Freguesia;
- 2 Equipamentos de Saúde – Extensão de Saúde e Farmácia;
- 2 Equipamentos de Culto – Igreja Matriz e Capela do Espírito St.º;
- 1 Equipamento Económico – Mercado Municipal / Multiusos de Tolosa;
- 1 Equipamento Social – Lar de Idosos;
- 3 Equipamentos Desportivos – Campo de Jogos, Polidesportivo e Salão da Junta de Freguesia de Tolosa.

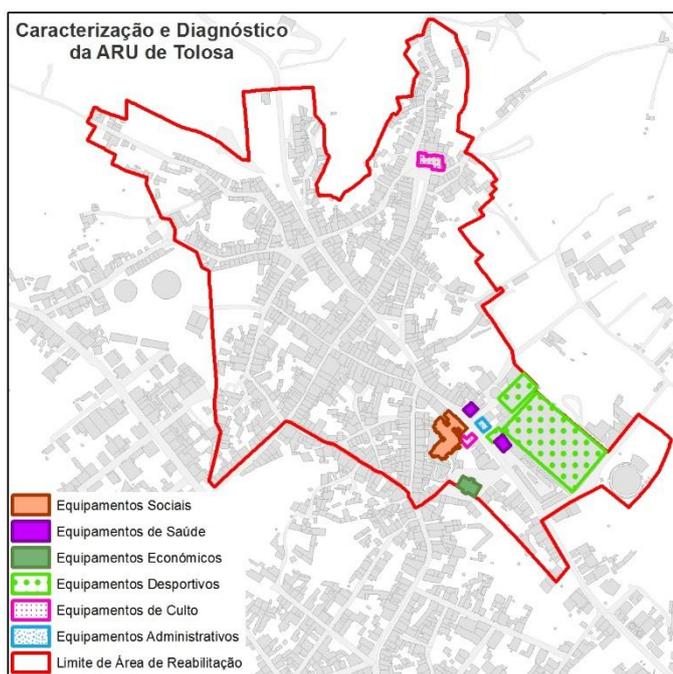


Figura 22 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Equipamentos

No que respeita às redes infraestruturadas da área de Intervenção, apresentam-se os seguintes temas:

- Abastecimento de água;
- Drenagem de águas pluviais;
- Recolha e tratamento de águas residuais;
- Recolha de resíduos urbanos (reciclagem e indiferenciados)
- Distribuição elétrica e iluminação.

De um modo geral, todas as redes analisadas servem, de forma igualitária, toda a área de intervenção. Relativamente ao abastecimento e recolha de águas, a zona da ARU está completamente fornecida.

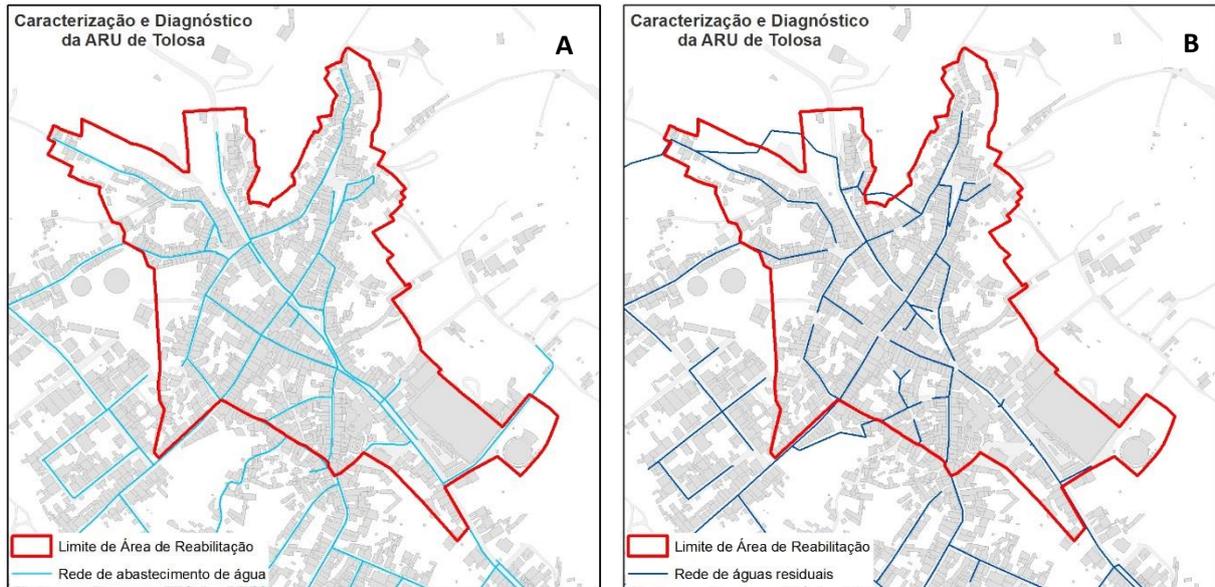
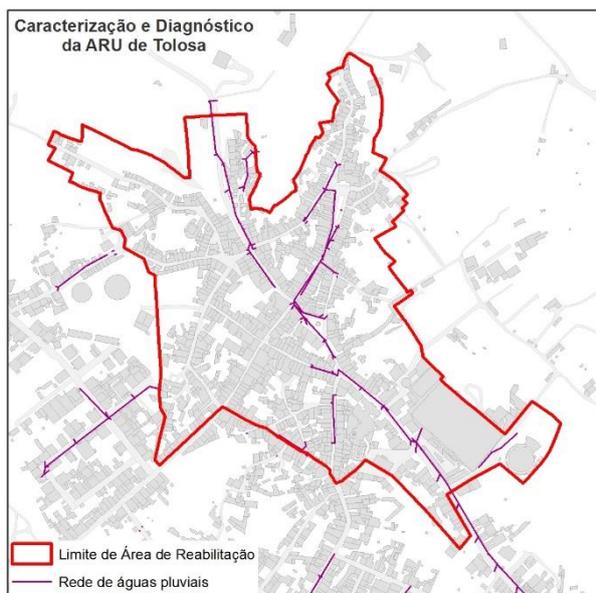


Figura 23 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Abastecimento de água (A) e recolha de águas residuais (B)

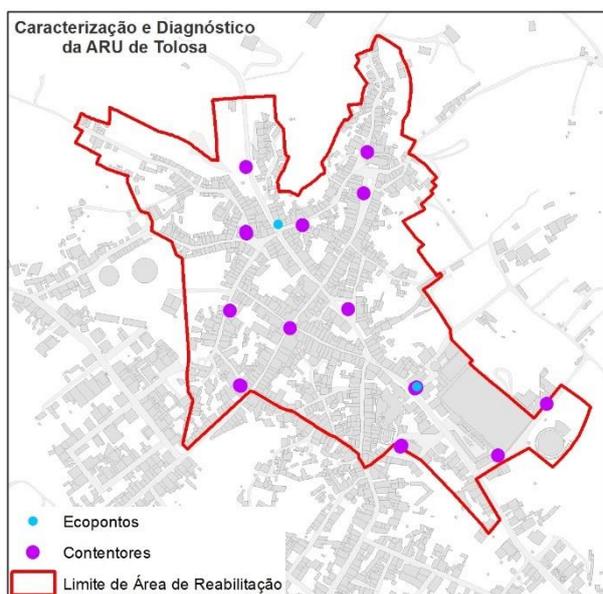


A rede de águas pluviais é ainda um pouco deficitária em toda a vila, sendo a ARU a zona mais provida destas infraestruturas.

Figura 24 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Recolha de águas pluviais

A recolha de resíduos urbanos (reciclagem e indiferenciados) é feita na ARU com 2 ecopontos de superfície e 18 contentores sendo 3 de 800 litros em PVC, 11 de 1100 litros em chapa e 4 de 3000 litros em PVC.

Figura 25 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos



A distribuição/fornecimento de energia elétrica de alta, média e baixa tensão é garantida pela E-REDES, estando a área em estudo devidamente fornecida. A iluminação dos espaços públicos é uma constante preocupação da autarquia, tanto que a resposta é de todo, a desejável.

2.8 | Perspetivas de Futuro

Perante um cenário de crise dos centros urbanos urge encontrar soluções que resolvam os problemas destes núcleos. Assiste-se assim à necessidade de revitalizar os centros históricos e outras áreas urbanas através da retenção de habitantes e atração de novos residentes, tentando conter a fuga de população, diversificar a base económica e desenvolver esforços no sentido de captar e incentivar o estabelecimento de novas atividades para os sectores do comércio tradicional, captar funções terciárias, de valorizar e qualificar o espaço público, tornando-o mais atrativo e, reforçar a preservação do património histórico-arquitetónico existente.

Se os recentes programas de regeneração e reabilitação urbana tiveram foco em renovações físicas, de espaço público e arquitetónico, observa-se como essencial conferir uma nova proposta de regeneração e reabilitação urbana, novas dimensões sociais e económicas para além das soluções físicas de projeto. Novas dimensões que se entendem que possam ser a chave das necessidades urbanas atuais.

De acordo com o PEDU, foram indicadas as Principais Oportunidades/Ameaças, Pontos Fortes/Pontos Fracos:

Principais Oportunidades

- Crescente reconhecimento externo da genuinidade e qualidade dos produtos locais (p.ex., queijos, enchidos, bordados, olaria);
- Maior integração entre o desenvolvimento económico das fileiras agroindustriais e a atividade turística;
- Aumento da atividade turística na região e no Concelho e crescente procura turística de espaços no interior;
- Afirmação como núcleo urbano principal no Arco Territorial Gavião/ Nisa/ Castelo de Vide/ Marvão, em complementaridade com Portalegre;
- Existência de edifícios devolutos, nomeadamente, na área histórica da Vila, alguns de propriedade municipal, com condições para acolher atividades relacionadas com a valorização dos produtos locais;
- Prioridade atribuída pelo Município à regeneração urbana;
- Aumento dos incentivos financeiros para a regeneração e reabilitação urbanas.

Principais Ameaças

- Persistência do contexto macroeconómico recessivo e da baixa densidade e competitividade empresarial, acrescendo a incapacidade de manutenção e atração de iniciativas empresariais, com reflexos na capacidade de criação de emprego;

- *Manutenção da tendência de envelhecimento e despovoamento, pondo em causa a capacidade de autorregeneração da população a existência de massa crítica para o seu desenvolvimento;*
- *Incapacidade de investimento público e privado em projetos estruturantes para o concelho e a Vila de Nisa;*
- *Degradação qualidade urbanística e arquitetónica e marginalização do centro histórico, pondo em causa a sua integração funcional no tecido urbano.*

Principais Pontos Fortes

- *Posicionamento geográfico entre o Alto Alentejo e a Beira Baixa, próximo de importantes centros urbanos como Portalegre, Abrantes e Castelo Branco e perto da fronteira, os quais constituem mercado de implantação e de procura potencial dos seus recursos e produções específicas;*
- *Qualidade ambiental e paisagística e a diversidade e riqueza do património histórico e cultural, nomeadamente no Centro Histórico;*
- *Presença de equipamentos e serviços de âmbito municipal no Centro Histórico;*
- *Existência nas áreas de intervenção prioritária em matéria de regeneração urbana, que garantem intervenção programada e coerente em matéria de estruturação e qualificação do espaço urbano e de regeneração urbana.*

Principais Pontos Fracos

- *Debilidade demográfica e económica do Concelho, em particular das áreas rurais e do Centro Histórico e insuficiente massa crítica (em termos de competências e de recursos mobilizáveis), o que limita a sua capacidade de ultrapassar o incipiente desenvolvimento de funções especializadas, constituindo obstáculo à sua afirmação competitiva no contexto regional e nacional);*
- *Reduzida dinâmica de investimento e défice de iniciativas de empreendedorismo local capazes de promover a refuncionalização de edifícios desocupados e a dinamização de novas atividades económicas;*
- *Degradação do edificado habitacional no Centro Histórico e reduzida capacidade financeira dos proprietários para reabilitarem os seus imóveis.*

No que diz respeito a desafios, no PEDU, é referido que Nisa se depara principalmente com a necessidade de *“inverter as tendências pesadas de desvitalização económica, demográfica e social que têm caracterizado a sua trajetória de evolução nos últimos anos, de forma a que possa reassumir a importância regional que teve no passado.”* Outro desafio importante é o de conseguir promover a capacidade de densificação da massa crítica existente, através da fixação e atração de população e investimento, enquanto fator crítico para o sucesso do processo de desenvolvimento pretendido. Este desafio *“passa por uma estratégia de regeneração que propicie a criação de condições motivadoras de investimentos privados orientados, nomeadamente, para a requalificação do património e para a dinamização de novas atividades económicas funcionando, igualmente, como motor para a atração de novos residentes.”*

Além destes principais desafios e fatores críticos de sucesso, transcrevem-se outros mais específicos estipulados nesse Plano, que embora observados para a sede de concelho, se podem enquadrar, com as devidas adaptações, ao aglomerado de Tolosa:

Desafios específicos para o desenvolvimento urbano de Nisa:

- Estimular a dinamização da base económica e por esta via criar novas oportunidades de emprego, nomeadamente através da criação de condições que favoreçam o desenvolvimento do tecido empresarial e a instalação de novas atividades económicas;
- Reforçar a posição da Vila como centro urbano regional, afirmando-se como núcleo urbano principal no Arco Territorial Gavião/ Nisa/ Castelo de Vide/ Marvão, em complementaridade com Portalegre;
- Reintegrar o Centro Histórico no tecido urbano, assegurando a sua afirmação como espaço de excelência do ponto de vista urbanístico e arquitetónico e com condições privilegiadas para a instalação de residentes e atividades económicas;
- Prosseguir uma estratégia de regeneração urbana capaz de dinamizar social e economicamente a Vila, conjugando o investimento municipal com iniciativas privadas.

Para enfrentar os desafios identificados os **principais fatores críticos** identificados são:

- A capacidade de articulação do investimento local (público e privado) para concretizar a estratégia de desenvolvimento urbano pretendida;
- A existência de constrangimentos orçamentais e de falta de capacidade de investimento por parte dos potenciais atores na dinamização da atividade económica e da reabilitação do parque edificado;
- O papel facilitador do Município na gestão e infraestruturação do território, licenciamento de atividades económicas, captação e encaminhamento de iniciativas empresariais;
- A capacidade de atuação integrada no que respeita à reabilitação urbana, à programação das acessibilidades e mobilidade urbana e mobilização conjugada de diferentes instrumentos de política.

3 | Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU de Tolosa e áreas envolventes enquadram-se nas opções de desenvolvimento para o concelho, definidas pelo Município na primeira revisão do Plano Diretor Municipal, sendo a partir desse quadro estratégico que foram definidos alguns dos objetivos que se pretendem prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana.

Atualmente há uma tendência para edificar fora dos núcleos urbanos, num crescente interesse em construir vivendas nas imediações dos aglomerados, em terrenos que deixam de ser meramente agrícolas e que passam a ser vivenciados como hortas urbanas ou pátios de edificações. Contudo, apesar do imperativo de reservar áreas

para as atividades com potencialidade de criar emprego e riqueza, é crucial potenciar e criar meios de incentivo ao povoamento tradicional, mais concentrado.

Criar instrumentos necessários de atração à população para o interior do perímetro urbano, inclusive da zona desta ARU de forma a dinamizá-la, é um dos imperativos. Por outro lado, torna-se urgente preservar o património edificado e dinamizar economicamente esta zona central do núcleo urbano de Tolosa.

Neste contexto, urge implementar medidas urbanísticas que estimulem a reabilitação urbana, promovam a qualidade de vida da população e criem incentivos à aquisição ou arrendamento de habitação pelas camadas etárias mais jovens, bem como ao desenvolvimento socioeconómico.

3.1 | Orientações de desenvolvimento municipal

A necessidade de encetar um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território, conduziu à delimitação da ARU de Tolosa. Sendo que a estratégia decorre, desde logo, da revisão do Plano Diretor Municipal, onde se preconiza que *“Os objetivos orientadores do desenvolvimento do concelho são os de promover a Atratividade, Fixação, Emprego e Formação, potenciando qualitativamente os recursos concelhios, associando a saúde e o lazer a uma cultura de território que permita tomar consequentes o bem-estar físico e psíquico do indivíduo, potenciando as condições excecionais da paisagem, dos recursos locais e dos valores construídos e apostando numa outra dimensão das condições de recetividade.”*

Em consonância, os objetivos estratégicos do PDM são:

- a) Promover o aumento da atratividade de Nisa:
 - Reforço da condição de exceção de Nisa;
 - Reforço do efeito difusor do Complexo Termal sobre novas formas de desfrute do território e seus valores;
 - Afirmação no contexto sub-regional promovendo a complementaridade de programas de interação cultural e territorial.
- b) Promover a sustentabilidade da paisagem:
 - Defesa da biodiversidade;
 - Reforço da relação das formas de ocupação humana com a paisagem;
 - Qualificação da paisagem através da exaltação das suas capacidades produtivas.
- c) Evidenciar os produtos locais próprios do território:
 - Seleção e qualificação de fileiras produtivas e fileiras culturais ligadas à identidade dos lugares;

- Procura de novas formas de conjugação entre tradição e inovação;
 - Promoção da imagem dos recursos locais enquanto produto de sistema equilibrado de aproveitamento das condições próprias do Concelho.
- d) Fomentar a sustentabilidade dos aglomerados locais:
- Qualificação do espaço público e reabilitação de edificado;
 - Procura de novas formas de autonomia relativamente às dependências dos sistemas convencionais energéticos e infraestruturais;
 - Oportunidade de gestão integrada.
- e) Promover a coesão social e a confiança nas oportunidades:
- Melhoria das condições de vida que permitam a fruição de serviços de apoio;
 - Apoiar as iniciativas que estimulem o desenvolvimento e conduzam ao reforço da capacidade empresarial e à criação de emprego;
 - Potenciar a fixação de valores da qualificação dos produtos, da formação/educação dos recursos humanos e da requalificação da estrutura de povoamento.
- f) Prevenção de riscos naturais e tecnológicos:
- Minimização dos riscos naturais e tecnológicos;
 - Sensibilização/formação dos agentes operacionais e população em geral;
 - Sujeitar uma futura exploração do urânio no concelho de Nisa, à Elaboração de uma Avaliação Ambiental Estratégica, que equacione, para este território, os efeitos conjugados diretos e indiretos, nos planos ambientais, social e económico.

Desta estratégia concelhia, para um enquadramento urbano, destacam-se os objetivos estratégicos das alíneas d), e e).

As Linhas de Orientação Estratégica apresentadas no PDM, correspondem a Políticas e Ações específicas, adequadas à implementação dos objetivos do Plano no território e correspondendo as ações do momento operacional do mesmo. Das seis Linhas de Orientação Estratégica destacam-se as mais associadas à reabilitação urbana, designadamente:

• Melhorar a qualidade urbana e territorial:

- Favorecendo a articulação, através das condições de mobilidade, entre os três subsistemas identificados no território - a Norte (de Montalvão à Amieira do Tejo), a Sul (Alpalhão e Tolosa) e no Centro (Nisa como a unidade territorial e urbana de referência pela sua condição geográfica quer pela dotação de serviços e equipamentos, quer pela condição administrativa);
- Reforçando o papel estruturante de Nisa no arco territorial Norte Alentejano, tendo o Concelho uma posição estratégica nas ligações Norte/Sul pelo interior (IP2) com previsão de transformação em via de grande débito de tráfego, e acentuando a sua importância nas complementaridades intermunicipais e sub-regionais como centro privilegiado de serviços aos territórios vizinhos e enquanto Centro Urbano Estruturante;

- Adequando o sistema de infraestruturas às necessidades futuras com a introdução de novas tecnologias, tendo em vista a racionalização do sistema de infraestruturas primárias (água, energia e tratamento de efluentes) e fomento de energias alternativas.
- Reforçar o exercício da cidadania e da participação, promovendo a participação dos cidadãos na decisão do futuro em articulação com os instrumentos de planeamento e gestão prospetivos, estabelecendo um pacto territorial com atores locais para uma boa Governança.
- Dotar o sistema urbano de funções que estimulem o desenvolvimento social, económico e cultural e, produzir novos bens culturais e novas competências profissionais.

Para além do PDM, há a referir que a gestão urbanística encontra ainda suporte operativo no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

A linha estratégica definida reflete preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações de projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais particularmente se destaca o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), integradas no PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - enquanto instrumento de programação que suportará a contratualização com as Autoridades Urbanas.

Nestas premissas, ocorre um envidamento de esforços para a realização da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando Tolosa uma vila mais atrativa para os moradores, visitantes e turistas. Os principais objetivos prendem-se com intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, que objetivam a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades, mobilidade e infraestruturas.

A estratégia de reabilitação traçada, integra propostas de intervenção concretas e qualificadoras consideradas fundamentais para atingir objetivos como:

- A fixação de moradores;
- A atração de visitantes e turistas;
- A requalificação das atividades económicas, de forma a incentivar e promover o consumo local;
- Reforço da atratividade e melhoria da imagem urbana.

3.2 | Visão Estratégica para a ARU

Um dos principais desafios que se coloca ao município de Nisa, tem a ver com a capacidade de afirmação no contexto regional e o aumento da atratividade territorial, sendo para isso essencial uma intervenção integrada e

coerente, com ação nas vertentes social, económica e cultural, apostando numa oferta (de espaços, bens, serviços e experiências) qualificada e inovadora, mas que preserve a identidade local enquanto fator diferenciador deste território.

Desta forma, a promoção da reutilização do edificado assume-se essencial para melhorar a imagem urbana, para alavancar as dinâmicas sociais, culturais e económicas e para reposicionar Tolosa no contexto local e mesmo sub-regional. Embora a vila de Tolosa já seja um polo dinamizador da generalidade do território concelhio, a melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano, estão fortemente dependentes da atratividade do seu centro de origem.

Percebe-se então que a delimitação da ARU de Tolosa teve como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, do ponto de vista da habitabilidade, da mobilidade, da oferta de emprego e de turismo. Mediante a requalificação de elementos urbanos e equipamentos polarizadores de novas dinâmicas, será possível o aumento da competitividade e da atratividade no panorama do concelho e da região, sendo Tolosa um Centro Estruturante Local.

Com esta ARU pretende-se principalmente resolver e estabelecer uma forma ou um *desenho* que permita completar o tecido e as malhas urbanas, assim como estabelecer e orientar os usos do edificado por forma a reforçar e alargar o centro funcional, bem como qualificar o ambiente urbano.

Nesse contexto, a delimitação da ARU de Tolosa teve como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, do ponto de vista da habitabilidade e da oferta de emprego, mas também da oferta de turismo, com a ideia de promover uma nova dinâmica, de forma a aumentar a competitividade e a atratividade no panorama da freguesia e do concelho. Há todo um intuito de criar uma dinâmica geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, que por sua vez levem à permanência e instalação de residentes e atividades económicas.

De uma forma geral, a visão estratégica para qualquer reabilitação urbana assenta, fundamentalmente, em três pilares alicerçais:

- 1 Compete ao Município reabilitar equipamentos, infraestruturas e espaço público, com efeitos indutores na reabilitação dos imóveis particulares, de forma a qualificar o espaço urbano;
- 2 Espera-se dos particulares um grande contributo de investimento na reabilitação dos imóveis mais degradados;
- 3 Compete ao mercado imobiliário dinamizar a sua ação no que se refere à oferta de imóveis para arrendamento ou venda em meio urbano.

A par destas diretrizes, há ainda o pressuposto de que o financiamento assente no investimento público, inclusive em parcerias entre o Município e outras entidades interessadas, e no investimento privado, sejam basilares para o sucesso da estratégia de reabilitação, isto é, requer-se que cada ator envolvido cumpra o seu papel, sendo que a promoção da reabilitação urbana é dever do Município e a reabilitação de edifícios é dever dos particulares.

3.3 | Prioridades e Objetivos Estratégicos de Intervenção

No contexto do PEDU foi definida uma estratégia com base numa relação dialética entre três elementos fundamentais:

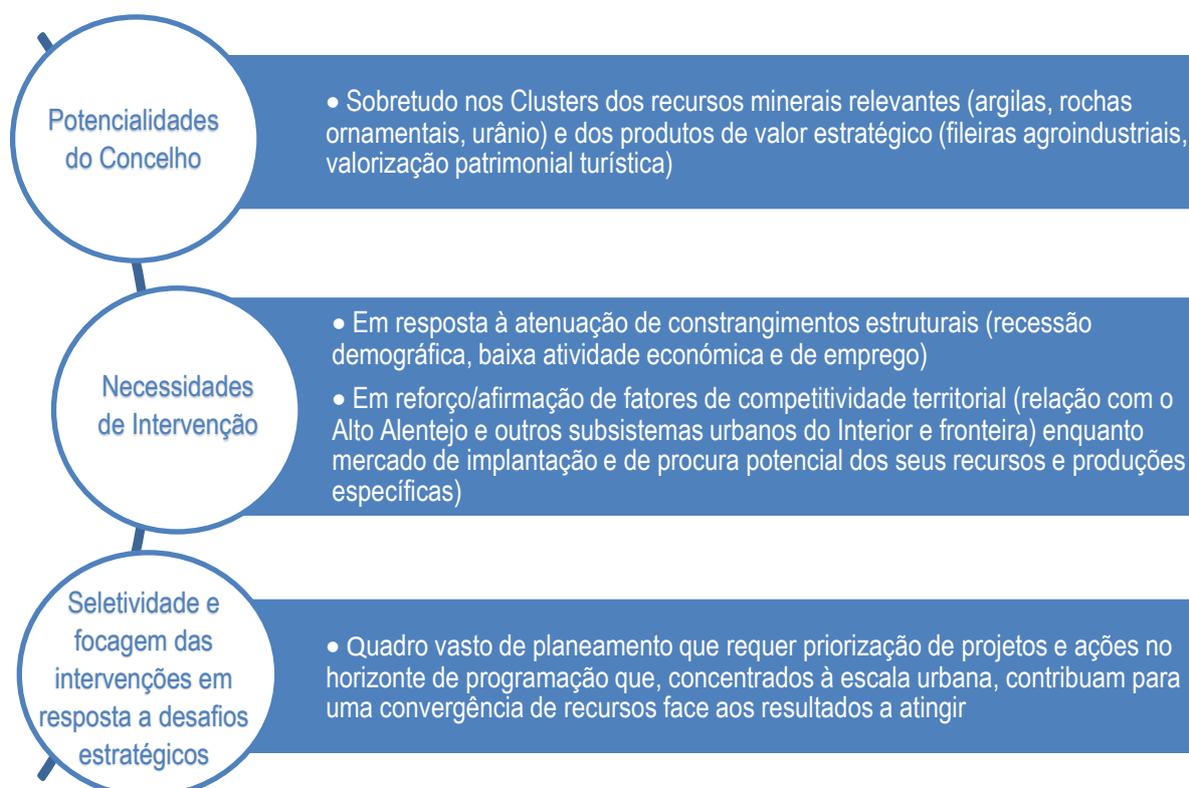


Figura 26 – Esquema dos elementos de fundamento na estratégia de intervenção indicada no PEDU de Nisa

Com estas vertentes fundamenta-se a Estratégia apresentada no PEDU, e que se adapta a esta ORU e que se conclui nas seguintes **Prioridades**:

- Requalificação urbana patrimonial e ambiental, tendo em vista combater o abandono e a desertificação existentes e reequilibrar o tecido urbano de Tolosa;
- Revitalizar a urbanidade de Tolosa contribuindo para a dinamização de funções económicas através da criação de condições (infraestruturas para o comércio, os serviços, o artesanato, ...) que estimulem a modernização das atividades e empresas existentes, bem como, da atração de novas empresas e projetos de investimento;

- Qualificar o ambiente urbano através de intervenções de reabilitação e revitalização de infraestruturas e espaços públicos, atuações geradoras de qualidade de vida urbana-funcional e atrativas para o investimento económico.

Considerando estas Prioridades de ação, podemos indicar os **objetivos estratégicos**, num contexto mais particular da atual ARU:

A - Reabilitação do parque edificado

1. Reabilitar e valorizar o edificado na zona consolidada de forma a atrair residentes;
2. Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
3. Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais e outros programas de apoio.

B - Salvaguarda e reabilitação do património edificado

1. Valorização de edifícios e pormenores de valor histórico, económico e patrimonial;
2. Preservação e valorização do património como fator de identidade e potenciador do desenvolvimento turístico e socioeconómico;
3. Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana, promovendo, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes.

C - Requalificação do espaço público

1. Requalificação dos espaços públicos: arruamentos e largos;
2. Centrar o investimento municipal em ações de qualificação do espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana, promovendo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;
3. Aumentar a oferta e dinamizar/qualificar os espaços públicos;
4. Favorecer a fruição do espaço público, atraindo a população e atividades.

D - Reforço da coesão territorial

1. Fomentar a acessibilidade e mobilidade nalgumas ruas através da qualificação dos eixos de circulação;
2. Promover a coesão territorial nos espaços expectantes, considerando o incremento da qualidade de vida e assim contribuir para promover a fixação da população;

E - Melhoria das infraestruturas

1. Promover a reformulação das infraestruturas de abastecimento público;
2. Melhorar os sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais.

4 | Programa da Operação de Reabilitação Urbana

O Modelo de gestão da ARU e da ORU, assente no RJRU, deve ser definido por cada município, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos para a sua política de reabilitação urbana, e a partir daí estabelecer os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes intervenientes, públicos e privados.

Assim sistematiza-se de forma resumida, acerca da política de ordenamento do território levado a cabo pelo Município, de acordo com um conjunto de objetivos dentro da política urbana municipal que conferem às zonas mais antigas de Nisa uma prioridade de estratégia de requalificação e reabilitação destas áreas.

O município de Nisa tem elaborado instrumentos de gestão urbana e territorial de âmbito alargado a nível municipal e de âmbito específico em termos da intervenção pública e privada. Em 1994 elabora o PDM de Nisa, instrumento de âmbito municipal, com a sua primeira revisão publicada em novembro de 2015, pelo Aviso n.º 13059/2015 na 2.ª série do Diário da República. Em maio de 1998 é publicado o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Nisa, pela Declaração n.º 182/98 na 2.ª série do Diário da República, o que já revela a importância dada à defesa desta área de grande valor histórico-patrimonial e urbanístico, bem como à consolidação de uma estratégia municipal de valorização dos seus ativos patrimoniais e funcionais.

Atualmente a ORU definida para a ARU de Tolosa permitirá o desenvolvimento da visão estratégica, pelo que se apresenta o atual instrumento de programação de ação territorial (PERU), com a respetiva modalidade de gestão e programação de investimento e de financiamento.

4.1 | Projetos de Intervenção para a ARU

Com base nesta visão estratégica, avançou-se com uma série de projetos de intervenção, com os quais se pretendem atingir os objetivos específicos, numa perspetiva de desenvolvimento integrado. Esses projetos serão identificados na seguinte tabela, na figura 27 e nas fichas de projeto.

Tabela 1 - projetos de intervenção para a ARU de Tolosa

Código	Objetivo Estratégico	Designação	Promotor	Investimento Total (€)
ORU.TOL.PROJ01 (Sem representação em ficha de projeto)	B1; B2; B3	Museu do Queijo	Município de Nisa	300.000
ORU.TOL.PROJ02	C1; C2; C3; E1; E2	Requalificação da rua de acesso à Piscina Exterior de Uso Público Municipal		300.000
ORU.TOL.PROJ03	B1; C1; C2; C3; C4	Centro Polivalente e Arranjo da área envolvente		90.000
ORU.TOL.PROJ04 (Sem representação em ficha de projeto)	C2; E1; E2	Rede de Abastecimentos Públicos		20.000
ORU.TOL.PROJ05 (Sem representação em ficha de projeto)	A1; A2; A3; B1; B2	Reabilitação para a habitação em Tolosa		250.000
ORU.TOL.PROJ06 (Sem representação em ficha de projeto)	C1; C2; C4; D1	Mobilidade Urbana Sustentável		250.000
ORU.TOL.PROJ07	C1; C2; C3; C4; D1	Arranjo Paisagístico da Piscina Exterior de Uso Público Municipal		75.000
ORU.TOL.PROJ08	B2; C1; C2; C3; C4; D2	Piscina Exterior de Uso Público Municipal		871.788

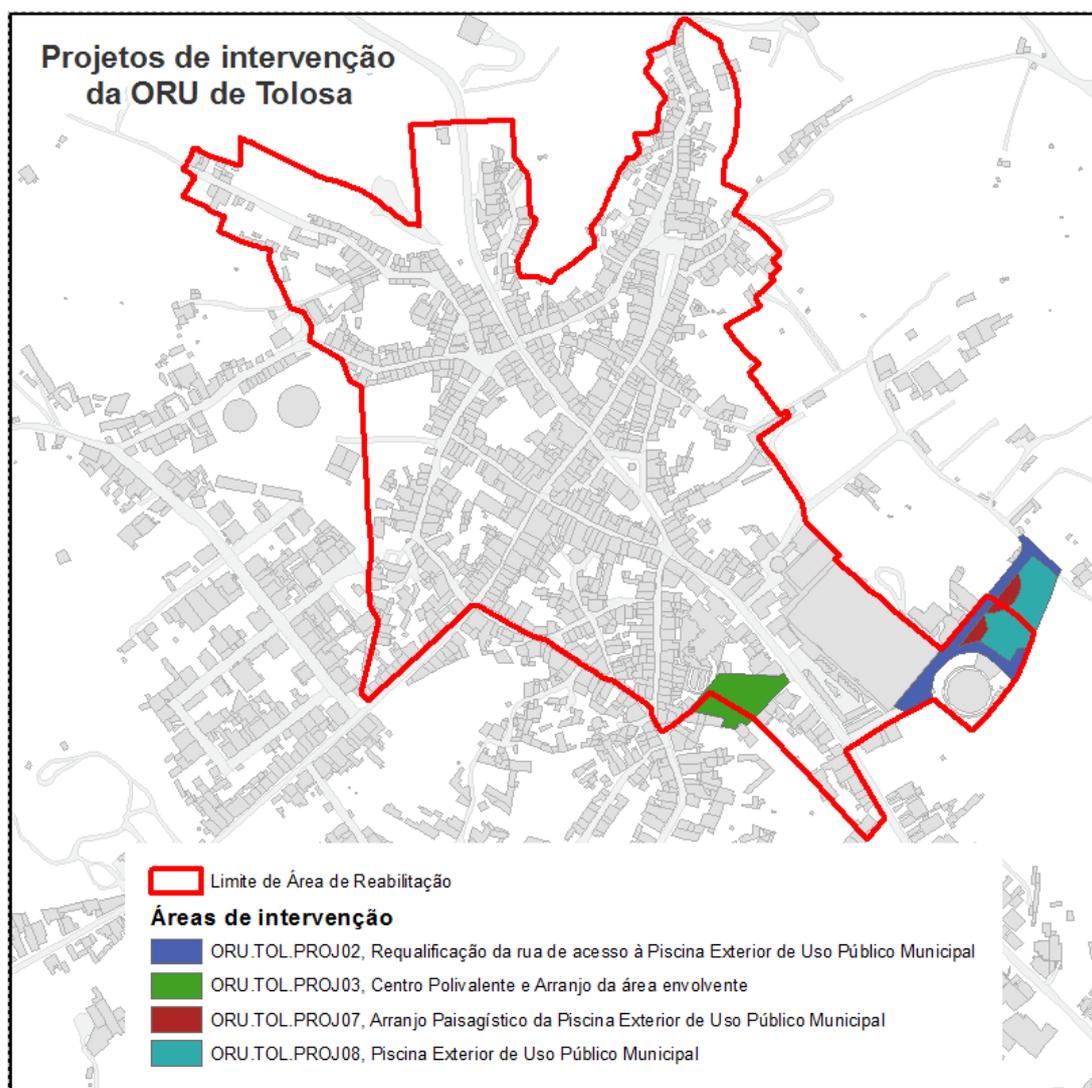
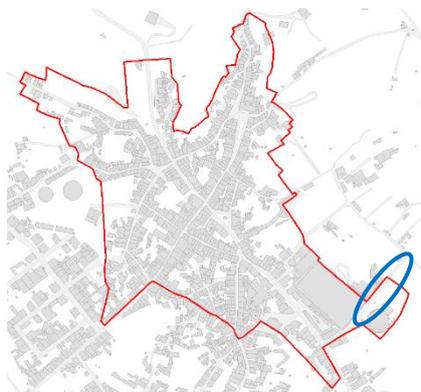


Figura 27 - Intervenções na ARU

Projeto ORU.TOL.PROJ02

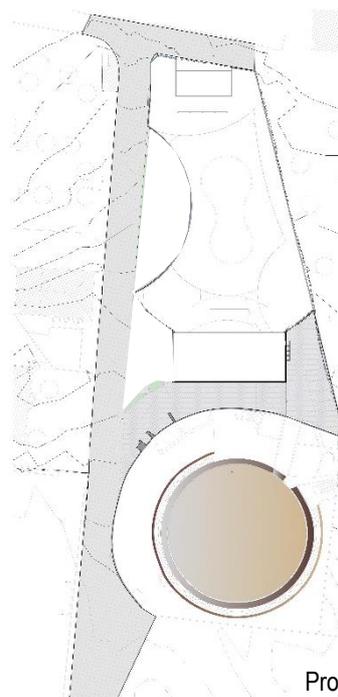
Requalificação da rua de acesso à piscina em Tolosa



Localização geral



Localização de pormenor



Projeto

Breve descrição:

Pretende-se requalificar a via existente como forma de melhoria no acesso e circulação automóvel às habitações e equipamentos existentes.

Para o referido efeito, a pavimentação da via principal é proposta em calçada de granito, com acesso as habitações.

Pretende-se:

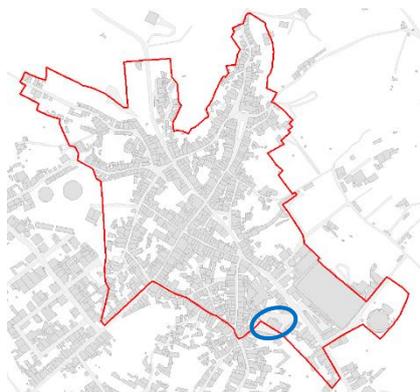
- Regrar e ordenar a circulação num espaço sem qualificação;
- Remodelar o piso e criar passeios;
- Executar muros, infraestruturas, pavimentação e eletricidade.

Tabela 2 – Informação geral do projeto de intervenção - ORU.TOL.PROJ02

Área da intervenção (aprox.)	2.167 m ²
Estimativa global da intervenção	300.000 €
Tipo de intervenção	Reabilitação de espaço público
Utilização	Circulação, estacionamento e permanência
Programação	Curto prazo (executado)
Entidades envolvidas	CMN

Projeto ORU.TOL.PROJ03

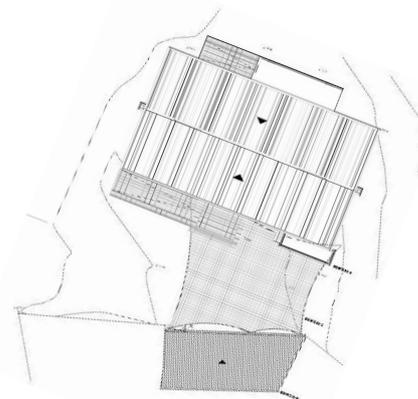
Centro Polivalente e Arranjo da área envolvente



Localização geral



Localização de pormenor



Projeto

Breve descrição:

Edifício relevante no contexto do comércio tradicional em Tolosa, que já não reúne as condições mais adequadas para a sua função. Pretende-se assim melhorar a situação intervindo quer sobre o edifício, quer sobre a sua área envolvente.

A intervenção deve ser o menos intrusiva possível, limitando-se a corrigir e ou melhorar as situações menos adequadas, como é o caso do conforto climático, expositores, pavimentos e instalações sanitárias.

Em relação à envolvente ao mercado, o projeto visa dotar o espaço com infraestruturas que sirvam de apoio ao seu funcionamento, disciplinando a estrutura viária, passagens pedonais, estacionamento, estadia e outras infraestruturas (água, drenagem pluvial, recolha de lixo, iluminação).

Pretende-se:

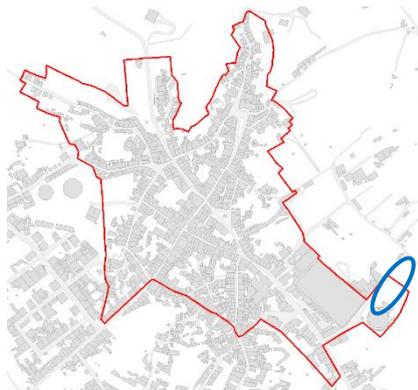
- Reabilitação de todo o edifício, com a implementação de medidas de melhoria do conforto climático, dos expositores, do pavimento e das instalações sanitárias;
- Reabilitação ambiental e paisagística do espaço envolvente.

Tabela 3 – Informação geral do projeto de intervenção - ORU.TOL.PROJ03

Área da intervenção (aprox.)	1.830 m ²
Estimativa global da intervenção	90.000 €
Tipo de intervenção	Reabilitação do edifício e sua envolvente
Utilização	Multiusos
Programação	Curto a Médio prazo
Entidades envolvidas	CMN

Projeto ORU.TOL.PROJ07

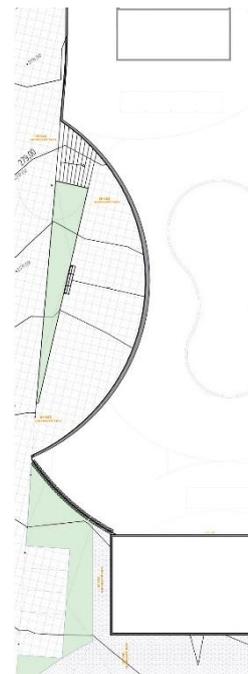
Arranjo Paisagístico da Piscina Exterior de Uso Público Municipal



Localização geral



Localização de pormenor



Projeto

Breve descrição:

Pretende-se requalificar o espaço envolvente ao novo equipamento da Piscina Municipal, com a recuperação e destaque do fontanário existente.

É ainda proposta uma zona pedonal como forma de estadia e pequeno parque de merendas. Pequenos taludes com arbustivas de pequeno porte como forma de remate de pavimentos e inserção de cor.

Criação de lugares de estacionamento.

Pretende-se:

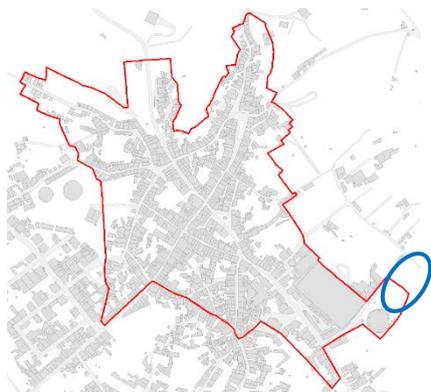
- Regrar e ordenar o estacionamento e a circulação num espaço sem qualificação;
- Remodelar o piso e criar passeios, espaços verdes, pequena zona de merendas com mesa e bancos;
- Executar muros, escadas, redes de rega, esgotos pluviais, pavimentação, eletricidade, plantações e mobiliário urbano.

Tabela 4 – Informação geral do projeto de intervenção - ORU.TOL.PROJ07

Área da intervenção (aprox.)	2.167 m ²
Estimativa global da intervenção	75.000 €
Tipo de intervenção	Reabilitação de espaço público
Utilização	Circulação, estacionamento e permanência
Programação	Curto prazo (executado)
Entidades envolvidas	CMN

Projeto ORU.TOL.PROJ08

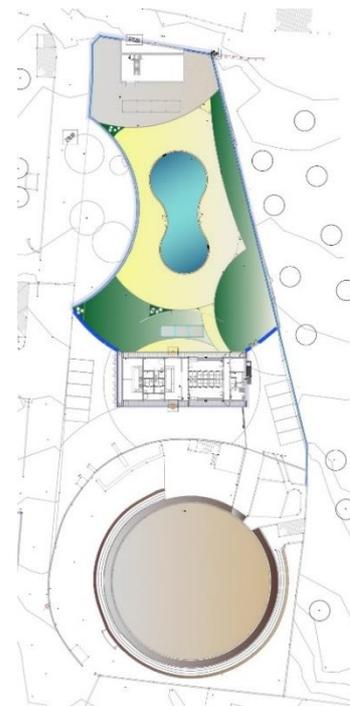
Piscina Exterior de Uso Público Municipal



Localização geral



Localização de pormenor



Projeto

Breve descrição:

Construção de uma piscina ao ar livre com um tanque artificial como forma de criar uma zona de fruição e lazer na Freguesia de Tolosa, em continuidade com outros equipamentos na proximidade, nomeadamente o campo de jogos e a praça de touros.

É uma piscina concebida de forma a que as diferentes funções espaciais que a integram se repartam pelas seguintes zonas ou sectores de atividades: 1) zona de banho ou zona de cais, 2) zona de serviços anexos, 3) zona de serviços técnicos e 4) zona de serviços complementares ou zona de público.

Pretende-se:

- Criar piscina ao ar livre, com um tanque artificial não confinado por estrutura de cobertura e envolvente fixa e permanente;
- Reabilitação ambiental e paisagística do espaço envolvente de forma a disciplinar o estacionamento, criando lugares de estacionamento público (noutro projeto complementar);

Tabela 5 – Informação geral do projeto de intervenção - ORU.TOL.PROJ08

Área de intervenção (aprox.)	2.100 m ²
Estimativa global da intervenção	871.788 €
Tipo de intervenção	Criação de equipamento coletivo
Utilização	Piscina Municipal
Programação	Curto prazo (executado)
Entidades envolvidas	CMN

4.2 | Modelo de Gestão e de Execução da ORU

A operação a desenvolver na ARU de Tolosa corresponde a uma ORU Sistemática, uma vez que a estratégia de reabilitação urbana apresentada define várias ações integradas no tecido urbano, envolvendo o edificado, equipamentos, espaços públicos e infraestruturação. O mesmo diploma legal, prevê ainda ORU Simples, nas quais as intervenções de reabilitação urbana se dirigem primordialmente à reabilitação do edificado, não sendo essas enquadráveis à estratégia de reabilitação desta ARU.

De acordo com o art.º 8.º do RJRU, na sua atual redação, uma ORU sistemática corresponde a uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

As ORU do tipo Sistemática, considerando o disposto do n.º 1 do artigo 33.º no suprarreferido regime jurídico, são orientadas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa da ORU com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propor soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento e identificar a entidade gestora.

A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do n.º 1 do art.º 10.º do RJRU. Pelo que a Câmara Municipal de Nisa, se assume como entidade gestora da presente operação de reabilitação urbana sistemática. Considera-se esta a opção mais conveniente, devido:

- À proximidade com a população e as próprias áreas objeto da operação;
- À facilidade de interação com os diferentes agentes privados;
- Por ser o gestor do território público e dos investimentos a cargo do município;
- À rentabilização de recursos humanos e técnicos a colocar à disposição dos privados;
- À capacidade de implementação por via da autonomia para simplificação de procedimentos e agilização das formas de execução;
- À capacidade de desenvolvimento de ações de marketing territorial e de divulgação junto da opinião pública;

Assim, cabe à entidade gestora:

- Implementar as medidas necessárias para a dinamização da ORU;
- Acompanhar as ações de reabilitação urbana a cargo da iniciativa privada e articulá-las com as ações cuja execução depende da iniciativa pública;

- Agilizar os procedimentos de controlo prévio e de licenciamento das operações urbanísticas;
- Assegurar devidamente as vistorias necessárias ao licenciamento das ações;
- Estabelecer a articulação necessária para a aplicação dos benefícios fiscais.

No que se refere ao modelo de execução da ORU, o RJRU prevê no art.º 11.º a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana 1) por iniciativa dos particulares e 2) por iniciativa das entidades gestoras, sendo opção do município de Nisa ter em simultâneo os dois modelos, dada a natureza dos projetos. Especificando-se no caso do modelo de execução 1) que será apenas com o apoio da entidade gestora e não por administração conjunta.

No modelo 1) prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município, assumindo-se como princípio geral que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes no território da ARU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso à modalidade de execução por administração conjunta possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas. Relativamente ao modelo 2) prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que diz respeito à concretização do programa de investimento municipal preconizado no presente PERU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso às modalidades de execução por administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas.

A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e é justamente esta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marca decisivamente o modo de agir dos governos locais.

Assim, a Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação, enunciados no decorrer do presente documento. Desta forma, assume-se que a complementaridade e coordenação entre os vários atores locais é fundamental na política de reabilitação, promovendo-se a articulação e a compatibilização entre as iniciativas públicas e as iniciativas dos privados.

De referir ainda que, a atual estratégia de reabilitação urbana acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades da Administração Regional e do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

4.3 | Instrumentos de Execução

O Capítulo VI do RJRU contempla os Instrumentos de Execução de Operação de Reabilitação Urbana, que a entidade gestora pode exercer, neste caso a Câmara Municipal de Nisa, para efeitos de execução da ORU, resumindo-se nos seguintes poderes:

a) Controlo das operações urbanísticas

- i. Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas - Em ações de edifícios ou frações, localizados na ARU;
- ii. Inspeções e vistorias - Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na ARU;
- iii. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística – competências para ordenar e promover a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva ARU;
- iv. Cobrança de taxas - Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor;
- v. Receção das cedências ou compensações devidas – Receção das compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

b) Instrumentos de execução de política urbanística

- i. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas - No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo um prazo para a realização e conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. Findo esse prazo e continue o incumprimento por parte do proprietário, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, de acordo com o RJUE;
- ii. Empreitada única – A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação;
- i. Demolição de edifícios - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável;
- ii. Direito de preferência - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situados em área de reabilitação urbana;

- iii. Arrendamento forçado - Após o término das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de 4 meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de 5 anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de 5 anos, renovável nos termos do art.º 1096.º do Código Civil.
- iv. Servidões – Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. Sendo necessário para estas recorrer a procedimento expropriativo;
- v. Expropriação - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana. Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte dos proprietários (ou seja, por incumprimento do art.º 55.º), a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações.
- vi. Venda forçada - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública, sendo que a Câmara tem direito de preferência. Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. (ver art.º 62.º e 63.º);
- vii. Reestruturação da propriedade - A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:
- Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
 - Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
 - Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
 - Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições

de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

c) Outros instrumentos de política urbanística

- i. Determinação do nível de conservação - A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa ARU, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio. Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados;
- ii. Identificação de prédios ou frações devolutas - A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- iii. Taxas municipais e compensações - Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei. Pode também ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática. Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.º 4 e 5 do art.º 44.º do RJUE.
- iv. Fundo de compensação - Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito das ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

De forma a conseguir dar resposta ao indicado em c) i. verifica-se a necessidade de a autarquia definir um grupo específico de técnicos que faça a atribuição do nível de conservação do edifício antes e depois da reabilitação.

Sem prejuízo da utilização pontual destes instrumentos, tipicamente referenciada a necessidades e intenções muito concretas de investimento municipal, será igualmente de equacionar a sua mobilização no contexto do desenvolvimento de intervenções programadas de conjunto a enquadrar por via quer de instrumentos de gestão territorial (designadamente de planos de urbanização ou de pormenor), quer de unidades de execução ou de intervenção.

De acordo com o art.º 54.º do RJRU, os instrumentos de execução de política urbana previstos são bastante mais amplos no caso das ORU sistemáticas face às ORU simples. Constituição de servidões, procedimento de

expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade são instrumentos de execução interditos nas ORU simples, mas que poderão ser utilizados para a implementação da ORU Sistemática da ARU de Tolosa.

4.4 | Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação. Compete então ao Município de Nisa sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes, ser de natureza diversificada, desde índole fiscal a administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro. Aliás, o RJRU refere que a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável.

Como foi já proposto e definido na ARU de Tolosa, e com a aprovação desta, ficam os proprietários de prédios urbanos (ou frações) habilitados a usufruir de uma discriminação positiva em termos de impostos sobre o património, consagrada no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, com diversas alterações). De facto, o artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU. Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Tolosa são de várias índoles: de natureza fiscal, de natureza administrativa e outros estímulos à reabilitação urbana.

Os incentivos fiscais, uma vez que são suportados em orçamentos de estado e legislação nacional, poderão ser atualizados sem necessidade de revisão, adotando simplesmente os futuros programas e regimes de incentivos fiscais, em compatibilidade com a legislação que vigorar.

4.4.1. Incentivos de natureza fiscal

A reabilitação urbana em ARU permite um conjunto de benefícios fiscais consagrados nos Estatutos dos Benefícios Fiscais (EBF) com a última redação que lhe é dada, sobretudo no artigo 71º, embora também seja de considerar os artigos 44º, 45º e 46º. Os benefícios agora apresentados são os correspondentes à Memória Descritiva da ARU aquando da sua publicação, ficando, no entanto, sujeitos às posteriores atualizações que venham a decorrer da legislação.

A) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. *(artigo 44.º do EBF)*
- Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU beneficiam dos seguintes incentivos:
 - a) Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(artigo 45.º do EBF)*
- Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário. *(números 1, 2, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)*
- Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. *(números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)*

B) Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. *(alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT)*
- Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU beneficiam dos seguintes incentivos:
 - b) Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
 - c) Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. *(artigo 45.º do EBF)*

C) Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Às seguintes verbas aplica-se a taxa reduzida de 6 %:
 - “Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e

reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.

- “As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU”. *(Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)*

D) Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

- Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. *(números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)*

E) Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos em D), pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excetuando as situações referidas no EBF. *(n.º 2 do artigo 71.º do EBF)*
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. *(n.º 3 do artigo 71.º do EBF)*
- São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. *(n.º 4 do artigo 71.º do EBF)*
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. *(n.º 5 do artigo 71.º do EBF)*
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas

estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. *(n.º 6 do artigo 71.º do EBF)*

Para a atribuição destes incentivos de natureza fiscal, dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela ARU aprovada, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Desta forma e de acordo com o previsto no mesmo diploma, deve a Câmara Municipal comprovar o início e a conclusão das ações de reabilitação e certificar o estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois das obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis).

Deverão assim os interessados instruir junto da Câmara Municipal, um processo de acordo com a intervenção que pretendem efetuar, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação. Posteriormente, deve ser comunicado à Câmara Municipal o final da obra, para que se possa executar outra avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação, face à avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

4.4.2. Incentivos de natureza administrativa

Além dos incentivos de natureza fiscal referidos, será opção de o Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como:

- Redução em 50% do valor da taxa referente ao licenciamento (prazo para execução dos trabalhos), quando se junte prova de que o prédio a construir se destina a habitação própria e permanente e nenhum dos proprietários tenha mais de 35 anos ou se trate da recuperação de prédio em ruínas (alínea e) do n.º 2 do art.º 39.º da Tabela de Taxas, licenças e preços em vigor no Município).
- Isentos do pagamento de taxas: - os procedimentos relativos ao exercício do direito à informação; - a ocupação da via pública motivada por obras de simples conservação; a ocupação da via pública em área onde a mesma seja devida a outras entidades do Estado (art.º 20.º do Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas). Para além destas isenções pode a Câmara Municipal, caso a caso, reduzir ou isentar do pagamento das taxas todas as situações previstas no art.º 7.º do Regulamento e Tabela de Taxas Municipais.

- Taxa Municipal de Urbanização ($TMU = V \times (\sum abc \times k1) \times K2 + K3$), em que o fator K2, assume valores consoante as zonas do concelho, por forma a incentivar a construção e recuperação de prédios fora da sede, sendo que: Nisa, Alpalhão e Tolosa -0,65; Amieira do Tejo, Arez, Montalvão e Arneiro – 0,25; Monte Claro, Pé da Serra e restantes localidades – 0,10 (art.º 19.º do Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas).

4.4.3. Outros estímulos à reabilitação urbana

Além dos incentivos fiscais e municipais antes apresentados, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, dos quais se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos, designadamente:

- Regime Excecional da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, por serem normas orientadas para a construção nova e não para a reabilitação. Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária, sendo também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021;
- Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada;
- Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) (RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho), assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

4.4.4. Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O referido DL estabelece no seu art.º 3.º o procedimento da determinação do nível de conservação, que deve ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, designados pela Câmara Municipal.

Os níveis associados ao estado de conservação do imóvel, estipulados no art.º 5.º do mesmo Decreto, são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

Para o devido enquadramento ao regime, previsto nos incentivos à reabilitação urbana, deverá o promotor proceder como já se descreveu no ponto 4.4.1, de forma a obter comprovativo do estado de conservação do imóvel antes e após realização da ação de reabilitação. Após as ações de intervenção e verificando-se as condições expostas, será emitido um certificado de estado de conservação que deverá ser apresentado junto da autoridade tributária que aplicará as isenções e benefícios fiscais.

4.5 | Programa de Investimento e de Financiamento

A Câmara Municipal de Nisa já aplicou e pretende continuar a aplicar, um forte investimento financeiro em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano da vila de forma a que este investimento público funcione como alavanca ao incentivo do investimento privado. Prevê-se assim que, para além dos projetos públicos apresentados, se incentive a um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir na vila de Tolosa.

Trata-se assim, de uma estratégia que assume diversas linhas de atuação, assentando no objetivo final de melhorar a qualidade de vida da população, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas e ainda fomentar o emprego.

Neste ponto pretende-se dar resposta ao estipulado no RJRU (art.º 33.º), referindo que um programa estratégico como este deve definir o programa de investimento (evidenciando o investimento de carácter público) e de financiamento da ORU, incluindo uma estimativa dos custos totais da execução dessa operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento, porém este total apenas pode ser estimado para os projetos públicos.

Assim, analisa-se e sistematiza-se o investimento previsto para a execução dos projetos estruturantes de iniciativa pública e das medidas de política complementares em matéria de reabilitação urbana. De salientar que para muitos destes projetos e ações, os valores estimados poderão sofrer variações, uma vez que nesta fase do estudo não é possível estimar com o rigor desejado a intervenção a realizar.

Desta forma, no quadro seguinte apresenta-se a estimativa orçamental para as referidas ações e projetos, bem como a natureza do investimento, o respetivo promotor e o enquadramento financeiro.

Tabela 6 – Quadro financeiro preliminar

Projeto	Estimativa Orçamental	Natureza do Investimento	Promotor	Enquadramento Financeira
Museu do Queijo	300.000 €	Público	Município de Nisa	E.P Competitividade e Coesão dos Territórios do Interior - Portugal 2030
Requalificação da Rua de Acesso às piscinas em Tolosa	300.000 €			
Centro Polivalente e Arranjo da Envolvente em Tolosa	90.000 €			
Rede de Abastecimentos Públicos	20.000 €			
Reabilitação para a habitação em Tolosa	250.000 €			
Arranjo Paisagístico da Piscina Exterior de uso público municipal	75.000 €			
Piscina Exterior de Uso Público Municipal	871.788 €			

4.6 | Prazo de execução da ORU

Conforme o n.º 1 do art.º 20.º, do RJRU, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se um prazo global de 15 anos para a execução da ORU Sistemática de Tolosa, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam nesse tempo. Tal prazo não poderá ser

prorrogado, mas findo o mesmo pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área, de acordo com o n.º 4 do mesmo artigo.

Estabelece ainda o RJRU no art.º 20.º-A que anualmente, a entidade gestora da ORU, neste caso a Câmara Municipal, elaborará um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, e submetê-lo-á à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência da ORU, deverá ainda a Câmara Municipal submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração ao atual PERU.

Mediante um planeamento de ação, foi atribuída uma prioridade para os vários projetos apresentados, de acordo com uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

5 | Notas Finais

A concretização da estratégia de reabilitação e renovação urbana, pilar do desenvolvimento económico e social, associado aos instrumentos de planeamento e gestão do território em vigor, foi uma das grandes preocupações da Câmara Municipal de Nisa, pelo que apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU de Tolosa.

Trata-se de um importante programa para o desenvolvimento local e define um conjunto de ações, identificadas como projetos de intervenção necessários ao desenvolvimento da estratégia de intervenção. Permitindo assim à autarquia, fortalecer o seu papel de mentora e promotora da reabilitação urbana, de forma a conseguir uma maior capacidade de afirmação no contexto regional e o aumento da atratividade territorial. Assim, a reabilitação do edificado assume-se essencial para melhorar a imagem urbana, para alavancar as dinâmicas sociais, culturais e económicas e para reposicionar Nisa no contexto local e mesmo sub-regional. Percebe-se então que a delimitação da ARU de Tolosa teve como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, do ponto de vista da habitabilidade, da mobilidade, da oferta de emprego e de turismo.

Com este instrumento de programação que enquadra uma ORU do tipo sistemática, a autarquia define e reafirma as suas opções estratégicas de reabilitação urbana, de acordo com orientações de desenvolvimento definidas a montante noutro instrumento de gestão territorial, como é o caso do PDM.

São definidas, neste documento, as prioridades de ação e os objetivos estratégicos, que se traduzem: na reabilitação do parque edificado; na salvaguarda e reabilitação do património edificado; na requalificação do espaço público; no reforço da estrutura de acessibilidades e mobilidade; na melhoria das infraestruturas e na revitalização do tecido económico, social e cultural.

6 | Referências

- *Pequena Monografia de Tolosa* – Alzira Leitão; s/ data

- *Plano Diretor Municipal de Nisa - 1ª revisão*; Aviso n.º 13059/2015 - Diário da República, 2.ª série - n.º 219; Câmara Municipal de Nisa; 2015;

- *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Nisa*; Gabinete Oliveira das Neves e Câmara Municipal de Nisa; 2015;

- *Área de Reabilitação Urbana de Tolosa*; Aviso n.º 9853/2019 - Diário da República, 2.ª série - n.º 109; 2019;

- *Regeneração Urbana - Fazer acontecer a Regeneração Urbana*; Confederação Empresarial Portuguesa; 2012;

- *Estudo sobre Políticas de Solos e Planos Diretores - Fazer Acontecer a Regeneração Urbana*; J.T. Associados – Planeamento e Engenharia Ld.ª; 2012;

- *Revista Ingenium* n.º 170 – Ordem dos Engenheiros; artigo “*Mobilidade, Urbanização, Globalização e Sustentabilidade*” de Filipe Duarte Santos; 2020.

- Carta Arqueológica de Nisa – 1ª fase

- Carta Arqueológica de Nisa – 2ª fase