



município de Olhão

PROPOSTA N.º 256/2019

Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e Respetiva Operação de Reabilitação Urbana

Considerando a dinâmica económica e social da zona histórica de Olhão, fruto de uma estratégia de desenvolvimento que começou com a reabilitação e manutenção dos Mercados Municipais e agora mais recentemente com a reabilitação da zona ribeirinha e com a construção do Porto de Recreio.

Atendendo à regeneração das atividades económicas da zona histórica e a necessidade premente de reabilitar o edificado existente, melhorando as condições de habitabilidade do mesmo.

Constatando o enorme desenvolvimento que se registou no turismo e por consequência na criação de novos negócios e nichos de mercado associados a esta atividade, garantindo a criação de novo postos de trabalho e a manutenção dos já existentes.

Reconhecendo que a presente proposta de delimitação corresponde à área da Zona Histórica da Cidade de Olhão, conforme previsto no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que se junta, sendo que tem correspondência com a área designada em Plano Diretor Municipal como Espaço Urbano Histórico.

E que, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atualizada, *"A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal"* e que *"A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal."*



município de Olhão

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 13 e do n.º 1 do art.º 17, ambos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atualizada:

1. Aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e respetiva Operação de Reabilitação Urbana de acordo com o previsto no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que se junta em anexo.

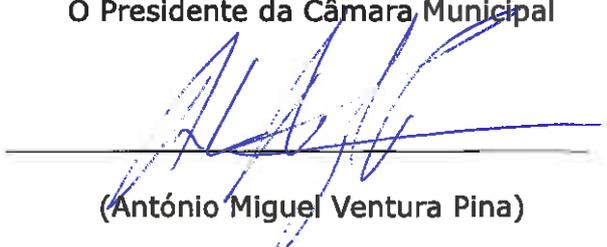
2. Determinar a abertura de um período para formulação de sugestões por qualquer interessado ou para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano, com a duração de 22 dias úteis, ao abrigo do disposto no n.º 2 do art.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio e do disposto no n.º 4 do art.º 17 do Decreto-Lei Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atualizada.

3. Submeter à Assembleia Municipal, após o período de discussão pública supramencionado, para sua aprovação, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e Respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

4. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 24 de Julho de 2019

O Presidente da Câmara Municipal


(António Miguel Ventura Pina)

ARU

ORU

Área de Reabilitação
Urbana
Operação de Reabilitação
Urbana
Do Centro Histórico de Olhão

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

*Natureza imortal, tu que soubeste dar
A meu país do Sul a larga fantasia,
Que ensinaste aqui as almas a sonhar
Nessa frescura sã da crença e da alegria:
Que inundaste de azul e mergulhaste em oiro
Esta suave terra heroica dos amores,
Que lançaste sobre ela o canto imorredouro
Que vibra a sinfonia oriental das cores:
Tu que mostraste aqui mais do que em toda a parte
O intenso poder do teu génio fecundo,
Que fizeste este Céu para inspirar a Arte
E lhe deste por isso o melhor sol do mundo:
Ensina algum pintor a fixar nas telas
Este brilho, esta cor, inéditos, diversos,
E põe a mesma luz que chove das estrelas
Na pena que debuxa estes humildes versos.*

João Lúcio

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
1.1 Principais conceitos	6
2. CARACTERIZAÇÃO EDIAGNÓSTICO	8
2.1. Breve Enquadramento Histórico do Centro Urbano de Oihão	8
2.2. Enquadramento	11
2.3. A Área de intervenção	13
2.3.1. Localização da área de intervenção	13
2.3.2. Morfologia Urbana	14
2.3.3. Conjunto Edificado – estado de conservação e situação face à ocupação	15
2.3.4. Atividades Económicas	16
2.3.5. Edifícios	18
2.3.6. Bens Imóveis Classificados e Zonas de Proteção	20
2.3.7. Infraestruturas	21
2.3.8. Situação atual na área de Intervenção	21
3. DELIMITAÇÃO DA ARU	25
3.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana	25
4. ESTRATÉGIA TERRITORIAL	27
4.1. Enquadramento nas opções do Município	27
4.2. Temas em carteira	28
4.3. Programa estratégico de reabilitação urbana	30
4.3.1. Estratégia de Reabilitação Urbana	32
4.4. Construção de projetos mobilizadores – Projetos - Chave	36
4.5. Programa de intervenção global	38
5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU	40
5.1. Modelos de Gestão e de Execução	40
5.1.1. Modelo de Gestão	40
5.1.2. Câmara Municipal de Oihão - Entidade Gestora	41
5.1.3. Poderes da Entidade Gestora	42
5.1.4. Modelo de Execução	43
5.1.5. Instrumentos de Execução	44
5.1.6. Outros Instrumentos de Execução	48
5.2. Prazo de Execução	48
5.3. Apoios Municipais	49
5.4. Incentivos Fiscais	50
5.5. Programa de financiamento	51
5.5.1. Soluções de financiamento	51
5.5.2. Apoios Municipais	56

5.5.3. Outras estratégias de Financiamento	56
5.6. Controlo das operações urbanísticas	59
6. UNIDADES DE INTERVENÇÃO	62
6.1. Unidade de Intervenção 1	64
6.1.1. Delimitação e caracterização	64
6.1.2. Diagnóstico da situação atual	65
6.1.3. Edificado e espaço público	65
6.1.4. Proposta de Intervenção	67
6.1.5. Programa de Investimento	70
6.2. Unidade de Intervenção 2	71
6.2.1. Delimitação e caracterização	71
6.2.2. Diagnóstico da situação atual	71
6.2.3. Edificado e espaço público	72
6.2.4. Proposta de Intervenção	74
6.2.5. Programa de Investimento	78
6.3 Instrumentos de Política Urbanística - Benefícios Fiscais	79
7. Síntese	80
ANEXO A	81
A1. Delimitação da ARU do Centro Histórico	81
A2. Morfologia urbana	83
A3. Estado de conservação do edificado	85
A4. Número de pisos dos edifícios	87
A5. Usos e funções do edificado	89
A6. Unidades de intervenção	91

Plano Estratégico de Reabilitação Urbana – Centro Histórico de Olhão

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Olhão tem um programa de requalificação urbanística e paisagística bastante ambicioso e encontra-se já a concretizar obras estruturantes, em locais de elevada centralidade, no quadro do funcionamento da cidade de Olhão. Importa agora levar esse processo e criar dinâmicas de regeneração e reabilitação com os diversos agentes com interesses neste território. Falamos de redes e de parcerias para a reabilitação, do espaço urbano e dos edifícios, com os proprietários de restaurantes, de estabelecimentos comerciais e de edifícios inseridos no centro histórico e na zona a nascente que o medeia até ao porto de pesca da cidade. A Câmara Municipal de Olhão, em Julho de 2017, deu um passo importante ao tornar eficaz o Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão que introduziu regras e diretrizes concretas para a intervenção neste território. Ainda a autarquia está a dar o exemplo na requalificação de pontos estratégicos do desenvolvimento da cidade, como sejam a requalificação do espaço urbano da Avenida 5 de Outubro até à Avenida 16 de Junho. Juntam-se a estas intervenções outras que se têm vindo a realizar no quadro da requalificação de largos, arruamentos e agora das infraestruturas do Centro Histórico de Olhão.

Neste quadro, importa dotar esta área importante, de uma estratégia clara, focada na reabilitação urbana, em que os diversos agentes de desenvolvimento possam rever-se e ficar devidamente enquadrados sobre o programa de intervenção, de longo prazo, do município.

É com essa vontade que a Câmara Municipal de Olhão pretende criar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), sistemática, do Centro Histórico de Olhão, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e implementar o respetivo plano estratégico de reabilitação urbana (PERU). Com este documento estarão criadas as condições necessárias, para implementar uma operação concertada, articulada e programada no tempo, utilizando os instrumentos que decorrem da Lei, para impulsionar uma dinâmica de reabilitação em toda

a área do atual centro histórico da cidade e zona envolvente a nascente. A toda esta área designaremos por ORU do Centro Histórico de Olhão.

Agora apoiada no novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹, vem propor esta Câmara a delimitação da ARU e aprovação da ORU do Centro Histórico de Olhão, orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).



Figura 1 - Delimitação da área de intervenção (ARU e ORU)

1.1 Principais conceitos

Edifício clássico (fonte INE) - Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos;

Alojamento familiar clássico (fonte INE) - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

independente que dê acesso (quer diretamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo são consideradas como parte integrante do mesmo;

Reabilitação de edifícios (fonte Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) - a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

Reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) - 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 de- molição dos edifícios.

2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

2.1. Breve Enquadramento Histórico do Centro Urbano de Olhão

O espaço a intervir, coincide com a “Área de Reabilitação Urbana da Zona Histórica da Cidade de Olhão”, entretanto caducada que corresponde ao centro da Cidade de Olhão, integrando-se na freguesia com o mesmo nome.

Engloba o núcleo originário da “Vila de Olhão”, que começou por ser um conjunto de casas de cana e palha ocupados por pescadores, com permissão para construir em alvenaria a partir de 1715. As casas começaram por ser edificadas no Bairro da Barreta e no Bairro do Levante (ou dos sete Cotovelos), que hoje em dia são bairros relativamente impermeáveis à vida urbana da área histórica, apresentando um misto entre algumas habitações degradadas e outras recuperadas. A demais Área foi-se desenvolvendo em torno deste núcleo original de ruas irregulares e estreitas, ocupando antigas “Hortas e Fazendas”. A construção desordenada e orgânica é, ainda hoje, evidente e surge como um marco da individualidade e originalidade de Olhão. De uma arquitetura original, designada de “cubismo”, a sua origem é desconhecida não havendo registo de nada igual, calculando-se que pode ser o resultado do contato dos seus construtores com as várias realidades existentes no Mediterrâneo. De acordo com os dados do INE referentes a 2011 residiam, nesta área do Centro Histórico, 1817 habitantes, correspondendo a cerca de 12% da freguesia de Olhão, sendo maioritariamente do sexo feminino (correspondendo a cerca de 53% da população). Embora não seja possível obter dados quantitativos exatos relativamente à evolução populacional na última década, devido à falta de coincidência entre as subsecções estatísticas, as indicações sinalizadas no Plano de Pormenor da Zona Histórica e no Plano Estratégico Olhão 2025 apontam para uma quebra da população residente. Este decréscimo terá contribuído para a estagnação populacional que ocorreu na freguesia de Olhão.

A estrutura etária, com 11% de jovens e 28% de idosos, reflete um preocupante nível de envelhecimento, com valores bem superiores à freguesia (16% de jovens e 19% de idosos) e ao Município (17% de jovens e 18% de idosos). Nesta Área residiam em 2011, 817 famílias, com uma dimensão média de 2,2 indivíduos, verificando-se aqui núcleos familiares mais reduzidos do que na freguesia (2,34 indivíduos por família) e no Município (2,6), o que será decorrente do envelhecimento da população.

A população possui níveis de escolaridade reduzidos apresentando um panorama de qualificação muito inferior aos territórios de enquadramento (freguesia e Concelho), o que deverá ser justificado pelo peso da população idosa com escassas oportunidades de ter prosseguido os estudos.

A distribuição da população residente empregada por setores de atividade económica evidencia uma significativa presença de emprego no sector primário (10%), o que releva para a presença de atividades ligadas à pesca. Por sua vez, o emprego no comércio e serviços, apesar de elevado (73%), é inferior ao da freguesia (77,4%).

Em 2011 existiam 1.121 edifícios, que correspondem a cerca de 1/3 do edificado da freguesia. O parque habitacional é maioritariamente anterior a 1945 (56%), o que confirma estarmos perante um núcleo de edificação antiga, embora exista um número considerável de edifícios que evidenciam alterações às suas características originais. A malha urbana está, de uma forma geral, colmatada. A peculiar e densa estrutura urbana são características indissociáveis destes bairros históricos, através da exígua largura das suas ruas e becos. Em função de ser uma área urbana consolidada, a maioria dos edifícios encontram-se em banda (93%), evidenciando uma estrutura urbana diferente do restante Município onde prevalecem os edifícios isolados. Também dominam os edifícios de pequenas dimensões uma vez que 1.043 destes (93%) possui apenas 1 ou 2 pisos, havendo apenas 6 com mais de 4 pisos. A maioria dos edifícios são exclusivamente residenciais (88%), ou seja, estão afetos na totalidade à habitação, o que confirma estarmos perante uma área eminentemente residencial, com elevado grau de urbanidade. De forma mais diminuta surgem usos mistos, em que a habitação é complementada com as funções comerciais e/ou serviços.

Os alojamentos familiares existentes na Área do PARU em 2011 eram 1.422, sendo que apenas 808, ou seja 57%, estavam ocupados como residência habitual; o número de alojamentos vagos (279) corresponde a quase 20%.

Apenas cerca de metade dos alojamentos familiares de residência habitual se encontra ocupada pelo proprietário, o que atesta a elevada percentagem de parque habitacional arrendado e as dificuldades acrescidas que o fenómeno pode comportar para a reabilitação individual dos alojamentos. Em termos de dimensão, 48% dos alojamentos familiares

possuem uma área compreendida entre os 50 e os 100 m², sendo que os restantes 50% se repartiam quase equitativamente entre os de menores dimensões e aqueles com uma superfície superior a 100 m². A particularidade deste aglomerado (nomeadamente do núcleo original - Bairro Barreta e Levante) são as açoteias nas casas de rés-do-chão, tendo mais tarde sido aumentadas em altura com o mirante e o contra-mirante aos quais se acede por escadas exteriores. São estas características que conferem originalidade às casas de Olhão, por serem uma cópia (embora não rigorosa) da casa marroquina. Apesar desta zona estar muito modificada relativamente às edificações originais, devido à alteração de algumas habitações, ainda mantem um elevado valor patrimonial, estando cada vez mais a despertar o interesse num mercado de turismo global, verificando-se uma crescente procura principalmente por parte de população estrangeira reformada, de diferentes origens (nomeadamente, franceses) que aqui adquirem habitação para residência aproveitando os benefícios fiscais conferidos pelo Estado Português, acabando por permanecer durante a maior parte do ano.

Não obstante a importância desta aposta, fundamentada no potencial decorrente da reabilitação do edificado e da alavancagem e dinamização da atividade económica local, essa mesma aposta não deixa de apresentar risco de especulação imobiliária e não assegura de per si uma vivência do Centro Histórico ao longo do ano. Esta dinâmica recente não pode ser dissociada do processo de requalificação do espaço público, imprimido pelo Município nas últimas décadas, que conferiu maior apazibilidade, identidade e potencial de desenvolvimento da dinâmica económica local, havendo a destacar a reabilitação e manutenção dos Mercados municipais, a reabilitação da zona ribeirinha, a construção do Porto de Pesca e do Porto de Recreio. Assim, verifica-se que a requalificação do espaço público se tem constituído como o motor da regeneração urbana, embora só a espaços, e por força do investimento estrangeiro, é que foi acompanhada por investimento na requalificação do património (público e privado).

No momento de dar um novo impulso à regeneração urbana do Centro Histórico de Olhão, deve-se levar em linha de conta que se trata de um processo que deve ser encarado de forma integrada e concertada, tendo presente as várias componentes do território (materiais - edificado, solo, infraestruturas,... ou imateriais - ambiente, cultura, social,...) e os diversos atores que sobre ele atuam, considerando-se que na presente Área de Intervenção será

alcançada se se tiver em linha de conta o seguinte complexo de ações:

- Recuperação do edificado através de investimento privado, de forma a resolver os problemas de deterioração e degradação;
- Qualificação do espaço público e das infraestruturas, permitindo melhorar a segurança, a imagem urbana, a permeabilidade entre espaços e a memória coletiva, fomentando igualmente o desenvolvimento de espaços de encontro e de vivência urbana;
- Promoção turística e de visitação: qualificando a área, diversificando as atividades económicas e culturais e desenvolvendo uma estratégia de comunicação eficaz das suas potencialidades;
- Qualificação do tecido económico: através de uma redefinição e qualificação dos modelos de negócio e do desenvolvimento de funções urbanas inovadoras.

Nesta medida é fundamental o envolvimento da sociedade civil na operação de regeneração, designadamente, dos agentes económicos mais importantes - investidores, comerciantes, proprietários, mediadores imobiliários - e mesmo dos seus residentes.

2.2. Enquadramento

A Cidade de Olhão é sede do Concelho com o mesmo nome, na zona central da Região do Algarve que detém entre outras particularidades, uma faixa costeira ocupada por uma zona húmida lagunar e um conjunto de ilhas barreira integrantes do Parque Natural da Ria Formosa.

Com uma população de 45.396 habitantes, Olhão é o quarto Concelho mais populoso do Algarve, formando com os vizinhos Faro e Loulé uma zona central do território algarvio onde reside cerca de 45% da população da Região.

A localização e características do território, as condições de acessibilidade terrestre e marítima e a centralidade na Região, foram condições favoráveis para a ocupação humana, tendo

1
3

contribuído para uma forte dinâmica de crescimento urbano, a qual reservou ao principal aglomerado Urbano (a Cidade de Olhão) um papel de destaque. Em 2011 residiam na Cidade 28.630 habitantes correspondendo a 63% da população do Concelho.

A Cidade de Olhão assume-se como participante ativo na estruturação do sistema urbano regional, tornando-se um elemento fundamental de ligação entre as duas centralidades do Algarve Central. De acordo com o PROT Algarve, Olhão integra a aglomeração urbana principal do sistema urbano algarvio, composto por Faro-Loulé-Olhão, com interligações com S. Brás de Alportel, Quarteira, Vilamoura e Almancil. A ER 125 desempenhou e desempenha um papel estruturante na aglomeração urbana Faro-Olhão, mas, ao mesmo tempo, ao atravessar estes dois núcleos gera importantes externalidades negativas resultantes de situações de congestionamento e sinistralidade rodoviária. Esta situação é particularmente penalizadora para Olhão, onde todo o fluxo de veículos vindos de Este com destino a Faro atravessa longitudinalmente a Cidade.

A economia do Concelho tem sido marcada, predominantemente, pela exploração e transformação dos recursos de pesca e moliscicultura, que moldaram a vocação deste território e conferiram ao núcleo de Olhão um papel destacado, ao longo dos anos, como porto de pesca e centro de indústria conserveira, não obstante a sua progressiva quebra a partir de meados do século passado.

Não existe atualmente, com sede no concelho, qualquer empresa com mais de 250 trabalhadores, ao contrário do que sucedeu nas décadas gloriosas das empresas de pesca e das indústrias conserveiras de Olhão, que, entretanto, se tornou um concelho de pequenas e microempresas dedicadas, predominantemente, a atividades tradicionais de comércio, de indústria ligeira e de pequenos empreiteiros e subempreiteiros, que animam atualmente a economia e a vida concelhias.

2.3. A Área de intervenção

2.3.1. Localização da área de intervenção

A área de intervenção que servirá de base para a criação da ARU cobre toda a área da zona histórica de Olhão, assim como a sua projeção com a Ria Formosa. Com uma área de 19,5ha, encerra um conjunto de áreas diferenciadas, entre uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas.



Figura 2 - Limite da ARU do Centro Histórico de Olhão

A área definida para a ARU centro histórico ocupa uma área absolutamente estruturante e estratégica da cidade, contudo carece que se mantenha a aposta que tem vindo a ocorrer ao nível da sua requalificação e dinamização.

Situada em pleno centro da cidade, a área mais antiga de Olhão, situação em pleno coração da Ria Formosa conferindo-lhe um posicionamento estratégico bastante relevante e um entorno paisagístico único. A implementação do PERU, que pressupõe um programa de ação devidamente estruturado, permitirá que as intervenções tenham uma programação plurianual e que todos os agentes envolvidos e interessados neste processo possam, a cada momento, saber o que se vai realizar.



Figura 3 - Imagem da frente ribeirinha de Olhão

2.3.2. Morfologia Urbana

Relativamente à morfologia urbana - desenvolvimento da malha, dimensões e estrutura da parcela, tipologia do edificado e, estrutura da rede viária - podemos distinguir três realidades completamente distintas dentro da área de intervenção:

- **A área central**, correspondente ao miolo do centro histórico de Olhão que se caracteriza por uma malha orgânica completamente entrelaçada, caracterizada por pequenas parcelas onde assenta edifícios de geometria cúbica, que caracterizam a denominada arquitetura cubista de Olhão;
- **A frente ribeirinha**, constituída por uma frente de edifícios e de espaço públicos onde se destacam os Edifícios dos Mercados de Olhão que se destaca pela sua grandiosidade e beleza arquitetónica.

Esta circunstância impede que, quer a população, quer os visitantes, possam usufruir da sua proximidade da cidade à Ria Formosa.



Figura 4 - Morfologia Urbana

Como se pode verificar na figura anterior, uma parte importante deste território tem uma elevada densidade urbanística, encontrando apenas desafogo nos jardins que envolvem os mercados de Olhão e que contactam diretamente a Ria Formosa.

2.3.3. Conjunto Edificado – estado de conservação e situação face à ocupação

Com o objetivo de conhecer genericamente o estado de conservação dos edifícios, foi feito um levantamento através da observação das fachadas², o que apesar de não permitir uma identificação quanto à totalidade do imóvel, constitui um indicador.

Verifica-se que uma larga maioria dos edifícios encontra-se em bom e razoável estado de conservação, sendo que apenas 10% dos mesmos encontram-se em situação crítica e que podem vir a ser objeto dos instrumentos previstos na Lei, no quadro da implementação da ORU.

² O levantamento foi feito a partir da observação das fachadas, pelo exterior, a partir dos arruamentos e, sem vista privilegiada por pontos de observação panorâmicos, que permitisse a observação de coberturas, tardozeas, e empenas, entre outros. Houve no entanto, exceções, onde foi possível constatar que, apesar de as fachadas estarem irrepreensivelmente conservadas, as empenas denotavam ausência de manutenção, noutros casos, pelo contrário, em fachadas a necessitar de intervenção, as coberturas e alguns elementos estruturais denotavam intervenções profundas.



Figura 5 - Planta com Estado Conservação do Edificado

2.3.4. Atividades Económicas

O inquérito às atividades económicas realizadas no âmbito do Plano de Pormenor do Centro Histórico apresentou as seguintes conclusões relativamente à atividade económica instalada na área da ARU.

Tabela 1 - Sector de atividade (CAE - Rev. 3) das pessoas inquirida

	ZH de Olhão				Total	
	ZH interior (UI 2)		ZH ribeirinha (UI 1)			
	N.º	% Vert.	N.º	% Vert.	N.º	% Vert.
Sector de Actividade (CAE-Rev.3)						
222 - Impressão e actividade dos serviços relacionados com a impressão	1	2,0	0	0,0	1	1,2
512 - Comércio por grosso de produtos alimentares brutos e animais vivos	0	0,0	1	2,9	1	1,2
521 - Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados	1	49,0	8	29,4	9	10,6
522 - Comércio a retalho de produtos alimentares, bebidas e tabaco	2	3,9	4	11,8	6	7,1
523 - Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene	6	11,8	1	2,9	7	8,2
524 - Comércio a retalho de outros produtos novos em estabelecimentos especializados	32	15,7	3	2,9	35	41,2
527 - Reparação de bens pessoais e domésticos	1	2,0	0	0,0	1	1,2
551 - Estabelecimentos hoteleiros	1	2,0	0	0,0	1	1,2
553 - Restaurantes	1	2,0	9	26,5	10	11,8
554 - Estabelecimentos de bebidas	5	9,8	6	17,6	11	12,9
633 - Agências de viagens e de turismo	0	0,0	1	2,9	1	1,2
701 - Actividades imobiliárias por conta própria	0	0,0	1	2,9	1	1,2
930 - Outras actividades e serviços	1	2,0	0	0,0	1	1,2
Total	51	100,0	34	100,0	85	100,0

Fonte - Inquérito às atividades económicas instaladas na ZH de Olhão (2010). Elaboração equipa técnica do PP

Uma larga parte (41,2%) dos estabelecimentos entrevistados pertencia à categoria de comércio a retalho de outros produtos novos em estabelecimentos especializados (524), destacando-se os estabelecimentos especializados na venda de roupa, artigos de costura, calçado e atoalhados. Dos 35 estabelecimentos da categoria entrevistados, 32 localizavam-se na ZH interior. Por isso se fala tanto na especialização da ZH do interior (em especial da rua do Comércio e da rua Vasco da Gama) na venda de bens de consumo pessoais. Estes valores incluem os estabelecimentos comerciais de venda de roupa a preços reduzidos, gerido por comerciantes chineses, que têm vindo a proliferar nos últimos anos na ZH de Olhão.

Os restaurantes (553) e estabelecimentos de bebidas (554) constituem outro grupo de estabelecimentos com uma representação razoável na ZH de Olhão, representando a soma das duas categorias cerca de 25% dos estabelecimentos inquiridos. Dos 21 restaurantes e estabelecimentos de bebidas entrevistados, 15 estavam localizadas na ZH ribeirinha, ao longo da marginal sul (avenida 5 de Outubro e praça Patrão Joaquim Lopes) da cidade de Olhão, o que confirma a expansão (ou renovação) comercial da restauração nesta área.

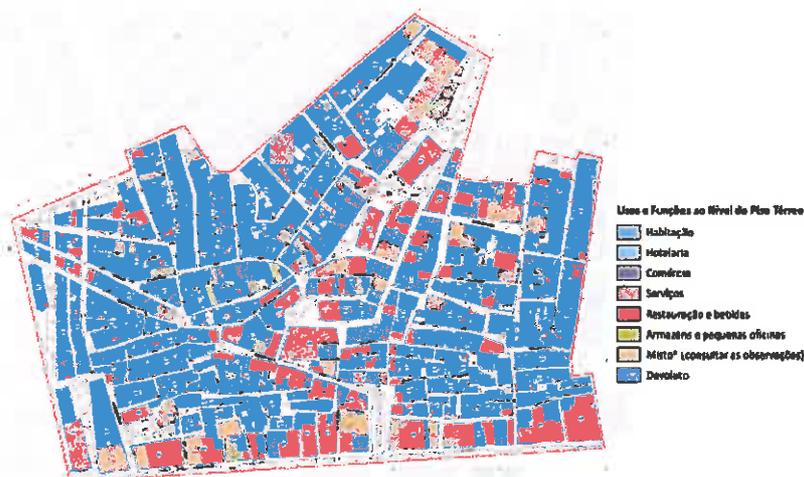


Figura 6 - Usos do Edificado

Destaca-se ainda a presença em número considerável de estabelecimentos de comércio a retalho em estabelecimentos não especializados (521), tendo sido entrevistados 9 estabelecimentos, a quase totalidade localizada na ZH ribeirinha (essencialmente nos mercados e na praça Patrão Joaquim Lopes) e de comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene (523), com uma oferta particularmente consistente na ZH interior, onde se entrevistaram 6 dos 7 estabelecimentos do ramo.

2.3.5. Edifícios

Relativamente à área de intervenção, interessa conhecer o alojamento existente, tendo em conta o potencial residencial desta zona.

Tabela 2 - Tipo de alojamento

	ZH de Olhão	
	N.º	% Vert.
Tipo de alojamento		
Alojamentos colectivos	3	0,2
Alojamentos familiares	1.364	99,8
Total	1.367	100,0

Fonte: Censos, INE (2001). Elaboração equipa do Plano de Pormenor da Zona Histórica.

Segundo os dados dos Censos 2001, existiam na ZH de Olhão, 1.367 alojamentos. Destes, 1.364 são constituídos por alojamentos familiares (99,8%), enquanto 3 correspondem a alojamentos coletivos (0,2%).

Relativamente ao número de pisos verificamos que a volumetria no geral é reduzida e que mantem, na esmagadora maioria dos casos, a cêrcea original.



Figura 7 - Número de pisos do edificado

2.3.6. Bens Imóveis Classificados e Zonas de Proteção

A área da ARU conta com alguns edifícios classificados e integra algumas das zonas de proteção de outros edifícios que se encontram fora da sua área.

Relativamente aos edifícios classificados dentro da área da ARU, e conforme a figura abaixo, são os seguintes:

- 1- Igreja da Nossa Senhora da Soledade (Monumento de Interesse Público);
- 2- Igreja da Nossa Senhora do Rosário - Matriz de Olhão e Capela de Nosso Senhor dos Aflitos (Monumento de Interesse Público);
- 3- Mercado Municipal de Olhão (Monumento de Interesse Público).



Figura 8 - Sítios classificados

2.3.7. Infraestruturas

A área é dotada por todas as infraestruturas essenciais para o regular funcionamento da cidade, no entanto em muitas zonas deverão ser melhoradas, nomeadamente a iluminação na zona a Poente da linha de caminho-de-ferro.

Relativamente às infraestruturas viárias e arruamentos, existem duas realidades totalmente distintas, a Sul da ARU, onde as condições viárias, de estacionamento e de passagens de peões existem e funcionam, enquanto mais a norte, começando em alguns troços da Av. da República e na zona do passeio ribeirinho, estas simplesmente não existem ou são muito deficitárias.

Em termos gerais é necessário intervir ao nível do melhoramento do espaço público em toda a Av. da República e na área do passeio ribeirinho, tanto ao nível dos pavimentos como da iluminação e mobiliário urbano, na regulação do espaço e do edificado com vista a uma melhoria das condições de utilização e cumprimento de disposições impostas legalmente.

2.3.8. Situação atual na área de Intervenção

Como ficou evidenciado no Diagnóstico, do PARU, elaborado que o Centro Histórico de Olhão constitui-se como uma área de inegável valor patrimonial e identitário, com uma estrutura de edificado e malha urbana com características únicas. Não obstante, são evidentes alguns constrangimentos, em resultado do esvaziamento demográfico, da degradação do edificado, da pouca permeabilidade urbana, da débil estrutura empresarial ou da frágil ligação com a frente marítima, o que coloca um conjunto de desafios à estratégia de Regeneração Urbana.

Desde logo, e conforme elencado no *Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável Olhão, 2025*, a questão-chave que simboliza os desafios futuros reside na afirmação da zona histórica da Cidade de Olhão como o principal centro residencial, comercial, turístico e económico do Concelho. Esta questão transporta um conjunto de desafios-chave para o desenvolvimento urbano, designadamente:

- Promover a regeneração urbana e a melhoria das condições das habitações,

salvaguardando a identidade da zona e mantendo as características e traços arquitetónicos que a caracterizam;

- Incrementar os níveis de atratividade e visitação da Cidade pela qualificação, valorização económica/cultural/turística e projeção do património - arquitetónico, cultural, paisagístico e natural;
- Complementar as atividades tradicionais da Zona Histórica de Olhão (comércio e restauração) com outras atividades alternativas e criativas (artesanato, cinema, teatro, exposições, ...) fortalecendo a diversidade económica e cultural;
- Estruturar e qualificar o espaço público de forma a melhorar a permeabilidade da malha urbana da zona histórica e a sua interligação com a frente marítima e a cidade envolvente;
- Atrair novos investimentos, mais residentes e dinamizar a atividade económica.

Perante estes desafios, importa listar um conjunto de fatores críticos que, em diferentes âmbitos e escalas, podem condicionar, de forma transversal, o alcance dos resultados esperados em cada desafio.

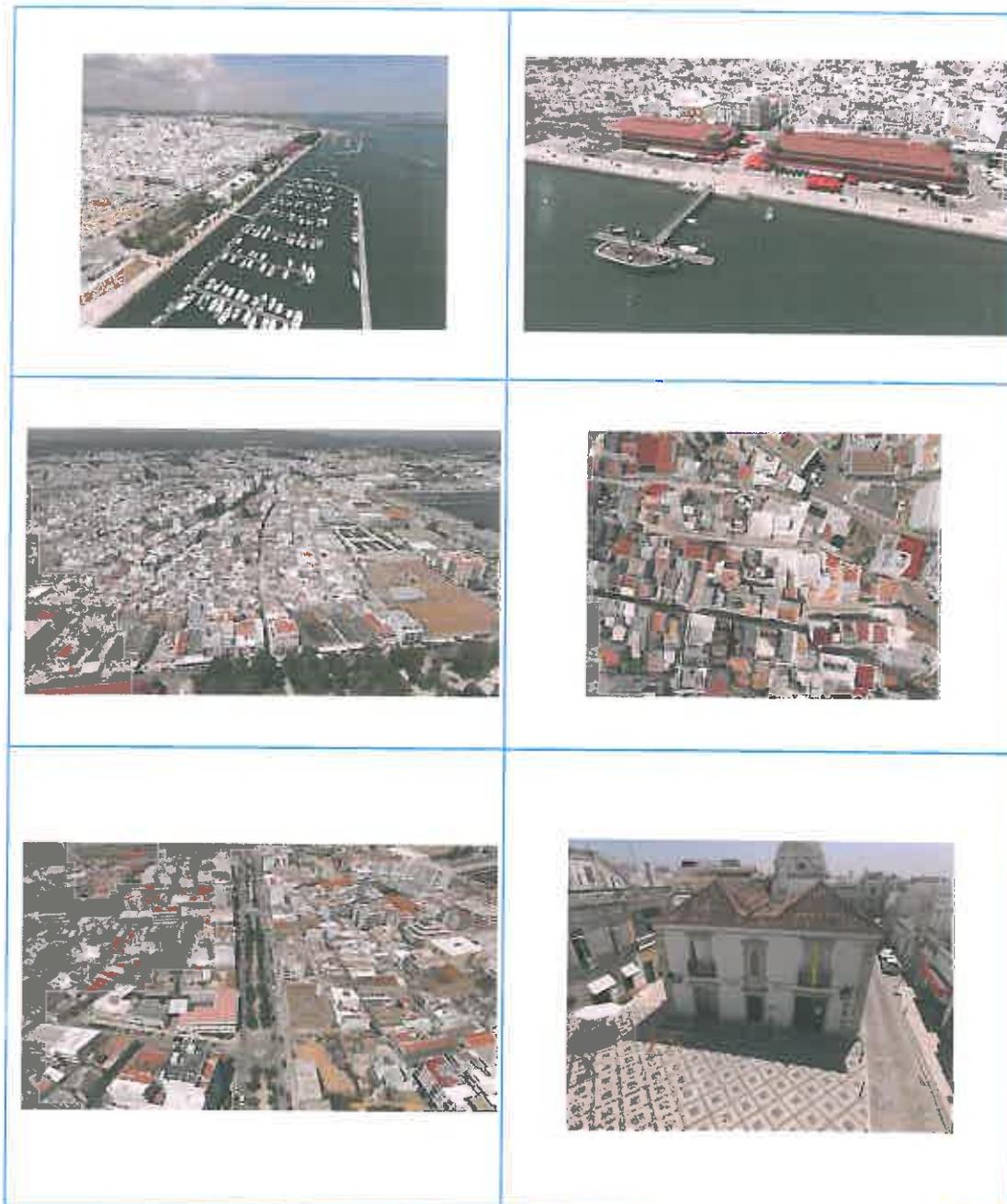


Figura 9 - Imagens da zona de estudo

Desde logo, surge a mobilização e capacidade de execução dos proprietários e investidores privados locais na dinamização da atividade económica e da reabilitação do parque edificado, sendo fundamental criar condições efetivas de envolvimento e participação ativa dos diversos agentes, tanto públicos, como privados.

Por sua vez, a concretização dos investimentos privados depende da capacidade de resposta dos instrumentos financeiros, mais concretamente do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanaz (IFFRU), sendo também fundamental uma comunicação eficaz para que os particulares tenham uma real perceção das oportunidades decorrentes dos sistemas de incentivos previstos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico.

Outro dado fundamental, prende-se com a concretização e implementação do Plano de Pormenor da Zona Histórica de Olhão, essencial para a prossecução da estratégia de desenvolvimento urbano ensaiada.

A Câmara Municipal criará condições de celeridade e agilização nos procedimentos administrativos necessários à concretização das iniciativas privadas.

3. DELIMITAÇÃO DA ARU

3.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O exercício de caracterização e diagnóstico desenvolvido para o centro histórico de Olhão, que abordou as vertentes físicas, urbanísticas, sociais e de contexto, permitiu consolidar os critérios que estiveram na base da proposta de delimitação apresentada e que, em síntese assume uma natureza espacial, funcional e socioeconómica.



Figura 10 - Delimitação do Centro Histórico de Olhão

A ARU do centro histórico de Olhão proposta tem uma área de 19,5ha e encontra-se delimitada por limites físicos bem marcados no território, que corresponde ao Centro histórico de Olhão, com as respetivas projeções, a sul, para a Ria Formosa. Parte da ARU incide ainda, sobre as áreas de Domínio Público Portuário e as áreas do domínio Hídrico (cf. figura seguinte).



Figura 11 | - Delimitação proposta para ARU e ORU

Trata-se de toda a área coincidente com o centro histórico da cidade e a sua projeção até à frente da Ria Formosa. A criação da ARU e posteriormente ORU vem dotar o município de instrumentos e poderes reforçados para poder intervir no território.

Com a sua delimitação pretende-se criar e implementar os instrumentos necessários de modo a proporcionar novas dinâmicas nesta área que já tem um Plano de Pormenor (PP) aprovado.

A questão central é proporcionar, uma vivência coletiva através de um programa de requalificação do espaço público e do edificado, salvaguardando e valorizando a identidade patrimonial da cidade, incutindo dinâmicas sustentadas e equilibradas de desenvolvimento de todo o centro histórico de Olhão.

A ORU, como se virá mais tarde, constitui o instrumento que incorpora um conjunto de iniciativas e de projetos concretos capazes de mobilizar as vontades e condições essenciais para garantir o cumprimento do PERU.

Torna-se assim importante criar uma política de reabilitação urbana que procure tirar partido das oportunidades existentes, privilegiando o aproveitamento das muitas edificações do tecido urbano, que atualmente se encontram desocupadas, para captar novas atividades e/ou proporcionar mais oferta de habitação no interior da cidade.

Da mesma forma urge criar condições para continuar a melhorar a imagem do espaço urbano e apostar na manutenção e melhoria dos espaços públicos que fomentem a coesão social e reforcem a atratividade da área.

4. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

4.1. Enquadramento nas opções do Município

A Câmara Municipal de Olhão tem com principal objetivo político para a cidade, a requalificação do seu Centro Histórico. Pretende-se dar respostas a um conjunto de anseios existentes, entre os quais destacam-se os seguintes:

- Promover a dinamização do Centro Histórico;
- Aumentar a atratividade e a sofisticação da Cidade;
- Levar as pessoas a visitar o seu miolo;
- Modernizar o comércio e mobiliário urbano;
- Promover uma identidade na linguagem urbanística e arquitetónica;
- Promover a animação cultural.

Como se pode verificar são diversos os desafios para esta área da cidade. Na verdade, pretende-se implementar dinâmicas no Centro Histórico que tenham em vista a geração de oportunidades de negócio para as empresas existentes, assim como melhorar a capacidade de atração de outras, que introduzam mais-valias, para este território. A circunstância de existir um comércio e um espaço urbano reabilitado, permitirá levar com maior facilidade os visitantes e as pessoas, no geral, ao centro do núcleo histórico, processo esse que a Autarquia pretende e já está a implementar.

O cumprimento deste desígnio carece que os sectores públicos e privados desenvolvam um conjunto de investimentos no quadro das funções e natureza de cada qual. No caso, o

município deve apostar em intervenções na requalificação do espaço público, na promoção do centro histórico e na modernização das infraestruturas, assim como, os privados devem apostar na melhoria da imagem e atratividade dos estabelecimentos e dos respetivos equipamentos.

O centro histórico de Olhão é um ativo importante da cidade e da região. A sua promoção e valorização é bastante crucial de forma a se poder dar a conhecer o património da cidade, àqueles que ainda não o conhecem, mas sobretudo, que o Centro Histórico possa constituir um elemento importante da estratégia de promoção do concelho e da região do Algarve.

Sugere-se que se dê início a um processo de desenvolvimento da marca territorial do centro histórico de Olhão e que se implemente medidas tendo em vista a divulgação e a salvaguarda da arquitetura cubista e da linguagem urbanística presente no casco urbano, mais tradicional e emblemático, de Olhão.

O valor da marca Olhão deve ter a sua base nas características diferenciadoras endógenas e para essa circunstância é necessário trabalhá-las numa primeira instância.

Por fim, a dinamização do centro da cidade, para além dos elementos que foram já referenciados, carece de um programa de animação e de conteúdos de lazer e culturais, por forma a dar suporte às atividades existentes e também deixar na memória daqueles que um dia vieram até Olhão, o sentimento de ter valido a pena e o desejo de regressar.

Estes são os desafios existentes que constituem a base para elencar os programas e as opções futuras do município.

4.2 Temas em carteira

Elencados os diversos desafios que hoje se colocam à cidade, importa neste quadro catalogar os diversos temas que hoje estão em discussão e que constituem anseios e preocupações por parte dos diversos agentes económicos e sociais, aos quais o município se associa e pretende dar resposta.

Requalificação Urbana	Alojamento Turístico	Comércio Local
Conteúdos Culturais / Eventos	Arte Urbana	Aumentar o Conforto dos Visitantes
Valorização da Arquitetura	Qualificar as Infraestruturas	Programa de Reabilitação
Simplificar Processos de Licenciamento	Estacionamento	Ria Formosa

Figura 11 - Painel de questões na ordem do dia

Este painel contém os temas que têm de ser resolvidos, com respostas claras, objetivas e com concretas concretizações. A intervenção na requalificação do espaço público e das infraestruturas urbanas é imprescindível para a competitividade de qualquer destino turístico. Neste quadro, o Centro Histórico de Olhão, tem ainda uma extensa agenda importante por realizar nesta matéria, tendo em vista aumentar a atratividade da zona comercial, cujo objetivo pode ser concretizado através da valorização da arquitetura local, de iniciativas de animação e também por ações concertadas com os comerciantes locais, tendo em vista a modernização e a atratividade desta área. Este é, sem dúvida, um dos grandes desafios atualmente existentes - o da modernização do comércio local. Para tal é necessário criar e fortalecer, através da implementação de medidas concretas que se descreveu, de um eixo, no sentido sul-norte, que promova o atravessamento de visitantes por toda a área. Para que tal realidade aconteça é necessário pensar no conforto dos visitantes, que passará certamente pela introdução de melhorias ao nível do sistema de estacionamento.

Por fim, não se pode descuidar as questões que estão mais relacionadas com a necessária capacidade de respostas por parte da Administração Local aos repto que este PERU encerra.

4.3. Programa estratégico de reabilitação urbana

Elencados os principais desafios que a cidade vive hoje, importa agora desenhar uma estratégia para a reabilitação e para a dinamização do centro histórico de Olhão que, na verdade, corresponde ao centro nevrálgico da cidade.

No quadro da elaboração do presente Plano, consultou-se diversos estudos entretanto elaborados, entre os quais o Plano de Pormenor para o centro histórico e adotou-se o objetivo estratégico então definido nesse instrumento, designadamente:

Afirmar Olhão como Cidade do Mar e da Ria, potenciando o seu património, a sua localização ribeirinha, os seus recursos e a sua identidade, construindo um espaço renovado capaz de se assumir como um importante polo residencial, comercial e turístico do Concelho e da Região.

Esta afirmação traduz a vontade em desenvolver o município, sendo para tal imprescindível garantir o envolvimento de todos os agentes económicos e sociais da cidade em torno de um conjunto de medidas que garantam a sua concretização a longo prazo.

O Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que se pretende implementar assenta em quatro áreas estratégicas de desenvolvimento, a saber:

- **Reabilitação Urbana;**

Pretende-se nesta área intervir na valorização do edificado e do espaço público da zona de intervenção. Valorizando o potencial endógeno dos seus recursos territoriais, assim como na preservação do património arquitetónico e construído da cidade.



Figura 12 - Áreas estratégicas de desenvolvimento

- **Dinamização das Atividades Económicas;**

Esta área estratégica visa a criação de condições tendo em vista a dinamização das atividades económicas dentro do centro histórico de Olhão, por um lado, proporcionando melhorias que permitam a valorização das empresas existentes, por outro, reforçar a capacidade em atrair lojas ancora para o território. Enquadra-se nesta área todas as iniciativas e investimento que tenham em vista o reforço da competitividade da estrutura económica local.

- **Dinamização Cultural;**

A promoção da notoriedade do casco histórico de Olhão, passa não só pelas intervenções físicas no território, mas também pela aposta e reforço do investimento em matérias não tangíveis. Referimo-nos portanto, a todo o tipo de intervenções que tenham em vista a promoção de iniciativas de animação cultural e turística, eventos e enfim, trata-se de construir um programa cultural a implementar para esta parte da cidade. É contudo importante, ter-se sempre presente que a notoriedade que se pretende reforçar, passa pela criação de conteúdos que proporcionem a visita de muitos, inesquecível. E para tal a aposta terá de ser na qualidade e não propriamente na quantidade.

↳ Governança

Um programa estratégico ambicioso, requer uma governação que possa ser expedita, pró-ativa e célere na decisão e na gestão dos diversos processos. Quer isto dizer, que o PERU requer uma administração ambiciosa e capaz de implementar, em tempo útil, os diversos mecanismos necessário para a boa concretização da estratégia e dar a cara, no terreno, pelas iniciativas que se pretendem concretizar.

Depois de analisadas as áreas onde será necessário intervir, definiu-se quatro eixos de intervenção operacionais tendo em vista garantir a concretização do objetivo estratégico do PERU.

4.3.1. Estratégia de Reabilitação Urbana

Estas são as 4 áreas estratégicas que se pretende intervir e sobre as quais insere-se um conjunto de eixos de intervenção que visam a concretização dos objetivos de cada uma.



Figura 13 - Organização dos eixos estratégicos de interven

Estratégico 1 (E1) - Promover a reabilitação do edificado e espaço público

Pretende-se implementar medidas que tenham em vista a reabilitação dos edifícios que se encontrem em mau estado de conservação, que coloquem em risco a segurança dos cidadãos e que o Município, nos termos da Lei, estabeleça determinado nível de prioridade na sua

intervenção. A Câmara Municipal de Olhão deu início à implementação de um programa ambicioso de requalificação das frentes de Ria. Pelo facto dessa área ser extensa, e por esse motivo não ser financeiramente possível realizar toda a sua requalificação de uma só vez, propõe-se a criação de um programa de médio-longo prazo, tendo em vista a requalificação de toda a envolvente à Ria Formosa. Também o miolo do centro histórico, carece de reabilitação a dois níveis distintos. Destaca-se o primeiro relacionado com a manutenção regular do espaço público e o segundo, com intervenções que tenham como base um plano de requalificação para todo o centro histórico. Na verdade, trata-se de dar continuidade ao que tem vindo a ser efetuado ao nível da requalificação de praças, largos e jardins. Deseja-se estabelecer, com maior organização e programação, um quadro de prioridades de intervenção por forma a possibilitar que todos possam aceder, a cada momento, às prioridades de investimento do município. Por fim, a reabilitação do edificado carece de um trabalho a realizar, a montante, que está relacionado com a valorização do contexto arquitetónico da cidade no que respeita à valorização da arquitetura Cubista. Importa neste âmbito, disponibilizar um técnico do município para se ocupar do levantamento das características desta expressão, organize o espólio relacionado com o mesmo, implemente iniciativas que tenham em vista a sua promoção e valorização e preste técnico no quadro dos projetos a realizar por privados e pelo próprio município. Esta é uma função facilitadora bastante relevante que traz confiança nas relações entre os interessados no desenvolvimento desta área.

Eixo Estratégico 2 (E2) - Dinamizar as atividades económicas existentes e atrair novas que confirmem competitividade ao território

A competitividade e a capacidade em gerar visitantes neste território passa pela implementação de um conjunto de medidas que tenham em vista a criação de dinâmicas, sobretudo de fora para o interior do centro histórico. Verifica-se hoje uma grande atividade e movimento de pessoas na marginal de Olhão, sobretudo devido à restauração aos bares existentes e naturalmente, de manhã, devido ao mercado. Apesar disso, existe uma barreira que impede as pessoas percorrem para o seu interior da cidade a partir do foco de maior movimento. De facto, é hoje visível que em muitas horas do dia, o seu miolo está deserto e verifica-se ainda, uma grande dissonância relativamente aos estabelecimentos comerciais de uma zona e de outra. Neste quadro, a geração de fluxos de pessoas ao interior do casco urbano constitui uma prioridade importante para o executivo municipal.

Este desígnio passa pela capacidade de atração de projetos de qualidade na área da hotelaria, restauração e comércio, sendo para tal essencial promover iniciativas que tenham em vista a requalificação da área e a sua transformação num centro comercial a céu aberto. Este último aspeto pressupõe um trabalho de grande proximidade aos comerciantes para que, em conjunto, implementem medidas que tenham em vista a melhoria do mobiliário urbano, da requalificação do espaço público e na promoção do investimento privado na melhoria dos seus estabelecimentos comerciais.

Existe ainda o tema do estacionamento que requer uma intervenção muito importante, que de resto é um tema central das preocupações dos diferentes agentes locais. Existe a ideia, eventualmente correta, que o sistema de estacionamento público atualmente não consegue dar resposta à procura existente, pelo que é necessário implementar medidas que tenham em vista o reforço dos lugares disponíveis e conseqüentemente, o aumento do conforto de quem se dirige a visitar esta área da cidade. Está previsto, no quadro das ações do PERU, incluir-se as conclusões do estudo de circulação e de estacionamento, que se está a realizar, de modo a melhorar a capacidade de resposta da cidade ao fluxo existente de pessoas e de visitantes. A adoção de um conjunto de medidas nesta matéria é essencial para se garantir a sustentabilidade do destino.

Eixo Estratégico 3 (E3) - Promover a animação cultural e organização de eventos que promova a notoriedade do centro histórico

Os territórios para terem notoriedade necessitam de promover um conjunto de atividades de forma a fidelizar públicos e conseguir garantir a geração de maior número de visitantes. Para além de um programa de intervenções físicas que é necessário implementar, importa criar com alguma regularidade uma oferta cultural, no centro da cidade, que estabeleça as deslocações pedonais entre a Avenida 5 de Outubro e a Avenida da República. Este é o circuito que se procura estimular e desenvolver que pressupõe o atravessamento total do centro histórico.

Para além do mais, deve-se apostar na promoção da arte como atividade económica e convidar inclusivamente artistas conhecidos e outros ainda anónimos, para que no âmbito de eventos concretos possam expor e mostrar as suas obras e fomentar o turismo cultural para a zona. Esta dinâmica certamente proporcionará a vinda de um público diferenciado e colocará o centro de Olhão no roteiro patrimonial do Algarve e do País.

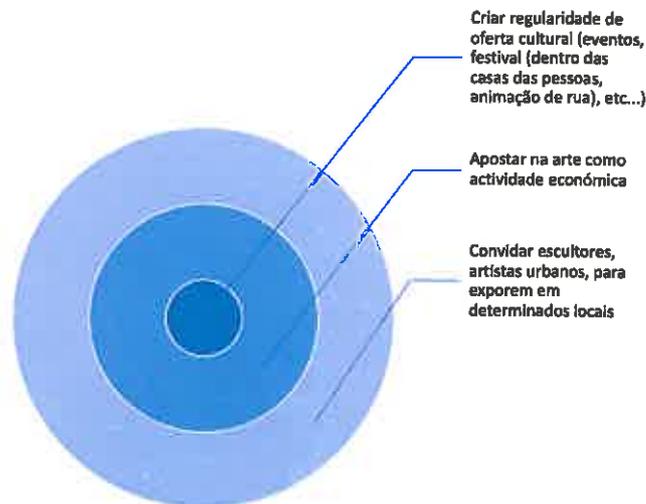


Figura 14 - Eixo 3 - Animação cultural e eventos que promovam a notoriedade do centro histórico

Eixo Estratégico 4 (E4) - Dotar Uma Administração do CH Facilitadora, Dinamizadora e Coordenadora das Iniciativas

O PERU constitui um programa ambicioso, a longo prazo que obriga a uma disponibilidade por parte da Autarquia de forma a garantir que os processos e procedimentos são efetuados, em tempo útil, com o foco necessário, de forma a garantir a concretização da estratégia de reabilitação para o centro histórico.

A administração deve ser, neste quadro, um elemento facilitador dos diversos processos, dinamizadora das diversas atividades e iniciativas, assim como coordenadora das diferentes ações que se vierem a desenvolver neste território. Deverá ser dado um sinal claro relativa à importância que o PERU tem para o município, através da criação de uma unidade orgânica própria para o centro histórico, que simplifique os processos de licenciamento, que faça a gestão dos processos de reabilitação urbana e monitorize a concretização do PERU. A administração deve por isso criar canais de comunicação com os diversos agentes do centro

histórico de forma a implementar, com as pessoas, iniciativas que conduzam à mobilização de proprietários e de investidores para a reabilitação urbana e na implementação dos diversos instrumentos de política urbanística previstos na Lei.

4.4. Construção de projetos mobilizadores – Projetos - Chave

O programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) requer ainda que nos concentremos em questões - chave que funcionam como fatores críticos de sucesso de todo o programa que se pretende implementar.

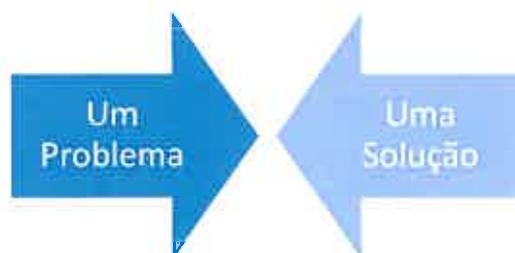


Figura 15 - Filosofia operacional

Na verdade, a concretização dos fatores críticos de sucesso garante a credibilidade da estratégia pois assegura que os maiores problemas e anseios das populações e dos diversos agentes do território são resolvidos. O princípio de “um problema - uma solução” garante a resolução de problemas concretos e assegura a legitimidade da autarquia enquanto líder da concretização de uma estratégia de reabilitação urbana.

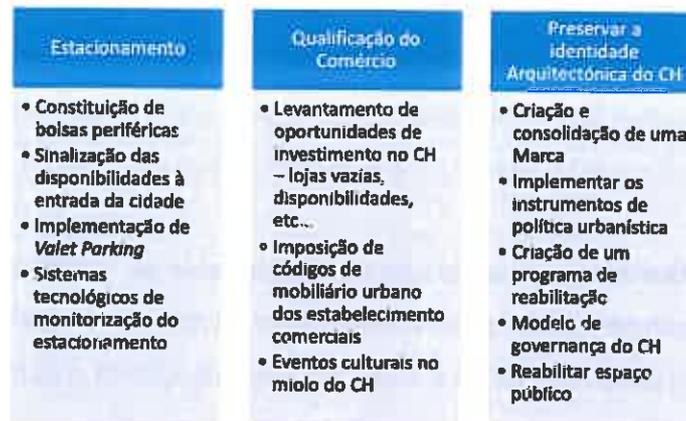


Figura 16 - Questões-chave a resolver

Há fundamentalmente três temas que têm de ser resolvidos que dizem respeito às preocupações mais importantes no momento, designadamente:

- **Estacionamento** - O conforto e a acessibilidade dos visitantes e residentes ao centro histórico é uma matéria que preocupa todos aqueles que direta ou indiretamente estão relacionados com o centro da cidade. Há uma ideia e uma convicção generalizada de que é necessário adotar um conjunto de medidas que tenham em vista facilitar a chegada de clientes às lojas, mercado, bares e restauração desta zona. Aliás, há o receio que a ausência de oferta de estacionamento possa afastar as pessoas em continuarem a vir até Olhão, como surpreendentemente se tem vindo a verificar. Há medidas que têm de ser tomadas, que a Câmara Municipal está a preparar, como a constituição bolsas periféricas em diversos pontos da periferia do centro histórico. Estas bolsas de estacionamento vão estar devidamente sinalizadas às entradas da cidade, com o recurso a instrumentos tecnológicos de monitorização das mesmas. Por fim, encontra-se em estudo outro tipo de respostas como soluções mais personalizadas, portanto mais sofisticadas, com um nível significativo de comodidade como o caso de soluções de *valet park*.

- **Qualificação do comércio** - O aumento da competitividade e da dinamização do centro histórico, tal como se referiu, depende da qualificação da área comercial, sobretudo no miolo deste território. Atualmente, esta área está num processo de transformação/ requalificação pelo que é necessário estimular e reforçar toda esta dinâmica. Neste quadro, há um trabalho que é proposto efetuar que está relacionado com o levantamento e divulgação das

oportunidades de investimento na área, assim como também, pela imposição de códigos de mobiliário urbano, no quadro do previsto no plano de pormenor. Também, e como já foi referido, é preciso encontrar medidas que possam gerar visitas ao núcleo do centro histórico e por essa circunstância é necessário promover eventos ancora que “chamem” pessoas.

- **Preservação da identidade arquitetónica do centro histórico** - A valorização da arquitetura é essencial para qualquer política que tenha em vista a valorização de qualquer território. Num centro histórico, os temas que tenham a ver com a valorização da arquitetura, ganham mais projeção e relevância, enquanto medidas relacionadas com a valorização do património. A Lei disponibiliza um conjunto de instrumentos de política urbanística, que mais à frente se descreverão, que podem ser bastante importantes no sentido de apoiar a concretização dos objetivos pretendidos. É assim necessário existir uma administração focada nestes objetivos, com um modelo de governança muito claro que promova a implementação de programas de reabilitação, em parceria com proprietários, no sentido de reabilitar os edifícios que se encontrem em avançado estado de degradação. Por fim, o município terá de dar, sempre, um sinal claro na requalificação do seu próprio património e do espaço público da cidade.

4.5. Programa de intervenção global

Decorre deste plano de medidas, os projetos que desde já resultam como de carácter prioritário e estruturante, que deverão ser executados numa primeira fase da implementação do plano estratégico de reabilitação urbana, são os seguintes:

- i) Promover a reabilitação de edifícios - **prioridade máxima;**
- ii) Requalificação do espaço público - **prioridade máxima;**
- iii) Elaboração e implementação de um plano de circulação e estacionamento -
- iv) **prioridade máxima;**
- v) Implementação do centro comercial a céu aberto - **prioridade máxima.**

Estes projetos são transversais à totalidade da área de intervenção e a sua concretização é fundamental para assegurar a operacionalização deste plano estratégico.

Tabela 3 - Calendarização do programa de intervenção

AÇÕES	2019/20	2021/22	2023/24	2025/26	2027/28	2029/30	2031/32	2033/34
Reabilitação de Edifícios								
Reabilitação do Espaço Público								
Plano de circulação e estacionamento								
Implementação do centro comercial a céu aberto								

5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

5.1. Modelos de Gestão e de Execução

5.1.1. Modelo de Gestão

Nos termos do artigo 36.º regime jurídico da reabilitação urbana, “o município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do sector empresarial local”.

Pela circunstância de não haver no perímetro de gestão do município qualquer empresa local cujo objeto seja a reabilitação urbana, será provavelmente mais adequado ser o município a comandar a implementação do programa estratégico para a reabilitação do centro histórico de Olhão.

Deve por isso ser o município a centralizar as ações de reabilitação urbana e dar as necessárias condições de entendimento com os particulares, coordenando as atuações de todos os intervenientes no processo e gerindo as diversas fontes de financiamento.

Neste quadro, importa dar resposta às necessidades deste território, procurando adotar as melhores soluções, tendo presente que será um projeto muito importante, para a valorização da imagem da cidade.

O modelo proposto deverá ter como missão a coordenação, a dinamização e facilitação dos processos de implementação do programa estratégico de reabilitação urbana, por exemplo através das seguintes iniciativas:

1. Acompanhar as iniciativas dos interessados, sobretudo através da implementação de um atendimento de proximidade que permita, o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as condicionantes e normas aplicáveis aos projetos de arquitetura e engenharia, bem como a qualquer dúvida que possa subsistir para a reabilitação do seu património;
2. Divulgar e apoiar o acesso aos incentivos que financiem ações de reabilitação e direitos sobre os imóveis, assim como, a implementação de novas atividades económicas e a modernização e a melhoria das existentes;
3. Agilizar a apreciação e a gestão dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas, de licenciamento e de admissão de comunicação prévia;
4. Potenciar a eficiência do estabelecimento de parcerias com entidades públicas e privadas, bem como a gestão do património afeto às mesmas.

5.1.2. Câmara Municipal de Olhão - Entidade Gestora

A CM Olhão deverá fazer uso de todas as competências ao seu dispor no desenvolvimento deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Nesta sede, deverá usar, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, todos os instrumentos de execução de política urbanística previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU.

i) Catalisação de Apoios Públicos - Fundos Municipais e Fundos Nacionais (IHRU)

Por sua vez, todos os novos promotores, bem como os proprietários que pretenderem ver os seus imóveis reabilitados podem encontrar soluções de financiamento em parceria com a Câmara Municipal, no quadro dos financiamentos que estão atualmente disponíveis.

Ainda a Autarquia pode encontrar e desenhar soluções de financiamento cooperativo, em parceria com os privados de forma minimizar os esforços de financiamento público das intervenções a efetuar.

Contudo, caberá à CM Olhão, enquanto entidade gestora, a catalisação dos apoios disponíveis ao nível do IHRU (IFRUU 2020, “Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível”), bem como a aplicação dos fundos para habitação social disponíveis, e eventualmente, a candidatura à iniciativa JESSICA e ao Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU 2020-2024).

5.1.3. Poderes da Entidade Gestora

Os poderes da entidade gestora encontram-se descritos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, mais concretamente nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do Artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, assim como a capacidade para utilizar os instrumentos de execução de política urbanística previstos nas alíneas a) a i) do n.º 1 do Artigo 54.º do referido Decreto-Lei, entre as quais:

- I. Art.º 45.º | Controlo prévio de operações urbanísticas;
- II. Art.º 46.º | Inspeções e vistorias;
- III. Art.º 47.º | Medidas de tutela da legalidade urbanística;
- IV. Art.º 48.º | Cobrança de taxas e de compensações;
- V. Art.º 55.º | Obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- VI. Art.º 56.º | Empreitada única
- VII. Art.º 57.º | Demolição de edifícios
- VIII. Art.º 58.º | Direito de preferência;
- IX. Art.º 59.º | Arrendamento forçado;
- X. Art.º 60.º | Servidões;
- XI. Art.º 61.º | Expropriação;

- XII. 62.º | Venda forçada;
- XIII. Art.º 64.º | Reestruturação da propriedade.

Estes são os instrumentos necessários para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que a entidade gestora dispõe para o controlo das operações urbanísticas e de um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística.

5.1.4. Modelo de Execução

Atendendo aos objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da ARU, a respetiva ORU será do tipo sistemática.

Nos termos do número 3 do artigo 8.º do RJRU, a ORU sistemática consiste numa 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.

A política de reabilitação urbana prosseguida pelo atual regime jurídico tem, entre outras vocações, e em particular no âmbito das operações de reabilitação urbana sistemáticas, a articulação da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, aos quais são imputados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis e da sua reabilitação, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço público, os equipamentos e as infraestruturas.

Simultaneamente, também se elege como princípio estruturante da política de reabilitação a complementaridade e coordenação entre os vários intervenientes, promovendo-se a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada.

Nessa medida, propõe-se o modelo de execução da operação de reabilitação urbana por iniciativa da entidade gestora, que é a Câmara Municipal de Olhão, devendo a mesma ser

desenvolvida no âmbito da unidade de execução através de iniciativas próprias ou de parcerias com entidades privadas, mediante a oportunidade e a natureza da intervenção.

5.1.5. Instrumentos de Execução

No âmbito da Operação de Reabilitação Urbana podem ser utilizados os instrumentos de reabilitação urbana previstos nos artigos 54.º a 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, cuja aplicação se descreve nos tópicos abaixo.

a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

A entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fração a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. No caso de incumprimento, pode esta entidade tomar posse administrativa para dar execução imediata às obras nos termos do disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

A imposição da obrigação de reabilitar visa a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

b) Empreitada Única

A entidade gestora, na qualidade de representante dos proprietários, será responsável por contratar e gerir a empreitada, caso não se verifique a oposição à sua realização por parte dos proprietários.

O recurso a este instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, de acordo com a análise das características e historial da operação urbanística em causa, devendo apenas ser acionado no caso de todos os proprietários dos imóveis envolvidos estarem de acordo quanto a todos os aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, entre outros).

O lançamento da empreitada depende do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, designadamente a notificação a cada um dos proprietários e demais interessados, que

identifique o tipo de obras a realizar, os custos e os prazos previsíveis, a possibilidade de realojamento durante o período de execução das obras e a indicação do prazo para pronúncia. Caso se verifique a oposição dos proprietários à sua representação pela entidade gestora, ficam os mesmos obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, designadamente em matéria de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a execução das obras.

c) Demolição de Edifícios

O recurso ao instrumento da demolição de edifícios depende da determinação da verificação dos seguintes pressupostos legais:

- i) Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii) A reabilitação do edifício seja técnica ou economicamente inviável.

d) Direito de Preferência

A entidade gestora pode exercer o seu direito de preferência, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em áreas de reabilitação urbana.

Este direito apenas pode ser exercido caso se considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

e) Arrendamento Forçado

A entidade gestora pode recorrer ao instrumento do arrendamento forçado nos casos em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) A entidade gestora tenha tomado a posse administrativa do imóvel e executado as obras;

ii) No prazo máximo de quatro meses a contar da conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário não proceda ao pagamento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao pagamento das despesas. Verificando-se as condições acima enunciadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel, mediante concurso público, pelo prazo de 5 anos.

f) Servidões

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação ou ao funcionamento de atividades na zona de intervenção, as quais podem ser definitivas ou temporárias.

g) Expropriações

O recurso à expropriação pode ocorrer quando se verifique uma das seguintes circunstâncias:

1. Os terrenos, os edifícios ou as frações sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana;
2. Os proprietários não cumprem a obrigação de promover a reabilitação dos seus imóveis ou declarem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos impostos;
3. O proprietário requeira a expropriação, por se opor ao arrendamento forçado.

Os procedimentos de expropriação estão sujeitos ao disposto no Código das Expropriações com as especificidades previstas no RJRU, nomeadamente no que respeita ao direito de preferência dos expropriados sobre a alienação se a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado.

h) Venda Forçada

Em alternativa à expropriação, pode-se recorrer à venda forçada do edifício ou das frações quando se verifique uma das seguintes situações:

1. Os proprietários não cumpram a obrigação de reabilitar;
2. Os proprietários respondam à notificação para a realização de obras, alegando que não podem ou não querem realizar os trabalhos determinados.

Este instrumento de política urbanística para além de não implicar a afetação direta de recursos municipais, permite sustentar o fundo de investimento imobiliário, mediante o exercício de direito de preferência ou a aquisição em hasta pública.

i) Reestruturação da Propriedade

Poderá recorrer-se ao instrumento de reestruturação da propriedade para efeito de reordenamento urbano, designadamente quando se pretenda criar arruamentos e outros espaços públicos, consolidar frentes urbanas ou reconstruir ou remodelar prédios urbanos dissonantes. Pode ser promovida a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública. Nas situações em que a reestruturação da propriedade inclua mais do que um edifício ou terreno, deve ser apresentada aos proprietários uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre os edifícios que substituírem os existentes, antes de iniciar o procedimento de expropriação.

5.1.6. Outros Instrumentos de Execução

De acordo com o definido no art.º 65.º do RJRU, a Câmara pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, que se encontre dentro da ARU ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

Os níveis de conservação são os constantes no ponto 2 do art.º 5º do D.L. n.º 266-B/2012 de 31 de Dez. e são os seguintes:

Tabela 4 - Estado de conservação dos edifícios nos termos da Lei

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

A determinação do nível de conservação é válida por 3 anos.

Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do IMI, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

5.2. Prazo de Execução

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a CMO, enquanto entidade gestora da ORU, elaborará um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, e submetê-lo-á à Assembleia Municipal.

A cada cinco anos de vigência da ORU, a CM de Olhão deverá ainda submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração.

Todos os relatórios serão divulgados publicamente na página da CMO na internet.

5.3. Apoios Municipais

Para o apoio à realização de operações urbanísticas no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, será incluído nos termos da Lei, no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Olhão, um regime especial de isenção para as intervenções de reabilitação tipificadas no regime legal em vigor das seguintes taxas municipais, a vigorar para as diferentes unidades de intervenção da ORU do Centro Histórico, a saber:

Tabela 5 - Apoios municipais

Definição da taxa	Apoio
Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas	Isenção
Taxas referentes à emissão de alvarás	
Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade	Isenção
Taxa Municipal de Urbanização	Redução de 50%
Taxas pela realização de vistorias	Isenção

A entidade gestora deverá assegurar também a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas, divulgar os incentivos de carácter fiscal e financeiro disponíveis e apoiar a montagem do modelo económico das operações.

A CM de Olhão deverá disponibilizar igualmente aos promotores de ações de reabilitação na Área de Reabilitação Urbana do centro histórico de Olhão, um conjunto de critérios orientadores e metodológicos de reabilitação de edifícios, que sirvam de enquadramento à estratégia técnica de reabilitação.

5.4. Incentivos Fiscais

A Área de Reabilitação Urbana do centro histórico de Olhão consagrará, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), os benefícios fiscais previstos na Lei, embora com algumas alterações em função das unidades de intervenção, conforme se pode verificar no capítulo seguinte:

Tabela 6 - Benefícios fiscais no quadro das ORU`s

PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO, NO ÂMBITO DO ART.º 45º DO EBF	
IMI	Isenção de 3 anos, após a reabilitação, renovável por 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente
IMT	- Isenção, se nos 3 anos posteriores à compra do imóvel, inicie obras de reabilitação;
	- Isenção na 1ª transmissão (venda) do imóvel reabilitado, para arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente
INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA, NO ÂMBITO DO ART.º 71º DO EBF	
IRS	Rendimentos prediais, tributados à taxa de 5%, aplicável nas ARU`s com estratégia de reabilitação
	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda de prédio reabilitado

IVA À TAXA REDUZIDA, NO ÂMBITO DA VERBA 2.23 DA LISTA I ANEXAAO CÓDIGO DO IVA	
IVA	Taxa de 6% em empreitada de reabilitação (materiais e mão-de-obra)

A atual legislação confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, nos termos das alíneas a) e b) do artigo 14.º do RJRU.

A existência de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) constitui um dos aspetos fundamentais que o município tem, no quadro da ARU, que se obrigar, nos termos da Lei.

5.5. Programa de financiamento

5.5.1. Soluções de financiamento

Existe uma série de soluções de financiamento que podem ser mobilizados para as ações de reabilitação urbana a desenvolver no quadro da ORU do centro histórico de Olhão que contempla:

- i. Incentivos públicos municipais;
- ii. Incentivos públicos nacionais;
- iii. Outros instrumentos de financiamento.

ii. Incentivos públicos nacionais

Os programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, através de instrumentos de participação e financiamento dessas ações, são geridos pelo Instituto da Habitação e

Reabilitação Urbana (IHRU), sendo que a lógica dos programas existentes são os representados na seguinte figura:

Figura 17 - Relação entre o tipo de promotores de oferta habitacional, rendas e instrumentos de apoio financeiro mobilizáveis

Neste quadro, os programas mais diretamente vocacionados e relacionados com a reabilitação urbana são os seguintes:

➤ **IFRRU 2020**

O IFRRU 2020 é um instrumento criado no âmbito do Portugal 2020, tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação urbana incidentes nas ARU delimitadas pelos municípios.

O IFRRU 2020 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

Estas condições mais vantajosas, em termos de taxas de juro, maturidades e períodos de carência, resultam da, nomeadamente fundos europeus do Portugal 2020 (FEDER e Fundo de Coesão), através de todos os programas operacionais regionais (PO Norte 2020, PO Centro 2020, PO Lisboa 2020, PO Alentejo 2020, PO CrescAlgarve 2020, PO Açores 2020, PO Madeira

14-20) e do programa operacional temático Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR), e empréstimos do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), disponibilizados pelas Entidades Gestoras Financeiras selecionadas para a concessão destes empréstimos.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, devendo cumprir os critérios gerais de elegibilidade definidos no guia de beneficiário do IFRRU.

Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

O IFRRU 2020 pode apoiar as seguintes operações:

- a) Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), dentro de ARU;
- b) Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas que pode incluir a construção e a reabilitação de edifícios e do espaço público;
- c) Reabilitação integral de edifícios de habitação social, dentro de ARU;
- d) Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral, Inserido no Plano de Ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD);
- e) Reabilitação de espaços públicos, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado de habitação social envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos, condicionada aos territórios referidos no ponto 6 do guia do beneficiário do IFRRU 2020, Inserido no PAICD.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Paralelamente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas

em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O IFRRU 2020 pondera e concretiza as conclusões e recomendações das avaliações ex-ante desenvolvidas para o efeito.

➤ **Iniciativa JESSICA**

A iniciativa JESSICA consiste em Fundos Comunitários & capitais do BEI, em projetos de regeneração urbana, mediante empréstimos.

No Algarve a sua gestão é responsabilidade do Turismo de Portugal.

Destinam-se a Empresas e pessoas coletivas sem fins lucrativos.

Os projetos têm que se enquadrar em programas Integrados de Desenvolvimento Urbano: empreendimentos ou atividades turísticas, comerciais, culturais ou de lazer, e projetos empresariais que potenciem a fruição dos espaços públicos e património em centros históricos.

Empréstimos até 75% do investimento, com um prazo de 15 anos, 4 anos de carência e spread muito baixo.

➤ **1º Direito - Programa de Apoio ao Direito à Habitação**

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação, e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional. Assentará na concessão de apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, IPSS), para disponibilização de um

leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na renda apoiada) e para a qualificação do seu parque habitacional degradado, cobrindo:

- Reabilitação de imóveis de que são proprietários;
- Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação;
- Arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos destinados à habitação;
- Aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais, em caso excepcionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial.

Em paralelo, deve ser assegurada a coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, como o Rendimento Social de Inserção), no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais.

➤ Programa “Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível”

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

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

➤ Reabilitar para Arrendar - RPA - Financiamento para Intervenções de Reabilitação Urbana

Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de Intervenções em Áreas de Reabilitação Urbana, ou quando estas não existam, para a reabilitação de Edifícios enquadráveis no Regime Especial de Reabilitação Urbana, estabelecido no artigo 77o-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Reabilitação ou reconstrução de edifícios, ou ainda construção de novos edifícios para preenchimento de tecido urbano antigo, cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada.

Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática.

Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes.

5.5.2. Apoios Municipais

Deverá ser prestado apoio aos procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas ou de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana candidaturas, assim como apoio técnico nas áreas da arquitetura e engenharia às obras de reabilitação consideradas de escassa relevância urbanística ou isentas de licenciamento municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

5.5.3. Outras estratégias de Financiamento

O grande desafio existente no que respeita à implementação do programa estratégico de reabilitação urbana do centro histórico de Olhão, é procurar garantir a sustentabilidade das intervenções. Quer isto dizer que deve ser a própria ARU a promover vontades de investimento privado e a gerir, também, os fluxos financeiros necessários de modo a poder

ela própria investir no território. Esse propósito obriga naturalmente a uma estratégia clara de concertação com os diversos interesses presentes no território, com uma estratégia muito clara de intervenção que, entre outras, pode ser implementada através das seguintes possibilidades:

a) Primeiro Nível de Financiamento - Ação Privada - Proprietários dos Imóveis

Uma das intervenções a proceder será solicitar um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis por parte dos seus proprietários. Depois de um levantamento efetuado à situação dos edifícios e após elaboração de um programa de prioridades de intervenção, deverão ser estabelecidos contactos com os proprietários de modo a incentivá-los a iniciarem a reabilitação dos seus imóveis.

Neste quadro, naturalmente que o papel da entidade pública será mais focado para a intervenção no espaço público, que naturalmente terá repercussões positivas no sentido de alavancar o investimento realizado pelos proprietários.

b) Segundo Nível de Financiamento - Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários atuais ou de parceiros) - Ação Mista - Parcerias Público-Privadas

Atendendo que uma parte da ARU pertence a uma área que tem uma perspetiva imobiliária bastante relevante, a ideia será que a entidade gestora, sempre que se justificar, poderá desenvolver ações de expropriação de determinados imóveis (armazéns degradados, construções ilegais, casas abarracadas) e caso se justifique, negociar a construção com o promotor/regulador (ou colocar esses imóveis no mercado), com salvaguarda dos mecanismos concursais, gerando assim a liquidez necessária à subsídio dos proprietários privados carenciados e ao melhoramento dos espaços públicos. Este modelo de Parceria Público-Privada, visando a regeneração urbana, deverá ser fomentado adicionando-se um elevado grau de certeza quanto ao conteúdo das intervenções possíveis e a garantia de uma aprovação célere dos processos de licenciamento (se necessários).

As mais-valias fundiárias decorrentes das iniciativas descritas anteriormente devem ser integralmente reinvestidas na realização das diversas operações de reconversão urbanística.

Neste nível, a entidade gestora deverá exercer um papel de regulação e de promoção das diversas iniciativas, pelo que deverá fomentar a criação das parcerias necessárias, tendo em vista a catalisação dos investimentos e a convergência de interesses, nos diversos sectores de atividade económica.

Sublinha-se o facto destas parcerias (designadamente, concessão urbanística, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana) poderem estender-se para além da área de intervenção.

c) Terceiro Nível de Financiamento - Ação Pública - Instrumentos de Financiamento Público Inovadores

Quando se fala em sustentabilidade financeira da operação de reabilitação urbana e na minimização dos fundos públicos alocados ao financiamento da mesma, tal não significa que a intervenção pública seja totalmente descorada. Na verdade, há um manifesto interesse público da coletividade na reabilitação da área de intervenção.

O financiamento de algumas das intervenções pode ser efetuado através dos seguintes mecanismos:

1. Financiamento dos Espaços Públicos e das Infraestruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos provenientes das Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova;
2. Constituição de Fundos de compensação através de Mecanismos Perequativos com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos para a compensação dos Proprietários de Imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana;

3. A faculdade de construir e de edificar é inerente ao direito de propriedade privada. O plano administrativo condiciona, no entanto, essa esfera de liberdade privada, tendo em vista um eficiente ordenamento do território.

As opções públicas de ordenamento territorial devem, no entanto, ser justificadas e proporcionadas, salvaguardando-se as posições relativas entre proprietários, o que implica o necessário desencadeamento de mecanismos perequativos de compensação.

Estas cedências edificatórias são, no entanto, condicionadas à prossecução do interesse público, tendo o cedente direito de reversão sobre as parcelas cedidas sempre que haja desvio de utilização, e medidas numa ótica estritamente objetiva.

A perequação de benefícios e encargos em planos urbanísticos constitui um mandamento fundamental decorrente do princípio constitucional da igualdade.

5.6. Controlo das operações urbanísticas

a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas

O sucesso da execução da presente operação de reabilitação urbana depende, em certa medida, da realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana pelos investidores particulares e, conseqüentemente, da velocidade e eficácia dos respetivos procedimentos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização de edifícios.

Com esse objetivo, no âmbito dos procedimentos de controlo preventivo das operações urbanísticas, deverá ser constituída uma comissão de apreciação, para efeitos da consulta às entidades externas ao Município, nos termos previstos no art.º 50.º do RJRU.

A constituição da comissão de apreciação tem a virtualidade de se reunirem simultaneamente todas as entidades externas ao Município que devam pronunciar-se, nos termos da lei, sobre os pedidos de realização de operações urbanísticas, evitando eventuais atrasos dos prazos de

apreciação dos pedidos e de emissão de pareceres e assegurando a imediata resolução de eventuais divergências e a concertação de posições.

b) Inspeções e vistorias

Deve ser promovida a realização de inspeções e de vistorias de fiscalização relativamente aos imóveis localizados na área de reabilitação urbana, nos termos do disposto nos artigos 95.º e 96.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 559/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

A realização destas ações é essencial para o controlo do dever de conservação periódica do edificado, bem como para a identificação de anomalias que devam ser corrigidas mediante a realização de obras.

Na sequência da realização de inspeções e vistorias, podem igualmente ser aplicados dois outros importantes instrumentos de política urbanística:

1. Requerimento da determinação do nível de conservação dos imóveis, ainda que não estejam arrendados, nos termos estabelecidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e respetivos regimes complementares e consequente eventual agravamento da taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados, quando seja atribuído a um imóvel, em sede da determinação do nível de conservação, um nível 1 ou 2;
2. Identificação dos prédios ou frações devolutas, designadamente para efeitos da aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística

A entidade gestora exercerá as suas competências em matéria de aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística relativamente aos imóveis localizados na área de reabilitação urbana, previstas nos artigos 100.º a 109.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

d) Cobrança de taxas e de compensações

No âmbito da cobrança de taxas e de compensações, aconselha-se a aprovação de um regime especial de isenção de taxas municipais aplicável a todas as operações urbanísticas sujeitas a informação prévia, licenciamento, admissão de comunicação prévia e autorização de utilização, aplicável aos imóveis situados na ARU.

Este regime de isenção visa, em conformidade com o disposto no art.º 67.º do RJRU, incentivar a realização das operações urbanísticas.

O citado regime de isenção deve vigorar até ao final do prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana.

6. UNIDADES DE INTERVENÇÃO

Um dos objetivos prosseguidos na presente estratégia de reabilitação urbana (PERU), assenta na reabilitação de uma área estratégica que tem uma localização muito privilegiada cujo desenvolvimento é fulcral para a cidade de Olhão.

A cidade e o concelho têm em braços, um dos mais importantes desafios que é a reabilitação da cintura ribeirinha de Olhão, cuja parte importante é coincidente com o seu casco histórico e constitui um desafio bastante ambicioso, que promoverá o reencontro da cidade com a sua história e com um dos seus principais ativos territoriais, que é a Ria Formosa.

Para além do mais, a reabilitação desta área significa a constituição de mais um produto turístico da cidade, do concelho e da região do Algarve ao nível do turismo cultural. Poder-se-á potenciar as visitas ao concelho agora com uma motivação diferente daquilo que vinha a acontecer.

A metodologia proposta para a implementação do PERU implica que toda a ARU seja trabalhada como um espaço único, não deixando de atender às diferentes especificidades que tem este território. Tal circunstância implica assumir que cada parte deste território tem a sua função no seu todo e por essa circunstância tem também um foco operacional específico.

É no quadro do n.º 3 do art.º 33 do DL 307/2009 (regime jurídico da reabilitação urbana), republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, que podem ser delimitadas unidades de intervenção, sendo necessário para o efeito a definição de objetivos específicos para cada uma delas. A legislação obriga ainda, a que as mesmas sejam delimitadas em planta cadastral com os limites físicos do espaço urbano, bem definidos.



Figura 18 - Unidades de Intervenção da ORU

Pretende-se assim, nos termos da Lei “assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala”.

Como se pode verificar através da análise da legislação em vigor, verificamos que faz sentido a delimitação destas unidades, sempre que se pretenda uma intervenção específica e direcionada para uma parte concreta do território, que é o caso.

Criaram-se, com base nestes pressupostos, 2 unidades de intervenção UI (UI 1 - 5,56ha e UI 2 - 13,94ha), em que cada uma delas, encerra características urbanas e funcionais muito específicas, mas que garantem a articulação estratégica com o todo.

Implica esse pressuposto que a intervenção será orientada para toda a ARU e não para espaços internos específicos. Contudo, isso não impede a criação, como se referiu, de unidades de intervenção específicas. Não há sequer contradição neste procedimento, porque estas podem ser analisadas apenas como áreas territoriais que se estudam mais aprofundadamente tendo em vista determinados objetivos, o que é a perspetiva deste programa estratégico. Isto é, no quadro deste PERU, a execução integrada da unidade de intervenção não é obrigatória, embora, sempre que possível, seja desejável.

Importa desde já clarificar que um dos objetivos destas unidades é o de aprofundar as soluções financeiras de concretização, o modelo de gestão, a mobilização dos agentes e a eventual interligação de interesses públicos com a dinâmica privada no quadro de algumas iniciativas nelas consideradas.

Assim, o sistema de intervenção será sempre aberto, a todo o tempo, para a totalidade da ARU, sendo desenvolvidas as iniciativas que oportunamente sejam passíveis de desencadear, estejam elas inseridas ou não, em unidades de intervenção específicas, as quais serão a seguir apresentadas.

Este é fundamentalmente um documento pelo qual a entidade gestora, a Câmara Municipal de Olhão, se guiará na gestão da ORU sistemática na implementação das diferentes soluções, mas também, no quadro do financiamento, da calendarização e na articulação com os diferentes agentes envolvidos no processo.

6.1. Unidade de Intervenção 1

6.1.1. Delimitação e caracterização

A área a afetar a esta unidade de intervenção inclui toda a área correspondente aos jardins e Mercados de Olhão, na projeção do Centro Histórico, assim como também todos os quarteirões que correspondem à frente ribeirinha do centro histórico, onde se localizam grande parte da zona de bares e restauração. Esta UI 1 tem uma área de 5,56ha.



Figura 19 - Unidades de Intervenção da ORU

6.1.2. Diagnóstico da situação atual

O território afeto a esta unidade de intervenção ocupa a zona mais central de total a cidade de Olhão, a avenida 5 de Outubro. Nesta área estão grande parte dos restaurantes e bares mais procurados da cidade e constitui uma das áreas mais centrais da cidade. Os fluxos gerados nesta unidade são ainda reforçados devida à existência dos mercados da cidade. Este equipamento tem uma influência regional, devido à qualidade e diversidade dos seus produtos e à popularidade que os mesmos encerram, para além da região do Algarve.

É portanto uma área que a Câmara Municipal está totalmente interessada em intervir e está já a dar um sinal nesse sentido com as obras de requalificação urbanística que está a levar a cabo.

6.1.3. Edificado e espaço público

Pelas razões evocadas no ponto anterior esta é uma área que tem bastante pressão por parte das atividades económicas e como ocorre em casos análogos, as dinâmicas existentes provocam um conjunto de externalidades como, problemas relacionados com o estacionamento público, questões de limpeza urbana e a necessidade de impor algumas

regras relativas à ocupação do espaço público e à forma como se intervém na arquitetura. A autarquia tem a perceção clara que o ordenamento desta área, pela sua localização e enquadramento paisagístico, é essencial para garantir a sustentabilidade e competitividade do destino - Olhão - e como tal, está a implementar diversos investimentos, como a requalificação do espaço público e infraestruturas de toda esta área.



Figura 20 - Imagens UI 1

No levantamento fotográfico efetuado, é visível áreas que têm de ser tratadas, as obras que estão a ser realizadas no espaço público e infraestruturas, bem como o movimento associado à centralidade desta área.

O grande desafio desta área é a sua requalificação e organização do espaço público de forma a potenciar as dinâmicas económicas existentes.

Condicionantes

Os diferentes IGT`s em vigor classificam a UE 1 da seguinte forma:

- i. Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão - Artigo 14.º Avenida 5 de Outubro, cujos objetivos são os seguintes:
- ✓ Trata-se fundamentalmente de uma zona de restauração, cuja preocupação fundamental é garantir a manutenção das volumetrias existentes, sendo que a cêrcea admitida para cada edifício está prevista no desenho 2.07.4, que integra as peças desenhadas do PP da Zona Histórica;
 - ✓ Monumento de interesse público - Mercados de Olhão (Portaria n.º 224/2013);
 - ✓ Zona de proteção de monumento de interesse público (Portaria n.º 224/2013).

6.1.4. Proposta de Intervenção

Nos termos do relatório do Plano de Pormenor, trata-se fundamentalmente de uma “ZONA DE RESTAURAÇÃO” reconhece sobretudo a frente da Avenida 5 de Outubro, embora possam coexistir outras funções mais pontuais, como o comércio de retalho ou serviços.

Esta unidade de intervenção constitui uma área de grande capacidade de geração de visitas à cidade, sobretudo no âmbito da restauração. É por isso que as intervenções previstas inserem-se no quadro da requalificação urbanística, do ordenamento do espaço público e de novas propostas ao nível da circulação e estacionamento.

Neste quadro como forma de se atingir os objetivos descritos, propõem-se as seguintes intervenções:

- Regeneração urbana da Avenida 5 de Outubro

Este projeto está a ser executado e compreende obras de requalificação dos espaços nomeadamente dos passeios e condicionamento de trânsito automóvel, favorecendo a circulação pedonal. Pretende-se ainda promover a remodelação e reabilitação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, bem como na criação e implementação de outras em falta, através de uma estratégia de unificação e consolidação de uma imagem urbana qualificada.

➤ Plano de circulação e estacionamento (em execução)

Esta é uma área de grande movimentação de tráfego e nesse quadro as mesmas provocam externalidades importantes sobretudo a nível da oferta disponível de estacionamento. Torna-se imperativo então, reorganizar a circulação de tráfego e o estacionamento automóvel dotando-o de melhores condições.

Destaca-se, a necessária implementação de um programa de requalificação urbanística da rede de espaços urbanos existentes e das suas infraestruturas com vista à melhoria do funcionamento da zona, nomeadamente através de:

- Reabilitação de pavimentos tanto pedonais como rodoviários com a finalidade de minimizar os sinais de degradação;
- Reabilitar áreas pedonais tendo em conta os princípios da mobilidade e acessibilidade para todos;
- Redesenhar novo perfil viário que permita estacionamento automóvel e circulação pedonal em sítio próprio;
- Formular um plano global de estacionamento para a zona central da cidade.

➤ Reabilitação urbana (edifícios)

O processo de reabilitação dos edifícios que compõem esta área de intervenção, constitui de extrema importância não só pela melhoria clara na imagem desta área que funciona como montra da cidade, mas fundamentalmente, porque a mesma encerra um conjunto de edifícios de inegável interesse arquitetónico.

É intenção do município, estabelecer um conjunto de medidas que tenham em vista a sensibilização, junto dos proprietários, no sentido de promover e alavancar a reestruturação e requalificação do património edificado desta área.

➤ Implementação do projeto de centro comercial a céu aberto

Pretende-se implementar um projeto que abraça toda a ORU, quem tem os seguintes objetivos:

- Promover uma mudança significativa e com impacto visual forte no centro histórico da cidade;
- Desenvolver uma nova identidade para o centro da cidade dotando-o de uma imagem própria e identitária;
- Desenvolver campanhas de comunicação que torne mais facilmente o centro histórico “vendável” e atrativo para futuros investimentos;
- Implementar incentivos ao comércio local e promover a melhoria dos equipamentos dos estabelecimentos comerciais e melhorar assim, a sua atividade comercial e a imagem da zona como um todo;
- Melhorar a reputação da cidade e tornar a reabilitação urbana a implementar como chamariz para a atração de mais visitantes, bem como para ganhar posicionamento no conjunto dos destinos turísticos mais competitivos.

Tabela 7 - Calendarização da operacionalização da UE 1

Ações	2019/ 20	2021/ 22	2023/ 24	2025/ 26	2027/ 28	2029/ 30	2031/ 32	2033/ 34
Regeneração Urbana da Av. 5 de Outubro								
Plano de Circulação e Estacionamento								
Reabilitação Urbana (edifícios)								
Implementação do projeto centro comercial a céu aberto								

6.1.5. Programa de Investimento

O seguinte quadro mostra o Programa de Investimento para a concretização da UE1.

Tabela 8 - programa de investimento da UE 1

Objeto	Promotor	Investimento Total	Plano de Execução	Ponto situação
Regeneração Urbana da Av. 5 de Outubro	CMO	470 000€ (+iva)	Curto Prazo	Em obra
Plano de circulação e estacionamento	CMO	100 000€ (+iva)	Curto/ Médio Prazo	Em projeto
Centro Comercial a Céu Aberto	CMO	200 000€ (+iva)	Médio Prazo	Em projeto

6.2. Unidade de Intervenção 2

6.2.1. Delimitação e caracterização

A unidade de intervenção 2 (13,94ha) corresponde ao centro histórico de Olhão à exceção dos quarteirões correspondentes à faixa marginal do mesmo.



Figura 21 - Delimitação da Unidade de Intervenção 2

6.2.2. Diagnóstico da situação atual

No âmbito da análise realizada no quadro do Plano de Pormenor do Centro Histórico, verificou-se que a unidade de intervenção 2 justifica uma intervenção integrada, por apresentar manifesta insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade.

Neste quadro, o Plano estabeleceu uma estratégia integrada de atuação através de um conjunto de regras de uso e de ocupação do solo e dos edifícios, de forma a promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e

cultural. A ambição passa pela sua transformação num “espaço Histórico de valor reconhecidamente Patrimonial”, que responda às necessidades contemporâneas de serviço e de infra-estrutura, e o coloque numa posição competitiva pela atração de Habitantes e Visitantes.

6.2.3. Edificado e espaço público

O alojamento na ZH de Olhão é um fator muito importante para o planeamento e desenvolvimento desta parte da cidade, já que muitos edifícios existentes estão afetos essencialmente ao uso residencial e apresentam um enorme potencial habitacional, apesar de todos os problemas identificados, aquando da elaboração do Plano de Pormenor do Centro Histórico.



Figura 21 - Imagens da área afetar à Unidade de Intervenção 2

Da análise ao alojamento na ZH de Olhão destaca-se a importância dos alojamentos familiares de residência habitual, e o facto de estes apresentarem normalmente uma tipologia de 3 ou 4 divisões e mesmo com 4 ou mais divisões.

A ocupação do alojamento pelo proprietário prepondera, apesar de os locatários serem também comuns.

Quase todos os fogos apresentavam, em 2001, bons níveis de atendimento, quer em termos de ligação às redes públicas de água, luz e esgotos, quer em termos de dotação de casa de banho e retrete.

Relativamente aos edifícios, deve realçar-se que o parque edificado é bastante antigo, em geral anterior a 1960, e predominam os edifícios com 1 ou 2 pavimentos.

A construção dos edifícios privilegia a aplicação de alvenaria argamassada nas paredes. Outros indicadores apurados, por entrevista, concluem que é reduzida a existência de elevadores e de acessos a cadeira de rodas, bem como de garagens nos edifícios. A cobertura dos edifícios por um sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos é também reduzida e o estacionamento público à porta é escasso e não satisfaz as necessidades actuais. Dado o envelhecimento do parque edificado, as principais necessidades de reparações dizem respeito às paredes e caixilharias.

Analisando os dados levantados verifica-se que no interior da zona em estudo não existe oferta de estacionamento que responda às necessidades dos residentes. Tal facto agravar-se-á se se optar por ordenar esse estacionamento visto que, cumprindo o Código da Estrada, nomeadamente no que se refere aos perfis transversais que os arruamentos têm que ter para ser possível definir os estacionamentos, o número de veículos estacionados no interior da zona em estudo passará certamente para menos de metade. Este problema é no entanto minorado pela oferta de estacionamento instalada nos arruamentos periféricos nomeadamente a sul, nascente e poente.

Considerando igualmente que existem cerca de 1000 lugares de estacionamento tarifado, uma adequada política de gestão de estacionamento pode, se necessário, ajudar a minorar a falta de estacionamento residencial no Centro Histórico.

No sentido de se minorar o problema não só da falta de estacionamento como também da dificuldade de circulação em alguns pontos críticos do Centro Histórico de veículos de maior dimensão e considerando a área abrangida pela zona comercial, reservada à circulação pedonal, seria vantajosa a definição de uma política de cargas e descargas, com um

Regulamento específico, que permitisse um eficiente abastecimento comercial e que não colidisse com os interesses e segurança dos peões, utentes privilegiados daquela área comercial. Outra possibilidade seria a criação de uma zona de interface comercial onde os produtos seriam transferidos dos veículos normais de transporte de mercadorias para outros veículos, de dimensões adequadas e eventualmente amigos do ambiente, que fariam a distribuição no interior da zona histórica e que seriam coordenados ou pela Câmara Municipal ou por uma associação de comerciantes locais.

Condicionantes

Os diferentes IGT`s em vigor classificam a UI 2 da seguinte forma:

- ✓ Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão

6.2.4. Proposta de Intervenção

Pelo fato desta unidade de intervenção estar totalmente inserida no Plano de Pormenor do Centro Histórico, naturalmente que nos inspirámos na metodologia proposta nesse instrumento, uma vez que o mesmo está em vigor e constitui o documento que regulamenta e inspira qualquer intervenção neste território. O mesmo compreende um conjunto de propostas tendo em vista a revitalização do tecido urbano, procedendo-se dessa forma a um Plano que regula não só a salvaguarda do património edificado histórico, mas também e sobretudo enquadra ações essenciais de reabilitação urbana, tornando-se e constituindo-se como um Plano de Reabilitação Urbana ao invés de um simples Plano de Salvaguarda. O Plano especifica ainda os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção e a sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município.

A estratégia desta área pressupõe as seguintes ações principais:

- Reabilitação do edificado e espaço público

A Reabilitação Urbana prende-se com as ações de preservação e recuperação do património público e edificado da Zona Histórica de Olhão bem como a sua remodelação e do espaço público e alteração de usos, associados à criação de novos espaços. Umas e outras complementam-se e são fundamentais para o sucesso e implementação de um Plano devidamente integrador das variadas realidades sociais, económicas e urbanas desta zona histórica.

A preservação e recuperação do património público e edificado da Zona Histórica de Olhão centra-se no reconhecimento e consolidação do seu património edificado, por um lado, bem como no reconhecimento de uma estrutura urbana cujo espaço público necessita de ser repensado em continuidade com vista à sua valorização identitária. Neste sentido, estas duas ações, de intervenção no edificado e espaço público, concorrem para a afirmação da identidade da área mais central à Zona Histórica de Olhão.

Esta ação de intervenção no edificado, no sentido da sua preservação e recuperação, baseia-se em função da classificação das tipologias de expressão arquitetónicas e em função de cada uma delas, aconselha-se no Plano, uma determinada tipologia de intervenção.

A ação de intervenção sobre o espaço público, obrigatoriamente complementada com a anterior, e ainda com o sentido de preservação e recuperação, refere-se à sua valorização ambiental e espacial, através de uma intervenção nos seus elementos constituintes, ruas, largos e praças, que resolva as questões mais prementes de infra-estruturas urbanas, acessibilidades e consequentes permeabilidades do tecido urbano ao peão e ao automóvel.

Neste sentido, o da preservação e recuperação, haverá duas ações estruturantes:

- a primeira consiste no condicionamento do tráfego automóvel a uma zona específica da área de intervenção do Plano;
- a segunda consiste na remodelação e reabilitação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, bem como na criação e implementação de outras em falta, através de uma estratégia de unificação e consolidação de uma imagem matérica e construtiva que se

baseia numa reinfra-estruturação sistemática, e consequentemente da sua repavimentação, e faseada da Zona Histórica de Olhão.

Estas ações de transformação urbana estruturantes são essenciais para a valorização do Centro Histórico, sendo que os privados jogam um papel bastante importante na dinamização do processo relacionado com a reabilitação dos edifícios.

➤ Dinamização cultural

A unidade de intervenção 2 constitui a área de toda a zona de intervenção com capacidade para suportar novos usos, pelo que há claramente uma intenção em reconverter e reabilitar alguns edifícios e alocá-los a atividades culturais. A ideia será sempre, a de proporcionar a existência de espaços com capacidade para atrair novos públicos e para promover dinâmicas relacionadas com as artes e atividades performativas. Também as redes de eventos podem, e devem, ser criadas e dinamizadas em espaços promovidos por agentes privados, já existentes ou a criar no futuro, de forma a criar sinergias importantes para a cidade e sobretudo que as promoções desse tipo de conteúdos possam ser financiadas por origens não públicas.

➤ Reabilitação paisagística

A repavimentação da área afeta ao Plano de Pormenor, conforme se indica no desenho da Planta de Implantação do mesmo, implica variados projetos, desde os respeitantes às infra-estruturas urbanas (redes e abastecimentos de energia, comunicação, hidráulica e saneamento) aos equipamentos urbanos, estrutura de vegetação e pavimento urbano.

Neste quadro, a Paisagem do núcleo original de Olhão refere-se a uma ocupação do lugar primordial: uma nascente de água potável que era utilizada pelos pescadores que navegavam e tinham a faina a partir da Ria. Este lugar coincide com a depressão atualmente ocupada pelo edifício da Câmara Municipal de Olhão e respetivo Largo.

Igualmente, os desenvolvimentos urbanos dos Bairros da Barreta e dos Sete Cotovelos correspondem a lugares primordiais, que fundamentam a identidade histórica de Olhão.

A reabilitação do Centro Histórico de Olhão passa em grande parte pela reafirmação desta Identidade primordial, bem como pela Legibilidade desta condição. Já foram referidas acções relativas à reabilitação da edificação que define este espaço urbano, pelo que importa referir as que concernem à reabilitação do espaço público determinado pela edificação.

A interpretação da ideia de espaço público aqui exposta propõe entender o espaço exterior enquanto Construção, o que o fundamenta em três Tectónicas fundamentais: o Solo, enquanto forma topológica e processo construtivo de revestimento e estabilização; a Vegetação, enquanto matéria viva capaz de determinar carácter e valor simbólico e ecológico no espaço; e a Água, entendida enquanto processo e ciclo urbano em que a sua circulação (para consumo, para recreio, ou para drenagem) gera uma Arquitetura de superfície ou de elemento, bem como uma infra-estrutura de Engenharia.

Tabela 9 - Calendarização da operacionalização da UE 2

Ações	2019/20	2021/22	2023/24	2025/26	2027/28	2029/30	2031/32	2033/34
Reabilitação do edificado								
Reabilitação do espaço público								
Criação de polos culturais								
Projeto comércio a céu aberto (conjunto com a UI 1)								
Reabilitação paisagística								

6.2.5. Programa de Investimento

Tabela 10 - Programa de Investimento da UI 2

Objeto	Promotor	Investimento Total	Plano de Execução	Ponto situação
Reabilitação de Edifícios	Privados	10 000 000 €	Curto/Médio Prazo	Em execução
Requalificação do Largo do Grémio	CMO	160 000€	Curto Prazo	Em Execução
Requalificação do Caminho das Lendas	CMO	200 000 € (+iva)	Curto/ Médio Prazo	Em Execução
Gestão, animação e divulgação do PARU	CMO	60 000 €	Curto Prazo	Em execução

6.3 Instrumentos de Política Urbanística - Benefícios Fiscais

Nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana, os instrumentos de política urbanística assentam num conjunto de benefícios fiscais, ao abrigo do Estatuto definido na Lei, bem como em apoios e incentivos municipais e fiscais. Estes são as ferramentas que, no quadro da Lei, a ORU tem à sua disposição para executar a estratégia de reabilitação urbana.

Tabela 11 - Instrumentos de política urbanística por Unidade de Intervenção

BENEFÍCIOS FISCAIS	UNIDADES DE INTERVENÇÃO			
	UI 1	UI 2	UI 3	UI 4
IMI	X	X	X	
IMT	X	X	X	
APOIOS MUNICIPAIS				
Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas	X	X	X	-
Taxas referentes à emissão de alvarás	X	X	X	-
Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade	X	X	X	-
Taxa Municipal de Urbanização	X	X	X	-
Taxas pela realização de vistorias	X	X	X	-
INCENTIVOS FISCAIS				
IRS	X	X	X	-
IVA	X	X	X	-

Como é possível verificar, todas as unidades de execução têm ao seu dispor os instrumentos de política urbanística previstos na Lei, à exceção da Unidade de Intervenção 4, cuja natureza de intervenção não se enquadra no objeto da reabilitação urbana, na medida que se trata de uma área perfeitamente consolidada, cujas pretensões existentes assentam na transformação imobiliária convencional.

7. Síntese

A tabela seguinte sintetiza as soluções, que devem ser objeto de decisão política, que são propostas no plano estratégico de reabilitação urbana. Nestes termos temos:

Tabela 12 - Modelo de Gestão da ORU do Centro Histórico de Olhão

Tipo de ORU	Sistemática
Qualidade da entidade gestora	Câmara Municipal de Olhão
Modelo de execução da ORU	Iniciativa das entidades gestoras
Prazo	15 anos
Tipo de parceria com particulares	Contratos de reabilitação, caso-a-caso

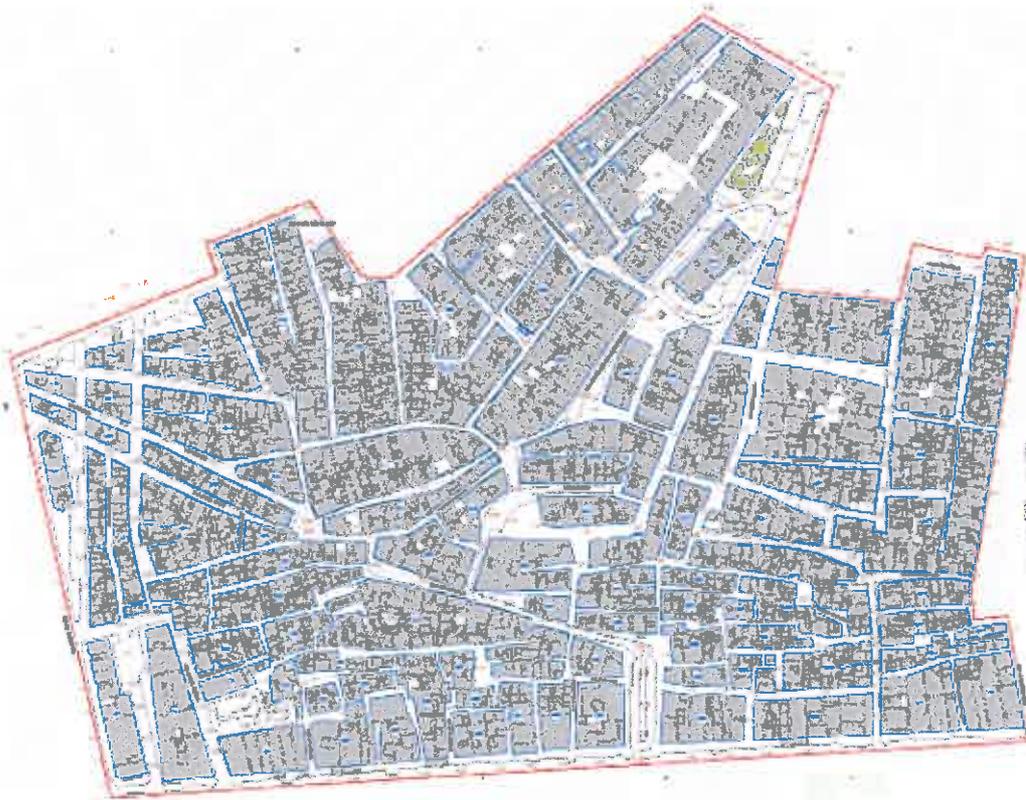
As linhas programáticas e os princípios orientadores, que fundamentam a decisão da autarquia a intervir globalmente neste espaço central da cidade, apontam para uma solução urbanística e arquitetónica de referência, atrativa e dinâmica, que contribua estrategicamente para um crescimento sustentável da própria cidade e para um reforço de centralidade.

ANEXO A

A1. Delimitação da ARU do Centro Histórico



A2. Morfologia urbana



-  Edificio Edificio
-  Edificio Edificio
-  Edificio Edificio
-  Edificio Edificio
-  Edificio Edificio

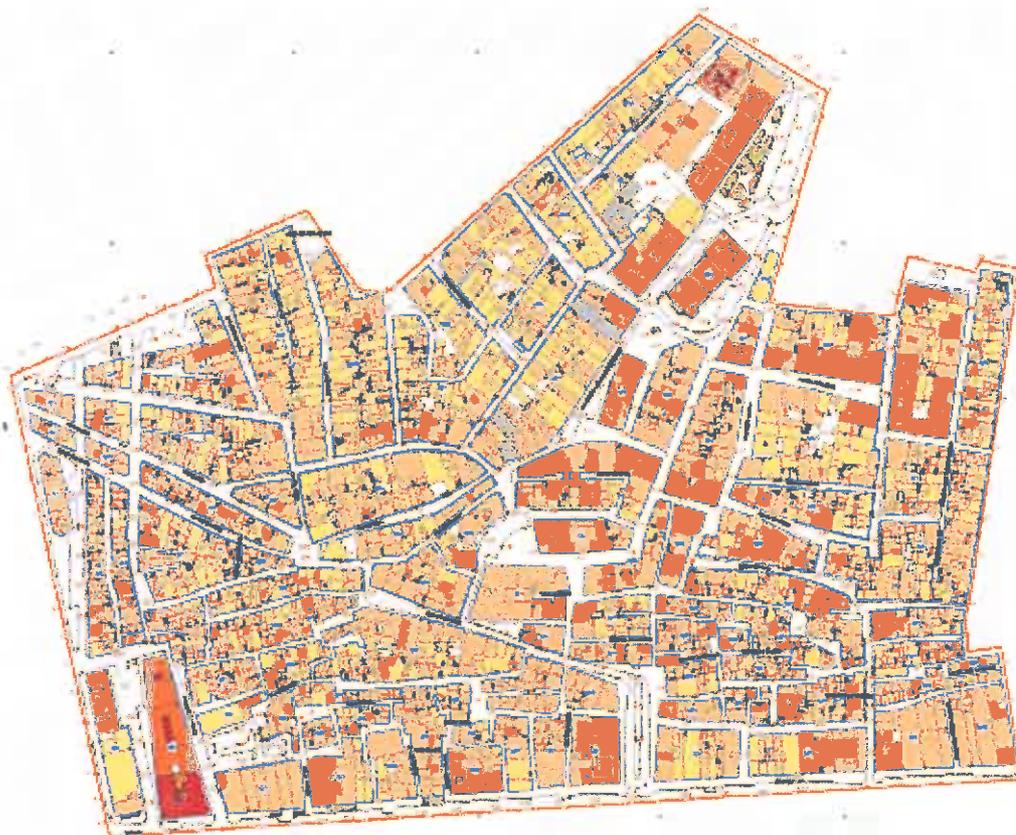
A3. Estado de conservação do edificado



Estado de Conservação

- Bom
- Razoável
- Mau
- Ruína
- Devoluto

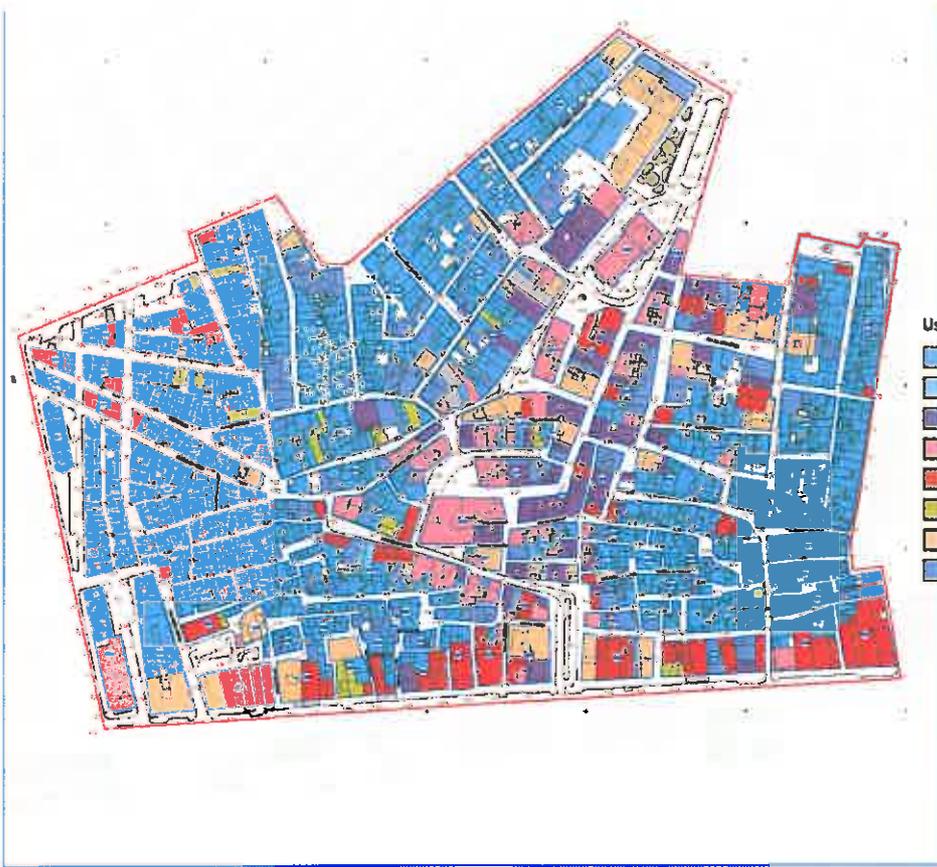
A4. Número de pisos dos edificios



Número de Pisos

- >4 Pisos
- 4 Pisos
- 3 Pisos
- 2 Pisos
- 1 Piso

A5. Usos e funções do edificado



A6. Unidades de intervenção

