



## PROPOSTA N.º 59/2021

### Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Olhão-Centro 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 a que o Município de Olhão tem implementado um programa de ações de requalificação do espaço urbano, em pontos estratégicos da cidade, entre os quais se destaca a requalificação do espaço urbano da marginal de Olhão e da envolvente do Porto de Pesca da cidade, juntando-se a estas intervenções, a requalificação de diversos largos, de arruamentos e agora toda a rede de infraestruturas da área central da cidade.

Reconhecendo que urge que esta dinâmica económica e social se replique na zona central da cidade de Olhão, uma área de 31.10ha que encerra um conjunto de áreas diferenciadas, entre uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas e que é com este propósito que o Município de Olhão pretende criar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), na área central da cidade, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e implementar o respetivo Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

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."*

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 de Olhão-Centro e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, de acordo com o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que se junta em anexo, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atualizada.

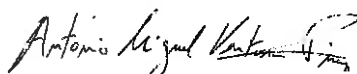
2. Determinar a abertura de um período de discussão pública para formulação de sugestões por qualquer interessado ou para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano, com a duração de 22 dias úteis, ao abrigo do disposto 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 n.º 307/2009, de 23 de outubro, ambos 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 de Olhão-Centro e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, conforme disposto no n.º 1 do art.º 17 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada.

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, 18 de Março de 2021

O Presidente da Câmara Municipal





município de Olhão

(António Miguel Ventura Pina)



INFORMAÇÃO		
Processo N.º	Informação N.º	Data da Informação
2021/150.10.400/1	1043/ 2021	27/01/2021

**De:** Departamento Obras Municipais e Gestão Urbanística (DOMGU)  
Natacha Sofia Gonçalves Sabino

**Para:** Presidente

**Assunto:** Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Olhão Centro, respetiva Operação de Reabilitação Urbana e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

O presente documento constitui a proposta de delimitação da Área de Reabilitação do Olhão Centro, e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

A proposta de delimitação da ARU cobre toda a área, a norte do Centro Histórico da cidade, assim como a sua projeção até à Ria Formosa. Com uma área de 31,30 ha, encerra um conjunto de áreas diferenciadas, entre uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas.

A presente área de reabilitação será gerida diretamente pelo Município sem recurso a acordos de parcerias com entidades privadas.

"A Câmara Municipal de Olhão tem um programa de requalificação urbanística e paisagística bastante ambicioso e encontra-se já a concretizar obras estruturantes, tendo em vista a regeneração urbana em toda a zona central da cidade de Olhão. Importa agora levar esse processo e criar dinâmicas de requalificação e de reabilitação com os diversos agentes com interesses neste território. Falamos de redes e de parcerias para a reabilitação do espaço urbano e dos edifícios, a estabelecer 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. Com esse propósito, a Câmara Municipal de Olhão, em julho de 2017, deu um passo importante ao tornar eficaz o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Olhão que introduziu regras e

diretrizes concretas para a intervenção neste território e mais recentemente aprovou a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para o mesmo território.

A autarquia, nesse sentido, tem implementado um programa de ações de requalificação do espaço urbano, em pontos estratégicos da cidade, entre os quais se destaca a requalificação do espaço urbano da marginal de Olhão e da envolvente do Porto de Pesca da cidade (no prelo). Juntam-se a estas intervenções, a requalificação de diversos largos, de arruamentos e agora toda a rede de infraestruturas da área central da cidade.

Neste quadro, importa “transportar” os instrumentos de política urbanística que atualmente já estão disponíveis no Centro Histórico, e na área Levante para outras áreas da cidade. O centro histórico não tem fronteiras e existem fluxos intensos, entre si e a área objeto deste trabalho. Estas áreas têm, entre si, características funcionais, arquitetónicas e urbanísticas muito semelhantes, sobretudo na zona localizada mais a sul. A área Olhão-Centro encerra ainda, um conjunto de quarteirões, com edifícios devolutos, cujo seu estado de conservação compromete o esforço de valorização que tem vindo a ser realizado sobretudo na melhoria da imagem da cidade.

Neste quadro, importa dotar esta importante área da cidade, de um programa de intervenção claro, articulado com a estratégia de reabilitação urbana que tem vindo a ser implementada e dotada dos instrumentos que a Lei dispõe para a reabilitação urbana. O documento que se apresenta constitui uma referência onde os diversos agentes de desenvolvimento podem retirar orientações acerca do programa de intervenção e das ações, a longo prazo, do município e sobre o modo como também podem integrar esse processo.”

Agora suportada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>1</sup>, vem propor esta Câmara Municipal a delimitação da ARU e aprovação da ORU Olhão-Centro, orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

A presente proposta é composta pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que:

- Identifica a área de intervenção da ARU;
- Estabelece os objetivos estratégicos de Reabilitação Urbana efetuada enquanto Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática;
- Estabelece os Benefícios Fiscais associados.

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações introduzidas pelo DL 69/2019 de 21 de maio



Figura 1- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Levante Olhão Centro

Propõe-se assim nos termos do disposto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, submeter a presente proposta a aprovação da Câmara Municipal para posterior aprovação em Assembleia Municipal.

À consideração superior,

Assinado por : **Natacha Sofia Gonçalves Sabino**  
Num. de Identificação: B111492472  
Data: 2021.01.28 15:10:30+00'00'



---

**Técnico Superior**

Natacha Sofia Gonçalves Sabino

nsabino





# ARU

# ORU

Área de Reabilitação  
Urbana  
Operação de Reabilitação  
Urbana  
**Olhão-Centro**

**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**



município de Olhão 

*Novembro de 2020*

*A fachada com ritmo de vãos janela-porta-janela, casa de “risca ao melo”, poderá indicar uma última campanha de obras situada entre o final do séc. XIX e princípios do séc. XX que terá integrado a construção do mirante. O mesmo tipo de ornamentação neoclássica foi utilizado na platibanda da fachada térrea e na platibanda do mirante. A platibanda ganha protagonismo com as suas espécies de métopas que indicam algum desafogo económico por parte do seu proprietário.*



*De uma forma geral, o lote deixou de ter área livre e passou a ter apenas área construída. Mais tarde foi construído um pequeno piso superior, o mirante que estava situado na parte central da habitação (sobre a abóbada dos quartos) ou nos fundos (...) Para aceder ao mirante a passagem era feita através do quintal, caso existisse, ou pelo interior da habitação. A construção do mirante possibilitou também o aumento de área livre, tão importante na casa para os afazeres da rotina diária.*

*In Evolução Urbana de Olhão, Sandra Romba, 2013*

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	5
<b>1.1 Principais conceitos.....</b>	<b>9</b>
2. Enquadramento da área de intervenção.....	10
<b>2.1. O Município.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2. A Área de intervenção.....</b>	<b>11</b>
2.2.1. Localização da área de intervenção.....	11
<b>2.3. Breve Enquadramento Histórico do Centro Urbano de Olhão.....</b>	<b>13</b>
2.3.1 O Plano Geral de Urbanização da Vila de Olhão da Restauração.....	15
2.3.2 Plano Geral de Urbanização - 1979.....	19
2.3.3 Síntese da evolução urbana de Olhão.....	20
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	21
<b>3.1 Funções urbanas.....</b>	<b>21</b>
<b>3.2 Análise demográfica e condições de vida.....</b>	<b>24</b>
3.2.1 A população e as condições sócio habitacionais.....	24
3.2.2 As atividades económicas.....	25
3.2.3 Conjunto Edificado – tipologia, estado de conservação e situação face à ocupação.....	27
3.3.4 Grandes Equipamentos.....	32
3.3.5 Infraestruturas.....	32
3.3.6 Diagnóstico da área de intervenção.....	33
4. DELIMITAÇÃO DA ARU.....	36
<b>4.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana.....</b>	<b>36</b>
5. ESTRATÉGIA TERRITORIAL.....	40
<b>5.1. Enquadramento nas opções do Município.....</b>	<b>40</b>
<b>5.2 Temas em carteira.....</b>	<b>43</b>
<b>5.3. Programa estratégico de reabilitação urbana.....</b>	<b>44</b>
5.3.1. Estratégia de Reabilitação Urbana.....	47
<b>5.4. Construção de projetos mobilizadores – Projetos - Chave.....</b>	<b>50</b>
<b>5.5. Programa de intervenção global.....</b>	<b>52</b>
6. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU.....	54
<b>6.1. Modelos de Gestão e de Execução.....</b>	<b>54</b>
6.1.1. Modelo de Gestão.....	54
6.1.2. Câmara Municipal de Olhão - Entidade Gestora.....	55
6.1.3. Poderes da Entidade Gestora.....	56
6.1.4. Modelo de Execução.....	57
6.1.5. Instrumentos de Execução.....	58
6.1.6. Outros instrumentos de Execução.....	62
<b>6.2. Prazo de Execução.....</b>	<b>62</b>
<b>6.3. Apoios Municipais.....</b>	<b>63</b>
<b>6.4. Incentivos Fiscais.....</b>	<b>64</b>
<b>6.5. Programa de financiamento.....</b>	<b>65</b>
6.5.1. Soluções de financiamento.....	65
6.5.2. Apoios Municipais.....	70
6.5.3. Outras estratégias de Financiamento.....	71
<b>6.6. Controlo das operações urbanísticas.....</b>	<b>73</b>
7. UNIDADES DE INTERVENÇÃO.....	76

<b>7.1. Unidade de Intervenção 1</b> .....	<b>79</b>
7.1.1. Delimitação e caracterização .....	79
7.1.2. Diagnóstico da situação atual .....	79
7.1.3. Edificado e espaço público .....	80
7.1.4. Proposta de Intervenção .....	81
7.1.5. Programa de Investimento .....	84
<b>7.2. Unidade de Intervenção 2</b> .....	<b>85</b>
7.2.1. Delimitação e caracterização .....	85
7.2.2. Diagnóstico da situação atual .....	86
7.2.3. Edificado e espaço público .....	86
7.2.4. Proposta de Intervenção .....	87
7.2.5. Programa de Investimento .....	90
<b>7.3 Instrumentos de Política Urbanística - Benefícios Fiscais</b> .....	<b>91</b>
<b>8. Síntese</b> .....	<b>93</b>
<b>ANEXO A</b> .....	<b>94</b>
<b>A0. Delimitação das ARU's em vigor e em aprovação</b> .....	<b>94</b>
<b>A1. Delimitação da ARU / ORU Olhão-Centro</b> .....	<b>96</b>
<b>A2. Estado de conservação do edificado</b> .....	<b>98</b>
<b>A3. Número de pisos dos edifícios</b> .....	<b>100</b>
<b>A4. Equipamentos</b> .....	<b>102</b>
.....	<b>103</b>
<b>A5. Unidades de intervenção</b> .....	<b>104</b>
<b>A6. Edificado a intervir</b> .....	<b>106</b>
<b>A7. Lugares centrais</b> .....	<b>108</b>

# Plano Estratégico de Reabilitação Urbana – Olhão Centro

---

## 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, tendo em vista a regeneração urbana em toda a zona central da cidade de Olhão. Importa agora levar esse processo e criar dinâmicas de requalificação e de reabilitação com os diversos agentes com interesses neste território. Falamos de redes e de parcerias para a reabilitação do espaço urbano e dos edifícios, a estabelecer 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. Com esse propósito, a Câmara Municipal de Olhão, em julho de 2017, deu um passo importante ao tornar eficaz o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Olhão que introduziu regras e diretrizes concretas para a intervenção neste território e mais recentemente aprovou a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para o mesmo território.

A autarquia, nesse sentido, tem implementado um programa de ações de requalificação do espaço urbano, em pontos estratégicos da cidade, entre os quais se destaca a requalificação do espaço urbano da marginal de Olhão e da envolvente do Porto de Pesca da cidade (no prelo). Juntam-se a estas intervenções, a requalificação de diversos largos, de arruamentos e agora toda a rede de infraestruturas da área central da cidade.



Figura 1 - Imagens da zona de estudo

Neste quadro, importa “transportar” os instrumentos de política urbanística que atualmente já estão disponíveis no Centro Histórico, e na área Levante para outras áreas da cidade. O centro histórico não tem fronteiras e existem fluxos intensos, entre si e a área objeto deste trabalho. Estas áreas têm, entre si, características funcionais, arquitetónicas e urbanísticas muito semelhantes, sobretudo na zona localizada mais a sul. A área Olhão-Centro encerra ainda, um conjunto de quarteirões, com edifícios devolutos, cujo seu estado de conservação compromete o esforço de valorização que tem vindo a ser realizado sobretudo na melhoria da imagem da cidade.

Neste quadro, importa dotar esta importante área da cidade, de um programa de intervenção claro, articulado com a estratégia de reabilitação urbana que tem vindo a ser implementada e dotada dos instrumentos que a Lei dispõe para a reabilitação urbana. O documento que se apresenta constitui uma referência onde os diversos agentes de desenvolvimento podem retirar orientações acerca do programa de intervenção e das ações, a longo prazo, do município e sobre o modo como também podem integrar esse processo.



Figura 2 - Áreas de Reabilitação Urbana em vigor (Centro Histórico e Levante) e proposta

É com este propósito que a Câmara Municipal de Olhão pretende criar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), na área centro da cidade, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009,

de 23 de Outubro<sup>1</sup>, e implementar o respetivo plano estratégico de reabilitação urbana (PERU). Com a aprovação deste documento estão 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 ARU Olhão-Centro.

Agora suportada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>2</sup>, vem propor esta Câmara Municipal a delimitação da ARU e aprovação da ORU Olhão-Centro, orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).



Figura 3 - Delimitação da área de intervenção (ARU e ORU) – 31.30 ha

---

<sup>1</sup> Alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e com as alterações introduzidas pelo DL 69/2019 de 21 de maio

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações introduzidas pelo DL 69/2019 de 21 de maio



## 1.1 Principais conceitos

**Edifício clássico (fonte INE)<sup>3</sup>** - Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos;

**Alojamento familiar clássico (fonte INE)<sup>4</sup>** - 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 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<sup>5</sup>** - 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<sup>6</sup>** - 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

---

<sup>3</sup> Instituto Nacional de Estatística

<sup>4</sup> Instituto Nacional de Estatística

<sup>5</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

<sup>6</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

## 2. Enquadramento da área de intervenção

### 2.1. O Município

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 barreiras 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 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 EN 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 moluscicultura, 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.

## **2.2. A Área de intervenção**

### **2.2.1. Localização da área de intervenção**

A área de intervenção que servirá de base para a criação da ARU cobre toda a área, a norte do Centro Histórico da cidade, assim como a sua projeção até à Ria Formosa. Com uma área de 31,30 ha, encerra um conjunto de áreas diferenciadas, entre uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas.



Figura 4 - Limite da ARU Olhão-Centro de Olhão – 31,30 ha

A área definida para a ARU Olhão-Centro ocupa uma área absolutamente estruturante e estratégica da cidade, contudo carece que se transporte a aposta que tem vindo a ser concretizada no Centro Histórico, ao nível da sua requalificação e dinamização para esta área da cidade.

Esta área, como se verá, anteriormente ocupada por fazendas e hortas, constituiu a primeira grande expansão urbana da cidade de Olhão no início do século passado. Neste quadro, 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 5 - Imagem aérea da zona de intervenção

### 2.3. Breve Enquadramento Histórico do Centro Urbano de Olhão

O espaço encontra-se definida, a nascente, na zona a sul da linha de caminho-de-ferro pela ORU Levante e a norte do caminho-de-ferro pela rua 18 de Junho. O limite norte é delimitado pela rua Joaquim do Ó e pela rua Sacadura Cabral. A poente, a norte da linha de caminho-de-ferro, o limite é constituído pela rua Almirante Reis e a sul da mesma infraestrutura, pela envolvente à rua do Matadouro e pela rua do Largo da Feira. O limite sul está definido pelo Centro Histórico de Olhão e pela rua Largo da Feira.

Para Ribeiro (2015), a origem da cidade prende-se com vestígios romanos que provam a existência de uma importante vila agrícola e pesqueira, onde era praticada a salga de peixe e posteriormente exportados produtos para todo o Império. A abundância de peixe e a possibilidade de um porto localizado na Ria Formosa foram fatores decisivos para a implantação do assentamento. Da presença moura não existem vestígios físicos, ainda que esteja comprovada a sua existência da povoação *Al-Hain*. Durante vários séculos, a população cresceu e a cidade foi prosperando. No séc. XVII foi construída a fortaleza de São Lourenço, devido aos ataques marítimos cada vez mais frequentes vindos do Norte de África. Apenas em

1715 é autorizada a construção da primeira habitação em alvenaria. No séc. XIX, com o aparecimento da indústria de conservas de peixe, a povoação tornou-se produtiva e desenvolveu-se ao ponto de possuir 80 fábricas. Contudo, a partir da segunda metade do século, a decadência deste sector e da atividade pesqueira empobreceu a vila (elevada a cidade em 1985). Atualmente, Olhão continua a apostar tanto no porto piscatório como na atividade turística.

Segundo Romba (2012), “o desenvolvimento económico da vila e o aumento da população constituíram também fatores fundamentais para a transformação de uma outra área. Trata-se de uma extensa área delimitada pelos antigos eixos: a estrada de Faro para Tavira, a rua de S. Bartolomeu, a rua da Soledade e o ramal de ligação da vila de Olhão à estrada de Faro para Tavira. Esta área era composta por um ou outro cercado, por terrenos agrícolas, cercas, hortas e fazendas, com sistemas de irrigação de água (poços, tanques e levadas) que de finais do séc. XVIII até à primeira metade do séc. XIX passou de uma área rural a uma área urbanizada”.

Este processo constituiu o primeiro processo de expansão urbana verificada em Olhão cujo desenvolvimento coincide, na maioria da área, com a ARU.

A transformação fundiária de áreas agrícolas que cercavam, a norte, a “vila de Olhão”, para extensas áreas urbanas, serviram para dar respostas às necessidades habitacionais e, por conseguinte, de crescimento da população, mas também, com a construção do passeio público, para a afirmação de Olhão como cidade de referência na região do Algarve.

A esse propósito, o levantamento dos diversos estudos urbanísticos que foram efetuados, tendo como objeto a cidade de Olhão, permitem-nos ter uma imagem do desenvolvimento urbano da cidade e da transformação urbanística operada sobre o território em estudo. As hortas e fazendas dão lugar à expansão urbana e à execução do projeto do passeio público. Naturalmente que esta circunstância permitiu o aparecimento de uma malha urbana mais desafogada, vias urbanas de maior perfil a separar blocos de quarteirões e a linha de caminho-de-ferro que atravessava a nova zona de expansão da cidade.

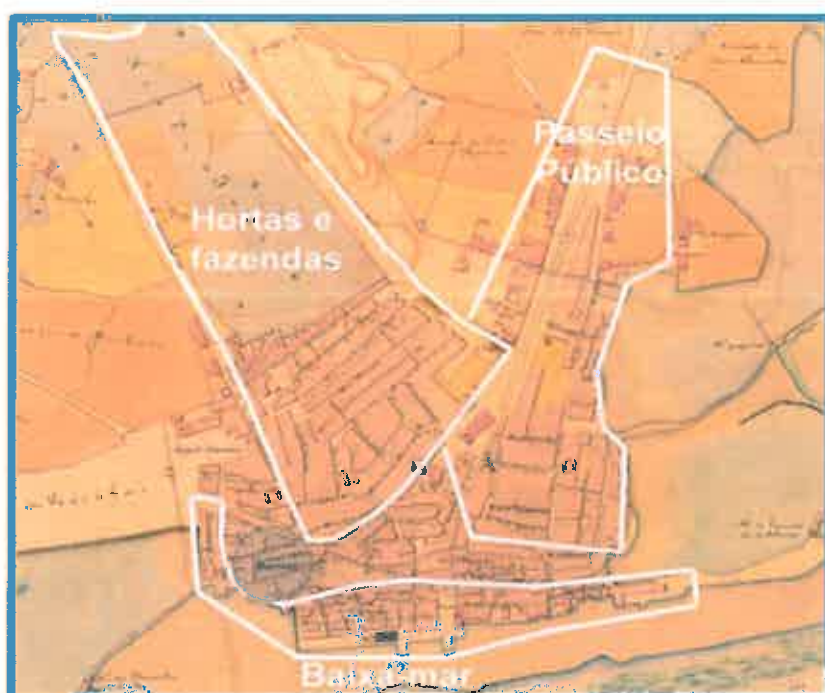


Figura 6 – Imagem da Vila de Olhão da Restauração, final do séc. XVIII<sup>7</sup>

### 2.3.1 O Plano Geral de Urbanização da Vila de Olhão da Restauração

Destacam-se, a esse propósito, o Plano Geral de Urbanização da “Vila de Olhão da Restauração” elaborado pelo Conselho Superior de Obras Públicas em 1944 e o plano geral de urbanização de Olhão de 1979.

O Presidente da Câmara Municipal de Olhão, à época, “conhecedor dos graves e inadiáveis problemas que se opunham ao desenvolvimento da Vila, resolve ir junto dos poderes públicos expor esses problemas, e pedir uma solução urgente”.

---

<sup>7</sup> Romba, Sandra, Evolução Urbana de Olhão (2013)

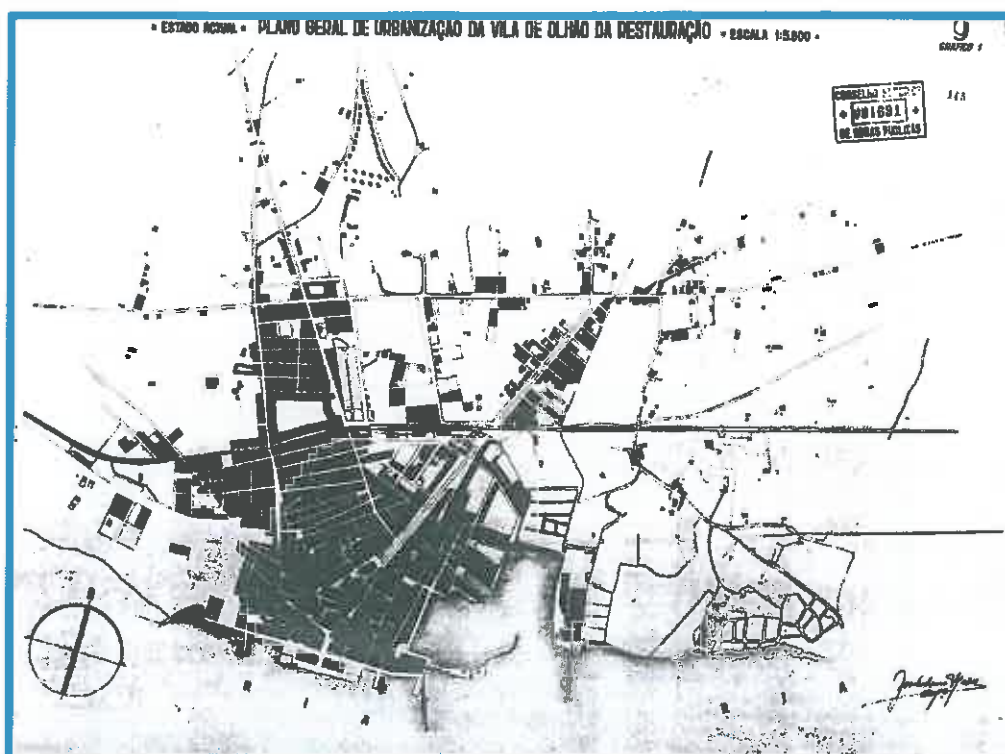


Figura 7 - A Vila de Olhão da Restauração - Anos 40's

O Edil, a seu pedido, foi recebido pelo então Ministro das Obras Públicas e Comunicações, Engenheiro Duarte Pacheco, “com quem teve uma demorada conferência”. As palavras do Presidente da Câmara Municipal “foram ouvidas com a atenção que requeriam, e examinada a situação com a gravidade que apresentava; concluiu-se que a magnitude e diversidade dos problemas focados só podiam ser resolvidos com um Plano Geral de Urbanização”. A Vila encerrava um conjunto de problemas de salubridade, de trânsito provocado pelas “estreitas ruas” e pelos pontos de congestionamento nas passagens de nível na estreita passagem superior e ainda em todos os arruamentos da zona ribeirinha, sendo que a maioria dos arruamentos estavam, em geral, em muito mal estado.



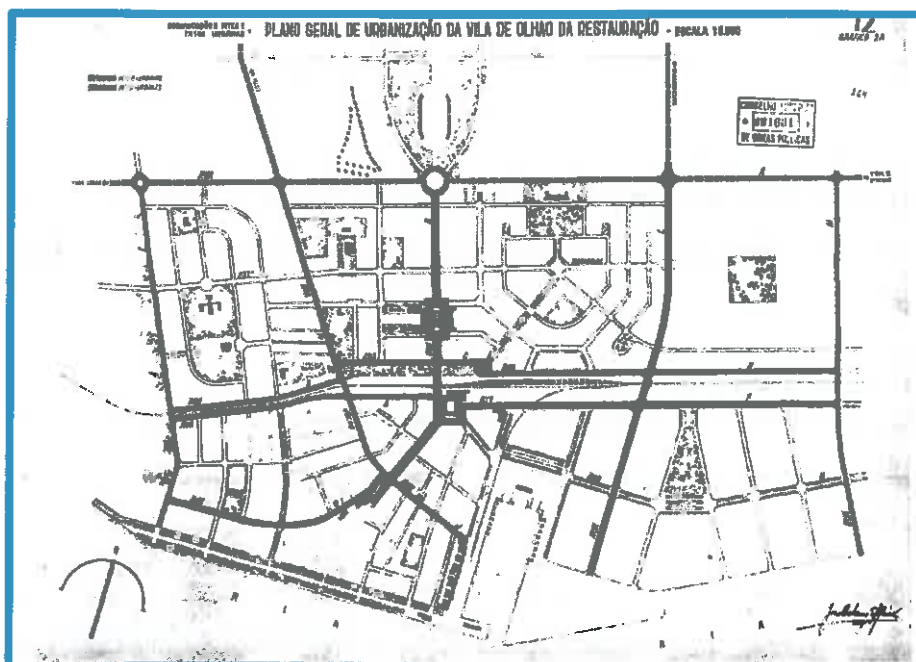


Figura 8 - Plano Geral de Urbanização da Vila de Olhão da Restauração - 1944

Para além desses aspetos, “a falta de terrenos para edificações, provocou a abertura de ruas através de lotes de construção normalmente constituídos criando assim zonas anti-higiénicas e por isso condenáveis”. Ainda existiam “milhares de pessoas” que habitavam em bairros em condições absolutamente condenáveis, com problemas de falta de abastecimento de água potável onde, segundo relatos, “os dejetos” corriam “por valas descobertas, em frente das casas”.

Nesse quadro, como solução para o problema, foi apresentado um Plano de Urbanização para a Vila de Olhão, que pressupunha uma autêntica revolução urbanística. Por um lado, assentava num novo desenho urbano para a zona consolidada, procurando romper com a malha urbana sinuosa e orgânica que caracterizava praticamente a totalidade do casco urbano de então. O objetivo do presente Plano ia para além da sua função urbanística. As novas orientações urbanísticas eram, sem dúvida, um mero instrumento para uma nova política económica para a cidade. Este Plano definiu uma nova ordem urbanística para a Vila de então, através da programação de novas zonas habitacionais, novas áreas de equipamentos e uma remodelação, de grande envergadura, do porto de pesca de Olhão. O investimento do Estado, sobretudo nesta última zona, foi de grande envergadura. Aterrou-se uma parte importante da

anterior área molhada, como se pode verificar na figura 6, tendo a Vila expandindo-se através de aterros para áreas anteriormente ocupadas com plano de água.

As indispensáveis obras de saneamento, urbanização, cultura e desporto levada a cabo de 1925 a 1950, foram levadas a cabo, sobretudo devido ao desenvolvimento da economia Olhanense<sup>8</sup>.

A figura seguinte, demonstra bem a envergadura da intervenção, no apogeu do Estado Novo e as diferenças entre Olhão dos anos 40`s e a atual realidade.

A área a azul, representa toda a área molhada que coincide, hoje, com o tecido urbano consolidado. A mesma imagem demonstra bem, a dimensão da intervenção urbanística efetuada em Olhão nos anos subsequentes à aprovação do Plano.

É notória a complexidade da intervenção efetuada, sobretudo ao nível da regularização da antiga área molhada e consequente construção do atual porto de pesca e sua envolvente. Essa circunstância torna claro que a génese de Olhão resultou de um assentamento urbano erigido em torno das margens da Ria Formosa.



Figura 9 - Tecido urbano (verde) e área molhada (azul) nos anos 40`s

---

<sup>8</sup> Bento, Carlos Alberto Bento Ferreira (2011). Tese de mestrado, Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes.

### 2.3.2 Plano Geral de Urbanização - 1979

No final dos anos 70 tendo em conta a expansão da cidade de Olhão e considerando que à época a conjuntura económica assentava na vontade dos governos em coordenar a expansão urbana<sup>9</sup>, assim como também garantir a satisfação das necessidades básicas da população e a sua qualidade de vida.

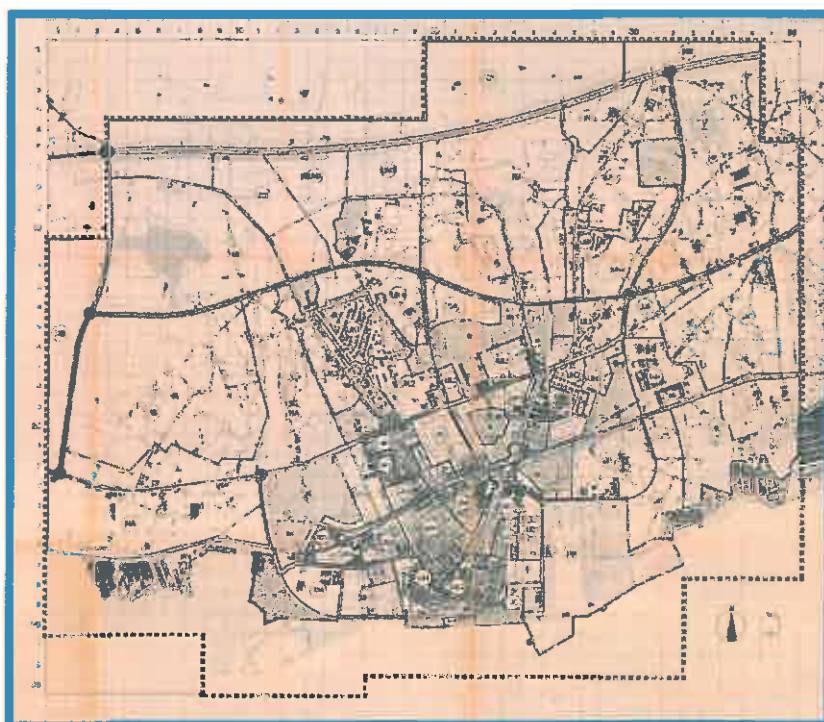


Figura 10 - Plano Geral de Urbanização da Vila de Olhão da Restauração - 1979

Sem dúvida que o Plano de 1979 procurou corrigir alguns desajustes e incorreções face ao Plano de 1944 e sobretudo impor um desenho urbano mais adequado às necessidades da altura em que o automóvel começava a tomar conta dos espaços dos aglomerados urbanos portugueses.

---

<sup>9</sup> C. N. Silva (1993), As determinantes económicas e políticas do planeamento municipal em Portugal, Finisterra, XXVIII, 55-56, pp. 23-58

### 2.3.3 Síntese da evolução urbana de Olhão

Como se pode verificar nas seguintes figuras o desenvolvimento urbanístico de Olhão, face ao casco histórico original, desenvolveu-se em direção a norte e nascente. A nascente, fundamentalmente depois da intervenção efetuada, teve como impulsionador a construção do porto de pesca de Olhão e toda a indústria que, entretanto, foi construída em torno do mesmo. A norte, eminentemente habitacional, erigida em áreas agrícolas (hortas e fazendas) que alojou a expansão habitacional da cidade, sobretudo depois dos anos 40's quando se elaborou o primeiro plano geral de urbanização de Olhão.

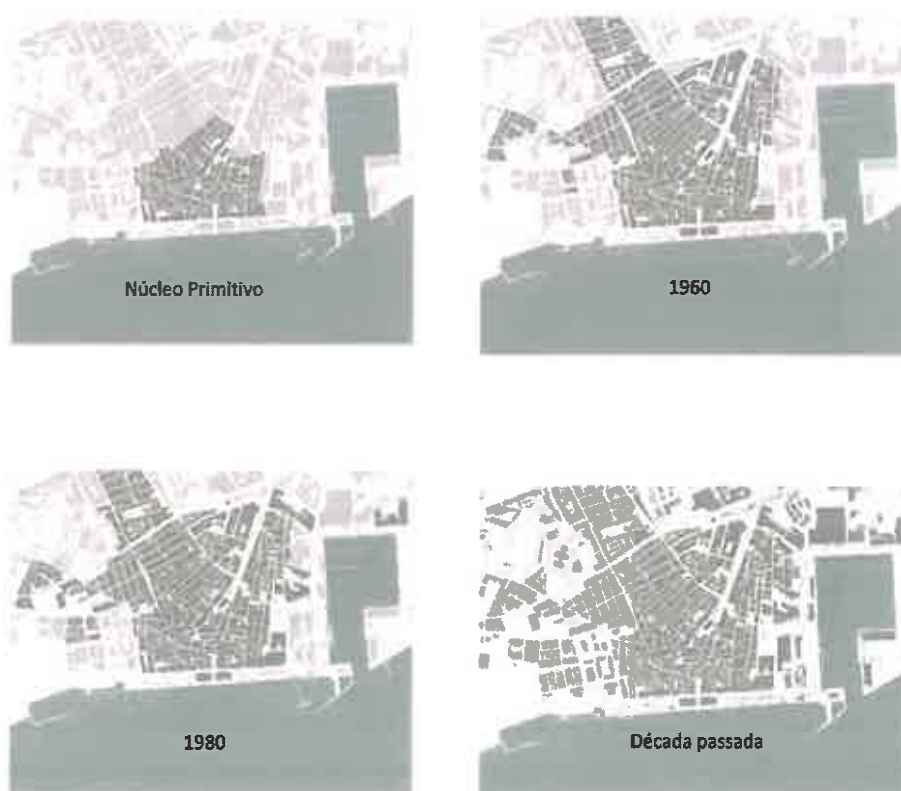


Figura 11 - Evolução do tecido urbano da cidade de Olhão<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Ribeiro, Sofia (2015). *Vilas Piscatórias Algarvias – Análise da Evolução Urbana*. Tese de Mestre em Arquitetura. Instituto Superior Técnico – Universidade de Lisboa, Lisboa.

### 3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Como se pode verificar a área de estudo está estrategicamente posicionada e foi a responsável, pela primeira grande expansão urbanística que se pode verificar em Olhão.

Neste capítulo vamos abordar a forma como a área se organiza urbanisticamente e será efetuada a sua caracterização demográfica, social, económica e das condições de vida da população.

#### 3.1 Funções urbanas

Relativamente às funções urbanas – desenvolvimento da malha, dimensões e estrutura da parcela, funções, tipologia do edificado e, estrutura da rede viária – podemos constatar que o atual centro da cidade (centro histórico) exerce uma força de gravidade bastante intensa. Quer isto dizer, que a cidade continua a ter apenas uma centralidade e, nas deslocações internas, essa área constitui, por certo, uma parte importante do destino das pessoas. Essa influência é sobretudo maior na área que se localiza a norte da linha de caminho-de-ferro. A sul, sobretudo na zona de equipamentos como tribunal, escolas, junta de freguesia e bancos que têm as suas referências nas proximidades. Nestas áreas os largos, as praças e os espaços mais abertos, vão alojando alguns serviços de proximidade que constituem áreas, sobretudo durante o dia, que funcionam como centralidades secundárias.



Figura 12 - Centralidade na ORU e na cidade

Da figura anterior é possível constatar que para além da centralidade, em toda a cidade, exercida pela baixa de Olhão, verifica-se também que na ARU temos fundamentalmente dois polos, um a poente e outro a nascente.

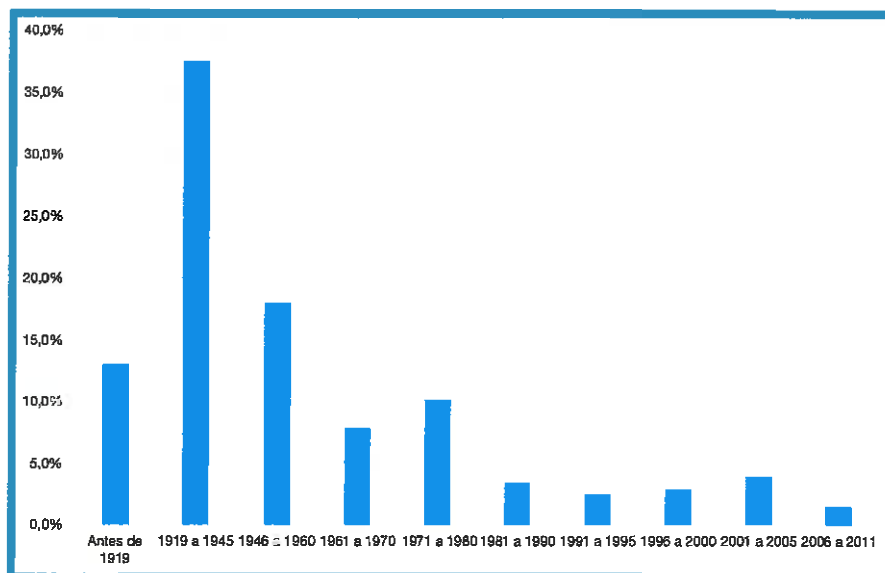


Figura 13 - Época de construção dos edifícios da ARU

Como se pode verificar na figura anterior a maioria dos edifícios são anteriores a 1945 o que demonstra a antiguidade da área da ARU, na verdade por ter sido a mesma a primeira

expansão urbanística verificada na cidade e datada da primeira metade do século passado. Em 2011 existiam 1454 edifícios, que correspondem a cerca de 9,5% do edificado do concelho.

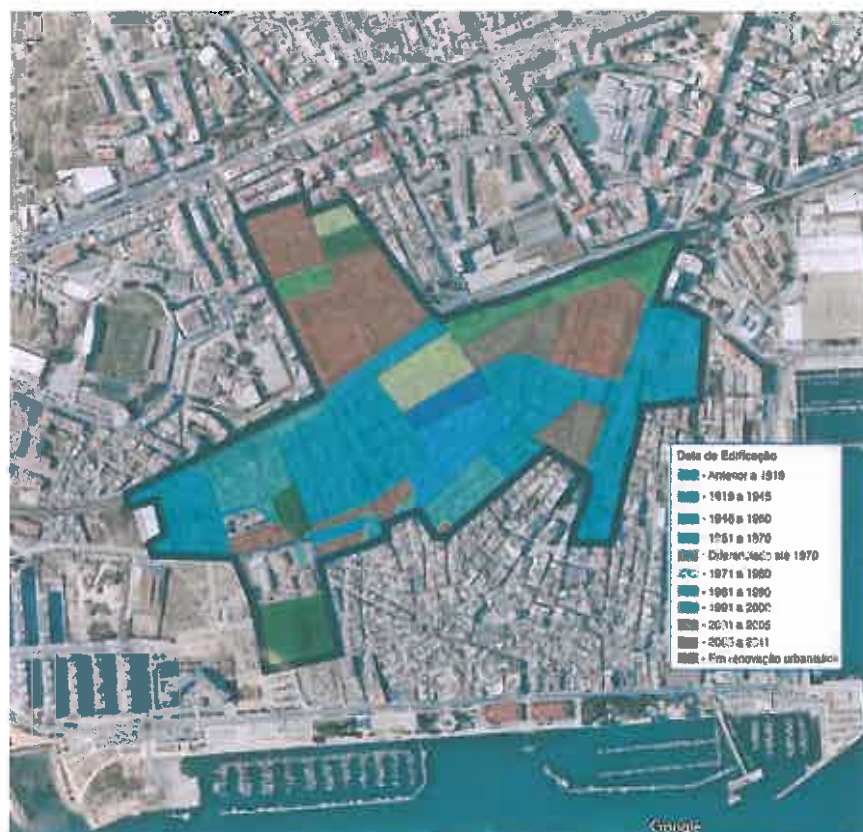


Figura 14 - Data de edificação predominante em cada unidade estatística - 2011

A territorialização da cronologia das diferentes edificações permite verificar as diferentes dinâmicas urbanísticas existentes, designadamente:

- A substituição dos antigos edifícios situados juntos aos principais eixos viários, como a avenida da República, a rua dos Combatentes da Grande Guerra, rua Almirante Reis e na rua 18 de Junho, por edifícios com cêrceas mais elevadas;
- O miolo da área urbana da ARU, sobretudo abaixo da linha de caminho-de-ferro, que preserva como se pode verificar na figura anterior, em percentagem considerável, a autenticidade urbanística e arquitetónica da época.

## 3.2 Análise demográfica e condições de vida

### 3.2.1 A população e as condições sócio habitacionais

De acordo com os dados do INE referentes a 2011 residiam, nesta área 4474 habitantes, correspondendo a aproximadamente 10% da população residente em Olhão, sendo maioritariamente do sexo feminino (correspondendo a cerca de 53,4% da população).

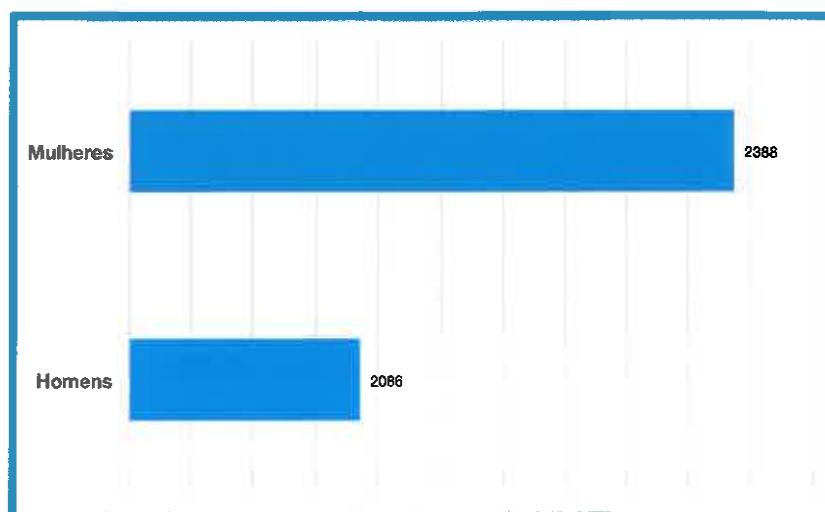


Figura 15 - Distribuição da população residente por sexo

A estrutura etária, com 20,4% de jovens representa uma população mais jovem quando comparada com o Centro Histórico de Olhão (11%), mas mais envelhecida quando comparada com a população de Olhão (21,9%).



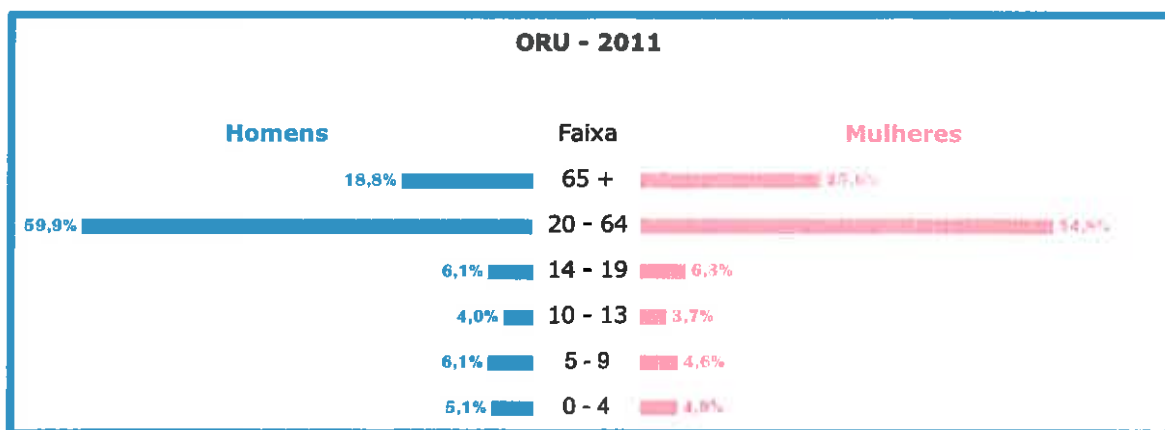


Figura 16 - Estrutura Etária da População

Ainda a percentagem de população idosa, 22,4%, reflete o envelhecimento da população residente nesta área.

Nesta área residiam em 2011, 2075 famílias, com uma dimensão média de 2,15 indivíduos, verificando-se aqui núcleos familiares inferiores aos da freguesia (2,34 indivíduos por família) e aos registados no Município (2,57).

A distribuição da população residente empregada por setores de atividade económica evidencia uma percentagem de emprego (5,8%), no sector primário, sendo este mais reduzido quando comparado com as restantes ARU's. Por sua vez, o emprego no comércio e serviços, apesar de elevado (76,7%), também é inferior à média na freguesia de Olhão (77,4%).

### 3.2.2 As atividades económicas

O inquérito às atividades económicas realizado no quadro do presente estudo apresentou as seguintes conclusões relativamente à atividade económica instalada na área da ARU.

Tabela 1 - Sector de atividade (CAE - Rev. 3) da ORU Lisboa-Centro

Setor de Atividade (CAE – Ver. 3)	N.º	%
03 - Pesca	1	0.5%
45 - Comercio, manutenção e reparação de veículos automóveis e motociclos	2	0.9%
47 - Comércio a retalho, exceto de veículos automóveis e motociclos	67	30.9%
521 - Armazenagem	1	0.5%
552 – Residências para férias e outros alojamentos, de curta duração	2	0.9%
56 – Restaurantes e Similares	67	30.9%
662 - Atividades Auxiliares de Seguros e de Fundos de Pensões	1	0.5%
68 - Atividades imobiliárias	2	0.9%
69 - Atividades Jurídicas e de Contabilidade	11	5.1%
711 - Atividades de Arquiteturas, de Engenharia e Técnicas Afins	1	0.5%
791 - Agência de Viagem e Operadores Turísticos	1	0.5%
80 - Atividades de Investigação e de Segurança	6	2.8%
931 – Atividades Desportivas	3	1.4%
949 – Outras Atividades de Organizações Associativas	7	3.2%
952 – Reparação de Bens de Uso Pessoal e Doméstico	4	1.8%
96 – Outras Atividades dos Serviços Pessoais	41	18.9%
<b>Total</b>	<b>217</b>	<b>100%</b>

Fonte – Inquérito às atividades económicas instaladas na ARU Olhão-Centro (2020). Elaboração equipa técnica do PERU

Como se pode verificar na tabela anterior, 61.8% das atividades estão concentradas no comércio a retalho e restauração e similares, verificando-se ainda uma percentagem relevante de cabeleireiros, de esteticistas, salas de culto religioso. Esta circunstância significa que, sobretudo, a área poente e a área central funcionam como uma verdadeira unidade de vizinhança<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Clarence Perry (1923), inspirado em Ebenezer Howard, pela primeira vez mostra o conceito de unidade de vizinhança. Para ele, os equipamentos urbanos deveriam estar próximos às habitações e estas não deveriam ser interrompidas por vias urbanas de atravessamento principal, preservando a vida comunitária e a segurança, sobretudo das crianças. Estas poderiam ir à escola sozinhas, já que os percursos eram seguros e a distância era a ideal para não se cansarem. Por isso, a escola primária era o equipamento básico de uma unidade de vizinhança

Estes estabelecimentos localizam-se, fundamentalmente, junto aos principais eixos viários dentro da ARU.

### 3.2.3 Conjunto Edificado – tipologia, estado de conservação e situação face à ocupação

Em 2011, segundo o INE, existiam 1454 edifícios, que correspondem a cerca de 9,5% do edificado do concelho. O parque habitacional é maioritariamente anterior a 1945 (50,3%), o que confirma estarmos perante uma zona urbana posterior ao centro histórico, sendo que uma área significativa, da mesma, constituiu a expansão urbana da cidade, sobretudo nos anos 30 e 40's.

Tabela 2 - Tipo de alojamento

	OLHÃO		ARU	
	N.º	%	N.º	%
<b>Tipo de alojamento</b>				
<b>Edifícios exclusivamente residenciais</b>	14137	92,7	1302	89,5
<b>Edifícios principalmente residenciais</b>	1007	6,6	135	9,3
<b>Edifícios exclusivamente não residenciais</b>	109	0,7	17	1,2
<b>Total</b>	<b>15253</b>	<b>100</b>	<b>1454</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Censos, INE (2011). Elaboração própria.

Do total de edifícios, 1302 (89.5%) são exclusivamente residenciais, enquanto 135 (9.3%) são principalmente residenciais e 17 (1.2%) exclusivamente não residenciais. Quer isto dizer que a esmagadora maioria dos edifícios são habitacionais, com uma percentagem bastante significativa.

As peculiares e densas estruturas urbanas, de uma parte da área de intervenção, são características indissociáveis da sua proximidade ao centro histórico, 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 (81,6%). Tem-se verificado, na ARU, sobretudo na década anterior de uma dinâmica ao nível do aparecimento de novos edifícios com cérceas que ultrapassam a média da freguesia e do concelho.

A maioria dos edifícios são exclusivamente residenciais (89,5%), portanto maior que no Centro Histórico (88%), ou seja, estão afetos na totalidade à habitação, o que confirma estarmos perante uma área eminentemente residencial, como se referiu anteriormente. De forma mais reduzidas surgem usos mistos, em que a habitação é complementada com as funções comerciais e/ou serviços.

Os alojamentos existentes na área da ARU em 2011 eram 2691, sendo que apenas 1864, ou seja 69,3%, estavam ocupados como residência habitual; o número de alojamentos vagos (400) corresponde a 14,9%, percentagem que supera a média do concelho e do Algarve.

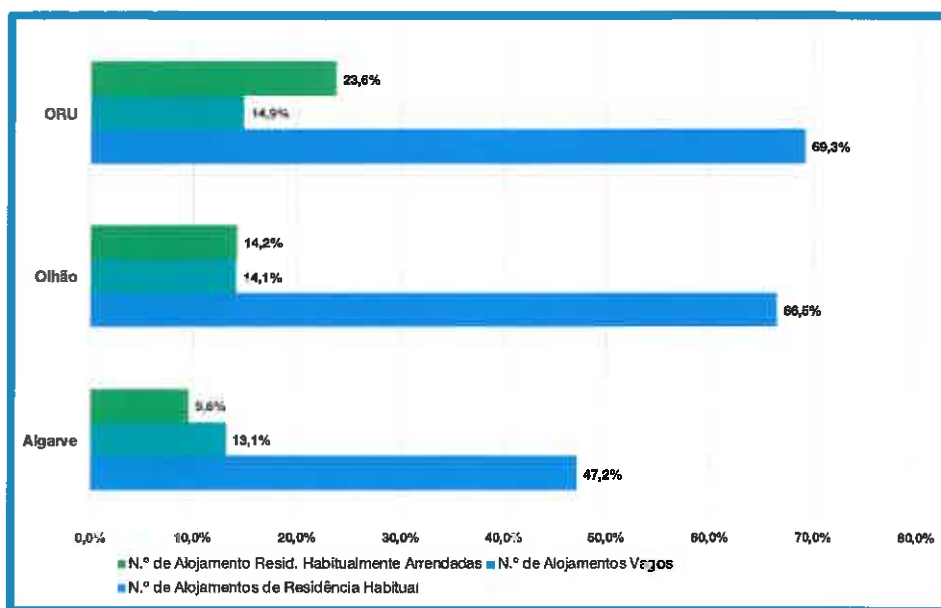


Figura 17 - Situação dos alojamentos face à tipologia de ocupação

Constata-se ainda, que 23,6% dos alojamentos residenciais estão habitualmente arrendados, valor que ultrapassa significativamente a média da freguesia onde se insere (18.5%), do concelho e da região.

Verifica-se que dominam, ainda, os edifícios de pequenas dimensões sendo que 1221 destes 83,6%, possuem apenas 1 ou 2 pisos. Contudo, enquanto no centro histórico existem apenas 5 edifícios com mais de 4 pisos e na ARU Levante 14, na ARU Olhão-Centro existem 89 edifícios.

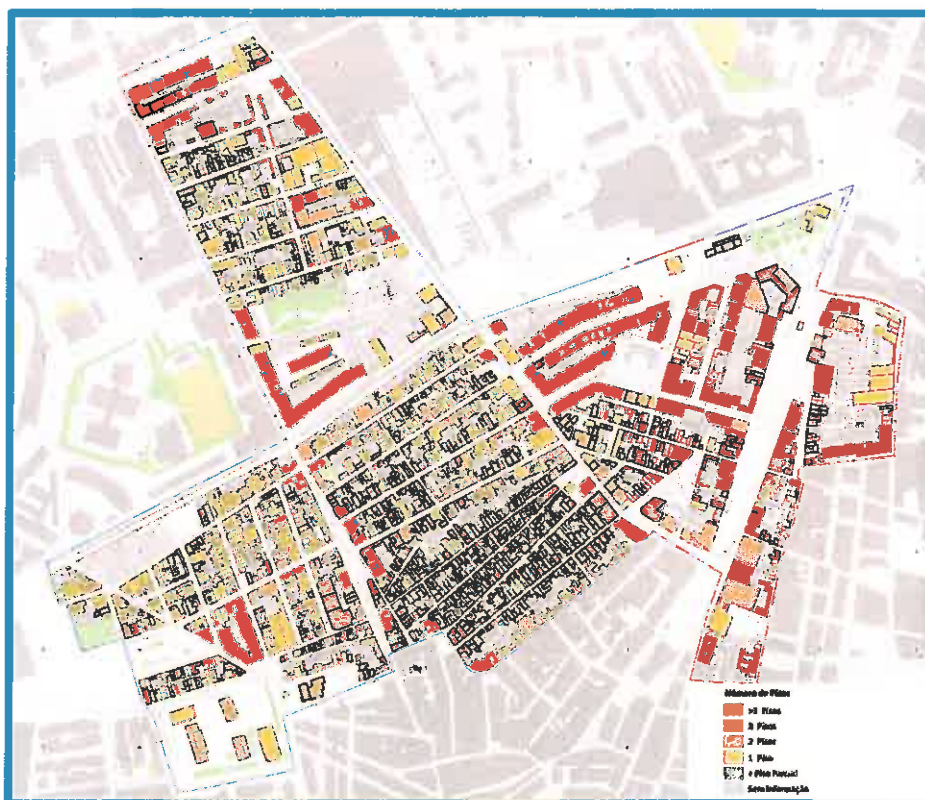


Figura 18 - Distribuição do número de pisos na ARU

Relativamente ao número de pisos verificamos que a volumetria no geral é reduzida existindo, apenas, cêrceas superiores junto aos principais eixos viários. Nessas áreas localizam-se os edifícios com maior número de pisos em todo o concelho. Tal circunstância deve-se à substituição dos antigos edifícios situados junto aos principais eixos viários, como a avenida da República, a rua dos Combatentes da Grande Guerra, rua Almirante Reis e na rua 18 de Junho, por edifícios com cêrceas mais elevadas

Com o objetivo de conhecer genericamente o estado de conservação dos edifícios, foi feito um levantamento através da observação das fachadas<sup>12</sup>, o que apesar de não permitir uma identificação quanto à totalidade do imóvel, constitui um forte indicador do estado de conservação de cada um.

Verifica-se, neste quadro, que existe uma percentagem importante de edifícios que se encontram em péssimo e em mau estado de conservação, que podem vir a ser objeto intervenção através da implementação dos instrumentos previstos na Lei, no quadro da implementação da ORU.



Figura 19 - Estado de conservação dos edifícios

No momento de reforçar o impulso político que se deu à regeneração urbana das áreas centrais da cidade de Olhão, deve-se levar em linha de conta que se trata de um processo que

---

<sup>12</sup> 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.

tem de 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 as características, em particular, da presente área de intervenção deverá ser considerada a possibilidade de se implementar o seguinte conjunto de ações:

- Recuperação do edificado através de investimento privado e público, 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;
- Intervenção orientada para reduzir o número de edifícios que se encontram vagos e em mau estado de conservação;
- Promover políticas inovadoras de habitação de forma a incentivar a utilização de imóveis que atualmente se encontram vagos;
- Implementação de medidas urbanísticas e arquitetónicas que impeçam a substituição, sem critério, de edifícios de arquitetura notável por edifícios construídos em altura, sobretudo nos principais eixos viários, descaracterizando a cidade e a sua imagem;
- Criação de polos de atração de atividades dispersos ao longo do tecido urbano, de forma a se descentralizar a excessiva concentração de pessoas e de usos na baixa da cidade. É relevante, por isso, serem desenvolvidas medidas de 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.

### 3.3.4 Grandes Equipamentos

A área de intervenção conta com diversos equipamentos relevantes que servem toda a cidade, como sejam o tribunal, a estação dos caminhos-de-ferro e a Junta de Freguesia de Olhão, entre outros, pelo que gera alguma afluência de pessoas, por serem equipamentos relevantes.

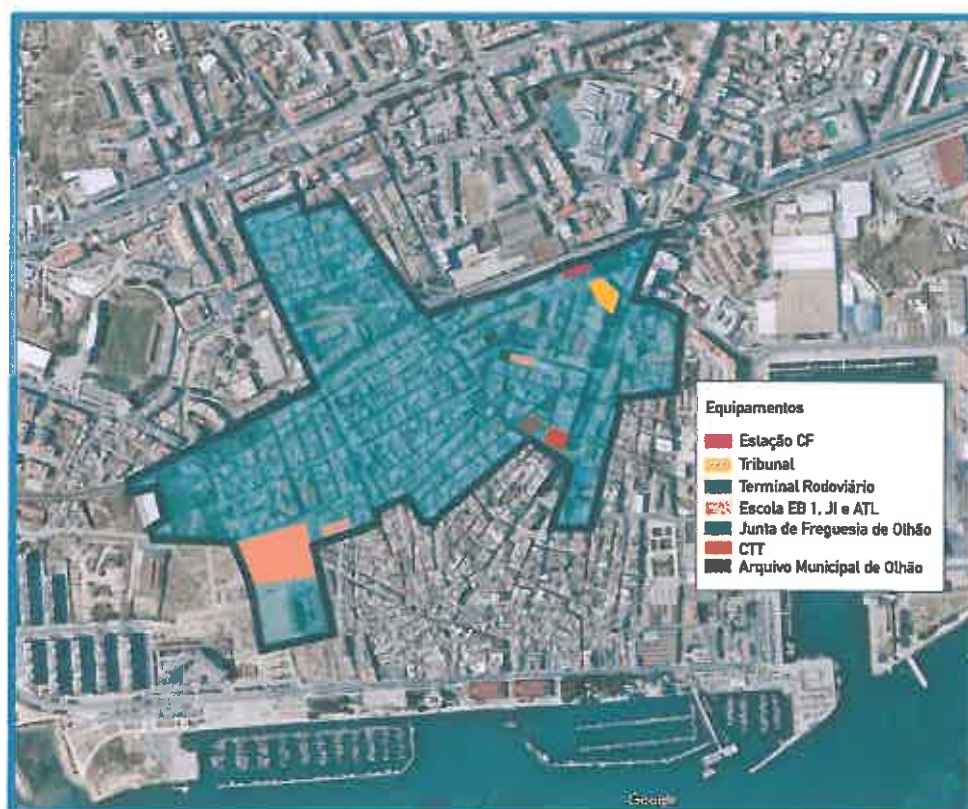


Figura 20 - Equipamentos Urbanos à escala do Concelho

### 3.3.5 Infraestruturas



A área é dotada por todas as infraestruturas essenciais para o regular funcionamento da cidade, apesar de estar atualmente nos planos da Autarquia a renovação e a requalificação de toda a rede de infraestruturas de saneamento.

Relativamente à rede viária e arruamentos, existem duas realidades totalmente distintas:

- Zona nascente e central, constitui uma área que gera um tráfego bastante considerável, com dificuldades de disponibilidade de estacionamento;
- Zona poente e norte - devido às características da estrutura urbana, as condições de circulação e de estacionamento estão bastante menos condicionadas, sobretudo no miolo de cada uma.

Em termos gerais é necessário intervir ao nível da qualificação do espaço público, tanto ao nível dos pavimentos como da iluminação e mobiliário urbano, assim como, na regeneração do espaço urbano e na melhoria das condições do edificado.

### **3.3.6 Diagnóstico da área de intervenção**

Na continuidade do que ficou evidenciado nas conclusões do PERU, elaborado para o Centro Histórico de Olhão, as características do traçado urbano que tem a sua génese nessa área que se prolonga ao longo de uma parte importante da atual ARU, encerram uma área de inegável valor patrimonial e identitário, com uma estrutura do edificado e da malha urbana com características únicas. Por outro, na zona nascente, em torno da avenida da República, tem-se verificado uma pressão urbanística que tem levado à descaracterização da arquitetura e consequentemente a desequilíbrios dos volumes arquitetónicos face à sua envolvente.

Contudo, são evidentes alguns constrangimentos, que passam fundamentalmente pela elevada degradação dos valores patrimoniais e arquitetónicos que marcaram uma importante época da vida da cidade. Essa degradação deve-se, sobretudo, à pressão urbanística ao nível dos principais eixos que promove a substituição de edifícios arquitetonicamente relevantes e

com interesse, por outros que pretendem maximizar o aproveitamento urbanístico através da construção em altura.

Verifica-se, ainda, um nível de degradação acentuado do parque habitacional existente, que promove a deterioração de alguns quarteirões da ARU. Esta realidade coloca um conjunto de desafios à estratégia de reabilitação urbana da cidade.

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, e sua envolvente, da Cidade de Olhão como o principal centro residencial, comercial, turístico e económico do Concelho. Esta questão transporta-nos para 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 (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;
- Criar condições para a reabilitação urbana e para a criação de políticas de habitação tendo em vista o povoamento do centro da cidade;
- Estabelecer regras urbanísticas e arquitetónicas tendo em vista a criação de orientações claras que promovam um equilíbrio entre as dinâmicas do mercado imobiliário e o crescimento da cidade com a salvaguarda dos valores arquitetónicos da mesma.

Para a concretização destes 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.

Desde logo, surge a mobilização e a 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 Urbana (IFRRU), 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 Olhão-Centro.

Ainda, faz todo o sentido ponderar, num futuro próximo, a implementação de medidas que valorizem e salvaguardem o património arquitetónico da cidade, concretizar iniciativas que tenham em vista impedir a concretização de soluções arquitetónicas questionáveis, de elevada carga urbanística, nos principais eixos viários da ARU e por fim, entre outras medidas, dinamizar ações que tenham em vista a redução de edifícios devolutos em mau estado de conservação. Estas políticas devem ainda ser enquadradas nas políticas de habitação do município.

## 4. DELIMITAÇÃO DA ARU

### 4.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O exercício de caracterização e diagnóstico desenvolvido para a área Olhão-Centro, que abordou as vertentes físicas, urbanísticas, sociais e de contexto, que permitiu consolidar os critérios que estiveram na base da proposta de delimitação que se apresenta e que, em síntese assume uma natureza espacial, funcional e socioeconómica.

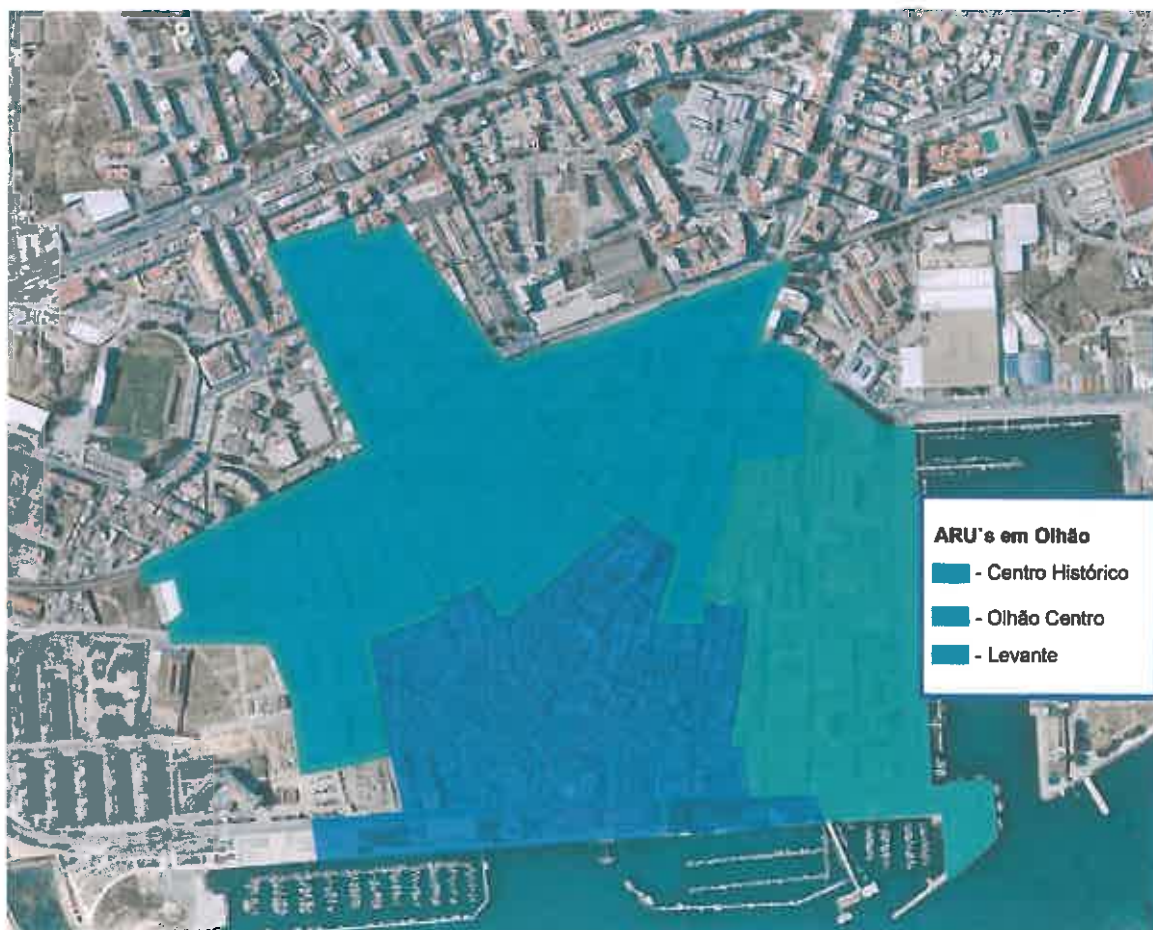


Figura 21 - Delimitação das ARU's em vigor e proposta da nova ARU Olhão-Centro

A partir da experiência da implementação do Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão e depois de se ter aprovado a respetiva ARU e a ORU Levante, pretende-se transportar essas dinâmicas que têm tido repercussões muito interessantes para a cidade.

A ARU Olhão-Centro tem uma área de 31.3 ha e encontra-se delimitada por limites físicos bem marcados no território. A nascente, na zona a sul da linha de caminho-de-ferro é delimitada pela ORU Levante e a norte do caminho-de-ferro pela rua 18 de Junho. O limite norte é delimitado pela rua Joaquim do Ó e pela rua Sacadura Cabral. A poente, a norte da linha de caminho-de-ferro, o limite é constituído pela rua Almirante Reis e a sul da mesma infraestrutura, pela envolvente à rua do Matadouro e pela rua do Largo da Feira. O limite sul está definido pelo Centro Histórico de Olhão e pela rua Largo da Feira.



**Figura 22 - Delimitação proposta para ARU e ORU Olhão-Centro**

A criação da ARU e posteriormente da ORU Olhão-Centro vem dotar o município de instrumentos e de 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 e ajudar o município a implementar um programa estratégico de reabilitação urbana.

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 à semelhança do que tem vindo a ser feito nas restantes ARU's.

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

Torna-se assim importante criar uma política de reabilitação e de reconversão 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.

Acima de tudo, o grande desafio, como já foi referido, é o de implementar uma política clara de reabilitação para o património edificado que se encontra degradado e vago. A figura seguinte mostra efetivamente os edifícios degradados e que carecem de intervenção.



Figura 23 - Edifícios a intervir

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

## 5. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

### 5.1. Enquadramento nas opções do Município

A Câmara Municipal de Olhão tem com principal objetivo político para a cidade, a requalificação de uma parte importante da cidade, sobretudo nas zonas que traduzem a expansão da mesma nos anos 40's e 50's, para além do seu Centro Histórico. Pretende-se dar, por isso, respostas a um conjunto de anseios existentes, entre os quais destacam-se os seguintes:

- Reabilitação do património edificado;
- Estender a dinamização registada no centro histórico a toda a sua área envolvente;
- Requalificação do espaço urbano e do mobiliário urbano;
- Modernizar o comércio;
- Implementar medidas que tenham em vista um equilíbrio entre o desenvolvimento urbanístico e a salvaguarda da identidade urbanística e arquitetónica da cidade;
- Criação de bolsas de estacionamento.

Como se pode verificar são diversos os desafios para esta área da cidade. Na verdade, pretende-se transportar as dinâmicas que já se verificam no Centro Histórico, através do aparecimento de oportunidades de negócio para as empresas existentes, assim como, estimular a capacidade de atração de outras, que introduzam mais-valias neste território. Contudo, tal circunstância só se pode verificar se houver uma política clara de reabilitação, quer ao nível do património edificado como do espaço urbano.

A circunstância de existir um comércio e um espaço urbano reabilitado, permite aumentar a apazibilidade desta zona, que até agora tem sido periférica e gerar dinâmicas que tenham em vista, o aumento do alojamento turístico, mas sobretudo o alojamento habitacional.

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



município deve apostar em intervenções, que de resto já iniciaram, em outras áreas da cidade, sobretudo ao nível da requalificação do espaço público e da modernização das infraestruturas, assim como, os privados devem apostar na melhoria da imagem e na atratividade dos estabelecimentos e dos respetivos equipamentos.

O centro de Olhão (centro Histórico e áreas limítrofes) constitui um ativo importante da cidade e da região e, uma parte importante da sua área encerra características (urbanísticas e arquitetónicas) análogas às do centro histórico da cidade.

Sugere-se que a zona “cubista” da ARU Olhão-Centro se associe às medidas de salvaguarda desta linguagem arquitetónica e urbanística presente na sua malha urbana.

A área de intervenção tem hoje uma larga percentagem, como se pode verificar na seguinte figura, de alojamentos vagos.

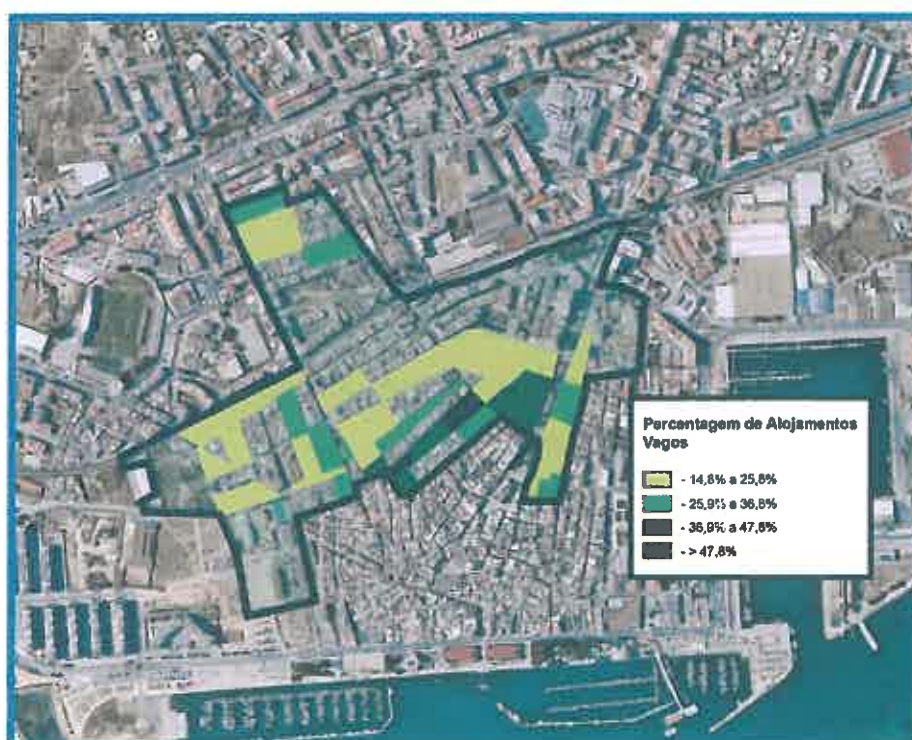


Figura 24 - Percentagem de alojamento vagos. Fonte: INE

Ainda se cruzarmos a áreas com maior percentagem de alojamento vago com edifícios que carecem de uma intervenção, como se pode observar na figura seguinte, podemos constatar que temos um problema por resolver, que ao mesmo tempo poderá o mesmo encerrar uma oportunidade.

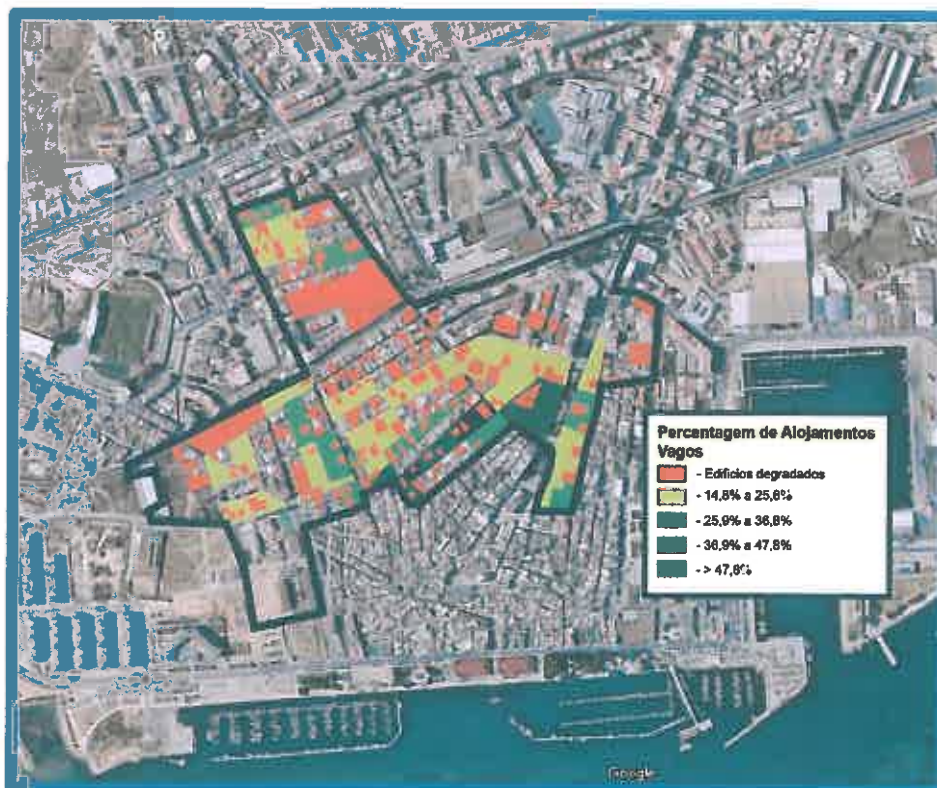


Figura 25 - Alojamentos vagos e edifícios degradados

No entanto, como se tem referido ao longo deste documento a questão estratégica central, desta área, gira em torno da criação de um programa de reconversão para as áreas degradadas e devolutas, existentes na ARU, que promova uma oportunidade para as disponibilizar para o mercado habitacional local.

Neste quadro propõe-se uma intervenção profunda e alargada, cuja solução a enquadrar tem de se conformar com a estratégia global da cidade. Porém, não há dúvidas que a solução a implementar deve passar por duas questões essenciais: implementar políticas de habitação que promovam a reocupação destas áreas e de reabilitação dos edifícios degradados e uma estratégia urbanística que salguarde o património arquitetónico desta área.

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

## 5.2 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.



Figura 26 - Painel de questões na ordem do dia

Este painel contém os temas que têm de ser resolvidos, com respostas claras e objetivas que nos conduzam a um conjunto de concretizações que permitam resolver problemas e anseios emergentes. Assinala-se a laranja, as questões mais proeminentes.

A intervenção na requalificação do espaço público e das infraestruturas urbanas é imprescindível para a qualidade de vida dos cidadãos e imagem da cidade. Neste quadro, a

área central de Olhão tem ainda uma extensa agenda importante por realizar nesta matéria, tendo em vista aumentar a sua atratividade. Este desígnio pode ser assegurado 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. Importa ainda criar algumas bolsas de estacionamento, sobretudo nas zonas mais centrais, de forma a melhorar o conforto de quem vive ou frequenta esta área.

Como já se referiu em diversos capítulos do presente trabalho, há uma importante reflexão que se tem de fazer ao nível de políticas de habitação, que passam fundamentalmente em povoar áreas que têm um elevado número de alojamentos vagos em mau estado de conservação. Neste quadro, é importante implementar uma política de valorização do património de forma a manter presente a memória da história de Olhão.

A esse propósito é fundamental, ter uma política concreta de valorização da arquitetura junto aos principais eixos viários da cidade, sobretudo na frente urbana da avenida da República. Neste quadro, é importante estudar os termos como devem observar a intervenção urbana, com a imperiosa necessidade em se valorizar o património construído e a memória arquitetónica do local.

Naturalmente que a questão central para se materializar os objetivos descritos e que mais à frente se detalhará, passa pela implementação dos instrumentos de política urbanística, previstos na Lei e que ajudará a Autarquia a reabilitar o tecido urbano e as edificações em mau estado de conservação.

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

### **5.3. Programa estratégico de reabilitação urbana**

Elencados os principais desafios que a cidade vive hoje, importa agora desenhar um programa estratégico para a reabilitação e a dinamização da ARU Olhão-Centro que, na verdade, constitui uma área de atravessamento ao centro da cidade.

No quadro da elaboração do presente Plano, consultaram-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, utilizado também na ORU do Centro Histórico, 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 com sustentabilidade, 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 e Reconversão 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.

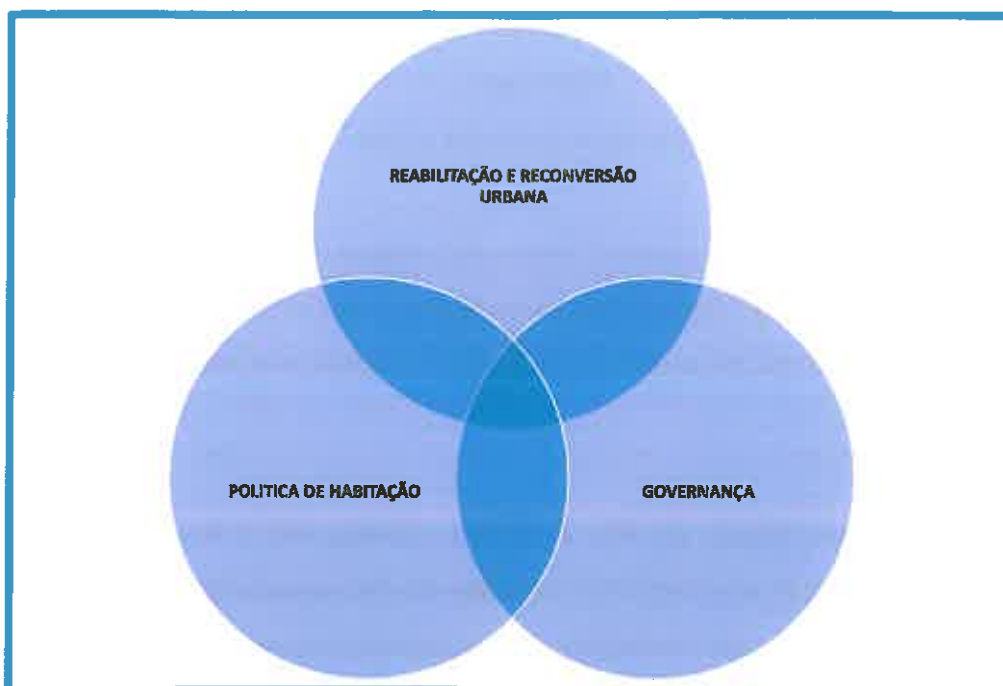


Figura 27 - Áreas estratégicas de desenvolvimento

#### **- Política de Habitação**

A elevada percentagem de alojamentos vagos, assim como, o número de edifícios em mau estado de conservação obriga a uma intervenção integrada nestes dois domínios. Por um lado, é importante fazer um levantamento exaustivo dos edifícios em mau estado de conservação e verificar se os mesmos estão a ser ocupados ou não. Em função das conclusões desse levantamento deve-se implementar um conjunto de medidas tendo em vista a promoção de ações que visem atrair pessoas a viver para o centro da cidade, e aliar a essa circunstância a reabilitação e a valorização do património edificado.

#### **- 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, definiram-se quatro eixos de intervenção operacionais tendo em vista garantir a concretização do objetivo estratégico do PERU.

### 5.3.1. Estratégia de Reabilitação Urbana

Estas são as 3 áreas operacionais de intervenção e sobre as quais incidem um conjunto de ações que visam a concretização dos objetivos de cada uma.



Figura 28 - Organização dos eixos estratégicos de intervenção

#### **Eixo Estratégico 1 (E1) – Promover uma estratégia de reabilitação e de reconversão urbana**

Pretende-se implementar medidas que tenham em vista a reabilitação dos edifícios que se encontram 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 autarquia tem um programa de longo prazo para a requalificação do espaço urbano e para a reabilitação do património edificado para todo o centro da cidade. Pelo facto de esta área ser extensa, é financeiramente complexo realizar toda a sua requalificação de uma só vez. Contudo o município estabeleceu um programa de médio-longo prazo, suportado nos instrumentos que a ORU disponibiliza, tendo em vista a requalificação dessas áreas.

Pretende-se dar continuidade ao que tem vindo a ser efetuado ao nível da requalificação de praças, largos e jardins, do centro histórico e através dos instrumentos do regime jurídico da reabilitação urbana, promover a reabilitação dos edifícios que têm um estado de conservação que justifica a sua reabilitação. Referimo-nos justamente às áreas cuja afinidade arquitetónica e urbanística com o centro histórico, é maior, e por isso, fará todo o sentido incluir essas intervenções no pacote das ações que se relacionem com a valorização da arquitetura Cubista.

Importa, ainda 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.

Ainda, neste eixo ganha relevo a disponibilização de mais lugares de estacionamento, pois algumas zonas da área de estudo carecem de lugares de estacionamento.

### **Eixo Estratégico 2 (E2) – Implementar uma política de habitação que promova o povoamento do centro de Olhão**

A ARU tem aproximadamente 15% dos alojamentos vagos e um número significativamente importante de fogos em mau estado de conservação. O centro da cidade ao longo das últimas décadas tem vindo a perder habitantes permanentes e, sendo um concelho em crescimento, há necessidade de encontrar soluções dentro da cidade de forma a responder às necessidades da população. De forma a se poder assegurar esse objetivo é essencial uma intervenção



coordenada e articulada, tendo presente que os instrumentos de política urbanística que a Lei disponibiliza às ORU's permitem uma intervenção eficaz de forma a garantir a prossecução dos objetivos.

Em resumo, a implementação de iniciativas, dentro deste eixo de intervenção, vão garantir a disponibilização de fogos, no centro da cidade, que inclusivamente podem atrair jovens a viver nesta área. Tal circunstância é tão importante quando devemos ter presente que se está a registar a um envelhecimento desta área da cidade.

**Eixo Estratégico 3 (E3) – Dotar uma administração facilitadora, dinamizadora e coordenadora das Iniciativas integrada na equipa de gestão do CH**

Entendemos que a gestão das intervenções da área Central, pelas razões insistentemente e já abordadas neste documento, devem estar integradas sob a alçada da equipa que gere a implementação da intervenção no Centro Histórico.

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

A administração deve ser 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 quanto 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 da cidade de forma a implementar, com as pessoas, as medidas necessárias que conduzam à mobilização de proprietários e de investidores para a reabilitação urbana e para implementação dos diversos instrumentos de política urbanística previstos na Lei.

A equipa responsável pela implementação do PERU deve ainda garantir, no terreno, a concretização da política do executivo municipal para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, corporizando as orientações estratégicas presentes neste documento.

#### 5.4. Construção de projetos mobilizadores – Projetos - Chave

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



Figura 29 - 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 30 - Questões-chave a resolver

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

- **Valorização da arquitetura e da estrutura urbana** – importa efetuar o levantamento dos edifícios de arquitetura notável, de modo a tomar as diligências no quadro da sua preservação. A requalificação do espaço público, bem como o seu ordenamento é essencial tendo em vista a valorização desta área e a qualidade de vida das populações. Passa ainda pelo ordenamento viário e ainda pela criação de bolsas de estacionamento. Esta circunstância proporcionará, ainda, o conforto e a acessibilidade dos visitantes e dos residentes ao centro da cidade. Neste quadro, há um conjunto de medidas que têm de ser tomadas, sendo que a Câmara Municipal está a preparar algumas delas, como a consolidação de bolsas periféricas de estacionamento em diversos locais, a sinalização das mesmas e a sua gestão com o recurso a instrumentos tecnológicos de monitorização das mesmas.

- **Programa de reabilitação** – A valorização da arquitetura é essencial para qualquer política que tenha em vista a competitividade de qualquer território. Tem sido uma das principais políticas do executivo a valorização da arquitetura local e do urbanismo “cubista”.

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. Esta iniciativa pode ainda alcançar um contexto mais alargado, se considerarmos que a implementação dos instrumentos de política urbanística pode conduzir à criação de bolsas de alojamento/edifícios para a política de habitação municipal. Por fim, o município terá de dar, sempre, um sinal claro na requalificação do seu próprio património e do espaço público da cidade.

- **Estratégia de usos e de intensidades** – A área em torno da avenida da República tem vindo, ao longo dos tempos, a ser alvo de fortes dinâmicas imobiliárias que tem transformado lotes ou conjunto dos mesmos, ocupados por edifícios que traduziam a arquitetura da época, por construção em altura. Esta circunstância, para além de apagar uma parte importante da história da cidade, tem gerado sobrecargas e conseqüentemente problemas urbanos. A autarquia entende que deve intervir neste processo, regulamentando a intervenção, de forma a equilibrar as dinâmicas económicas da cidade e, por outro, manter sempre presente a memória arquitetónica da cidade.

### 5.5. 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. Regeneração do espaço público – **prioridade média**;
- iii. Requalificação e ordenamento do espaço público e do edificado da avenida da República – **prioridade máxima**;
- iv. Criação de bolsas de habitação a custos controlados – **prioridade máxima**;
- v. Elaboração e implementação de um plano de circulação e estacionamento – **prioridade média**;

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	2020/21	2022/23	2024/25	2026/27	2028/29	2030/31	2032/33	2034
Ordenamento da avenida da República								
Regeneração Urbana								
Criação de bolsas de habitação								
Plano de Circulação e Estacionamento								
Reabilitação de Edifícios								

## **6. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU**

### **6.1. Modelos de Gestão e de Execução**

#### **6.1.1. Modelo de Gestão**

Nos termos do artigo 36.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), “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 Olhão-Centro.

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.

### **6.1.2. 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.

### 6.1.3. 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, 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.



#### 6.1.4. 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.

### 6.1.5. Instrumentos de Execução

No âmbito da Operação de Reabilitação Urbana podem ser utilizados os instrumentos de reabilitação urbana previstos no artigo 54.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 cumpram 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.

### 6.1.6. 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 Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro 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.

### 6.2. 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.

### 6.3. 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 Olhão-Centro, a saber:

Tabela 5 - Apoios municipais

Definição da taxa	Apoio
Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas	<b>Isenção:</b> No caso de intervenções que contemplem a reabilitação das edificações, que podem incluir ampliações, mas que contemple apenas 1 fogo
Taxas referentes à emissão de alvarás	
Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade	
Taxa Municipal de Urbanização	
Taxas pela realização de vistorias	

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 de Olhão-Centro, um conjunto de critérios orientadores e metodológicos de reabilitação de edifícios, que sirvam de enquadramento às técnicas de reabilitação a utilizar.

## 6.4. Incentivos Fiscais

A Área de Reabilitação Urbana Olhão-Centro 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

<b>PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO, NO ÂMBITO DO ART.º 45º DO EBF</b>	
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
<b>INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA, NO ÂMBITO DO ART.º 71º DO EBF</b>	
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
<b>IVA À TAXA REDUZIDA, NO ÂMBITO DA VERBA 2.23 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA</b>	
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 obrigam, nos termos da Lei.

## **6.5. Programa de financiamento**

### **6.5.1. 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 Olhão-Centro 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 31 - 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 aplicação, nomeadamente de 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 Cres Algarve 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 legibilidade 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 e 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 excecionais 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 do artigo 77.º -A.

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.

### **6.5.2. Apoios Municipais**

Deverá ser prestado apoio aos procedimentos administrativos que decorram da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas ou promover o acesso a financiamento de projetos que decorram da implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, submetendo as respetivas candidaturas. Ainda é importante, em determinadas situações, prestar 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 e disponibilizar um manual de boas práticas que inclua o aconselhamento para técnicas e métodos de construção a utilizar, assim como, sugestões para a seleção e escolha de materiais.

### 6.5.3. Outras estratégias de Financiamento

O grande desafio existente no que respeita à implementação do programa estratégico de reabilitação urbana Olhão-Centro, 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.

## **6.6. 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 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**

Ponderar a possibilidade de se promover 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 conseqüente 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, previsto 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 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.

## 7. UNIDADES DE INTERVENÇÃO

Um dos objetivos prosseguidos no presente programa estratégico de reabilitação urbana, assenta na reabilitação da ARU Olhão-Centro, que tem uma localização muito privilegiada cujo desenvolvimento é fulcral para o seu futuro.

A cidade e o concelho têm em braços, um dos mais importantes desafios que é a reabilitação urbana e através desta a implementação de medidas que tenham em vista a valorização da arquitetura da cidade e a implementação de políticas de habitação. Estas constituem um desafio bastante ambicioso, que promoverá o reencontro da cidade com a sua história e com os seus principais ativos territoriais, que são a Ria Formosa e a sua arquitetura cubista.

Desta maneira pode-se consolidar o produto turístico cultural que cada vez mais se tem consolidado, através da reabilitação do património e da reabilitação urbana. Por outro lado, esta ARU, em sede da ORU através da implementação dos instrumentos de política urbanística, pode dar uma resposta bastante interessante na oferta de habitação, constituindo uma solução possível para a implementação de políticas de habitação que visem atrair pessoas a viver no centro da cidade.

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/problemáticas que tem este território. Tal circunstância implica a assunção de 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 34 do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>13</sup>, que podem ser delimitadas unidades de intervenção, sendo necessário para o efeito a definição de objetivos específicos

---

<sup>13</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 69/2019, de 21 de maio

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 32 - Unidades de Intervenção (UI – 10.66 ha; UII – 20.64 ha)

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.

Criou-se, com base nestes pressupostos, duas unidades de intervenção (UI 1 – 10.66 ha e UII – 20.64 ha), que tem problemáticas diferenciadas. Tal circunstância deve-se, sobretudo, às

características e às dinâmicas urbanas e funcionais muito específicas que obrigam a respostas específicas de intervenção.

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, destas unidades de intervenção. 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 das unidades 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.

## 7.1. Unidade de Intervenção 1

### 7.1.1. Delimitação e caracterização

A área a afetar a esta unidade de intervenção tem como limite a norte a linha de caminho-de-ferro, sendo os limites nascentes a avenida da república até à interceção com a rua Patrão Joaquim Casaca e ARU do Levante. Os limites a sul são a avenida da República e poente a rua 18 de Junho. Esta Unidade de Intervenção tem uma área de 10.66ha.



Figura 33 - Delimitação da Unidade de Intervenção (10.66ha)

### 7.1.2. Diagnóstico da situação atual

O território afeto a esta unidade de intervenção, insere-se no perímetro de influência do principal eixo viário da ORU que é a avenida da República. Trata-se de uma área que tem sido sujeita a pressões de alteração das estruturas edificadas, mais remotas, por edifícios de construção em altura que têm rompido com os alinhamentos existentes e tem, por

consequência, destruído edifícios com arquitetura relevante que eram representativos da arquitetura do início do século passado. Estas dinâmicas imobiliárias, sem regulação e controlo, constroem realidades urbanísticas desequilibradas e devido à ausência de planeamento, provocam desequilíbrios e disfuncionalidades na vida das cidades que urge intervir.

### 7.1.3. Edificado e espaço público

Pelas razões evocadas no ponto anterior esta é uma área que tem bastante pressão por parte das atividades económicas e imobiliárias. Por consequência provocam um conjunto de externalidades como, problemas relacionados a delapidação do património construído, estacionamento público e infraestruturas, devido ao aumento significativo de cargas que são introduzidas no território. A autarquia tem a perceção clara que é importante tomar medidas concretas ao nível do ordenamento desta área e de estabelecer regras que permitam conciliar as necessidades de crescimento da cidade, com a salvaguarda do património arquitetónico local.







Figura 34 - Imagens da UI 1 (1 – Diferenças de cêrceas que se verificam; 2 – Vista da avenida da República; 3 – Arquiteturas originais do passeio público vs. Intervenções mais contemporâneas; 4 – Bons exemplos de intervenção e reabilitação

No levantamento fotográfico efetuado, é visível o resultado de intervenções efetuadas sem planeamento que afetou a imagem da cidade e a delapidação do património arquitetónico da mesma. Neste quadro, o grande desafio é ordenar esta área e estabelecer regras claras no quadro da intervenção urbanística e arquitetónica.

### Condicionantes

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

- ✓ Espaços urbanos estruturantes I

#### **7.1.4. Proposta de Intervenção**

Nos termos do já referido no presente relatório, a Câmara Municipal pretende intervir não apenas na reabilitação dos edifícios degradados, mas sobretudo no quadro de um plano que defina os termos da intervenção arquitetónica na avenida da República de forma a equilibrar as necessidades de crescimento com a defesa da arquitetura.

Esta unidade de intervenção constitui uma das vias de acesso e atravessamento da cidade e uma das zonas mais procuradas do ponto de vista imobiliário, sobretudo pela sua localização.

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

➤ Regeneração Urbana

Pretende-se promover a remodelação e reabilitação dos sistemas de infraestruturas urbanas, bem como na criação e implementação de outras em falta, através de uma estratégia de unificação e consolidação de uma imagem urbana qualificada.

➤ Ordenamento da avenida da República

A Câmara Municipal pretende estabelecer um conjunto de regras tendo em vista o ordenamento deste eixo. Neste quadro, pretende-se dar resposta aos anseios existentes, nomeadamente encontrar uma forma coerente e transparente de equilibrar as necessidades de crescimento da cidade, com a preservação dos exemplos, que ainda restam, da história da arquitetura da cidade. Deve-se neste quadro efetuar um plano de pormenor para esta área para que a autarquia possa ter um programa de intervenção nesta área tendo em conta a salvaguarda dos interesses referidos.

➤ Plano de Circulação e Estacionamento

Esta é uma área de grande geração de tráfego é importante adotar medidas no sentido de aumentar a oferta disponível de estacionamento.

Torna-se imperativo então, reorganizar a circulação de tráfego e o estacionamento automóvel dotando-o de melhores condições. A CMO neste quadro está a desenvolver um estudo com propostas concretas para esta temática.

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 dos Edifícios

O processo de reabilitação dos edifícios que compõem esta área de intervenção, constitui de extrema importância, pois seria um contributo importante para a imagem da cidade.

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 reabilitação e requalificação do património edificado desta área.

Tabela 7 - Calendarização da operacionalização da UE 1

AÇÕES	2020/21	2022/23	2024/25	2026/27	2028/29	2030/31	2032/33	2034
Regeneração Urbana								
Ordenamento da Avenida da República								
Plano de Circulação e Estacionamento								
Reabilitação de Edifícios								

### 7.1.5. Programa de Investimento

O seguinte quadro mostra o Programa de Investimento para a concretização da UI 1.

Tabela 8 - Programa de Investimento da UI 1

Objeto	Promotor	Investimento	Plano de Execução
		Total (S/IVA)	
Regeneração Urbana	CMO	1.000.000€	Curto/ Médio Prazo
Ordenamento da Avenida da República	CMO	100.000€	Curto Prazo
Plano de Circulação e Estacionamento	CMO	100.000€	Curto/ Médio Prazo
Reabilitação de edifícios	CMO e Privados	200.000€	Médio Prazo

## 7.2. Unidade de Intervenção 2

### 7.2.1. Delimitação e caracterização

A área a afetar a esta unidade de intervenção tem como limite a norte a rua Joaquim do Ó e a rua Sacadura Cabral. A nascente a rua 18 de Junho, a sul o Centro Histórico e a rua das Prainhas e a poente rua Largo da Feira e pelo prédio urbano a poente da rua do Matadouro. Esta Unidade de Intervenção tem uma área de 20.64ha.



Figura 35 - Delimitação da Unidade de Intervenção 2 (20.64ha)

### 7.2.2. Diagnóstico da situação atual

A área afeta a esta unidade de intervenção ocupa toda a área, dentro da ORU, a poente da avenida da República. Trata-se de uma área, eminentemente residencial, que tem um número importante de edificações em mau estado de conservação, assim tal como se verificou no capítulo da caracterização, tem ainda uma elevada percentagem de alojamentos vagos.

O grande desafio é, por um lado, garantir a reabilitação do património construído, mas por outro, a regeneração do espaço urbano e o seu ordenamento. Também nesta área, sobretudo nas áreas mais próximas dos principais canais de circulação, tem sido sujeita a pressões imobiliárias, que tem conduzido a solução pouco equilibradas.

### 7.2.3. Edificado e espaço público

Constitui um desafio importante o ordenamento do espaço urbano, ao nível do estacionamento público e, sobretudo, na qualificação das infraestruturas. A autarquia tem a perceção clara que é importante tomar medidas concretas de forma a qualificar a estrutura urbana, a estrutura edificada e o funcionamento, em geral, da área.



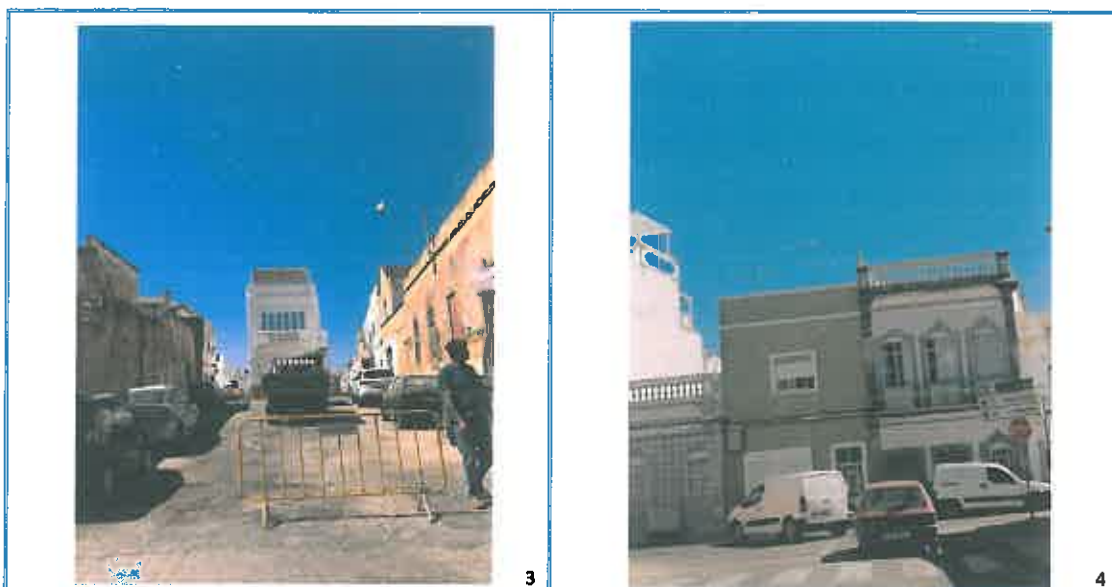


Figura 36 - Imagens da UI 2 (1 – Antigas fábricas degradadas junto à linha de caminho de ferro; 2 – Intervenção dos anos 70's; 3 – Bons exemplos de intervenção inserida numa área degradada; 4 – Dicotomias entre o passado e uma intervenção mais recente

No levantamento fotográfico efetuado, é possível verificar a degradação de algumas estruturas edificadas existentes, que existem em volume considerável. Ainda é importante verificar alguns casos muito interessantes de valorização do património e quando próximos de outros menos felizes, permite-nos constatar os efeitos na imagem da cidade de uma boa política de reabilitação, como se pode verificar na imagem 4.

### Condicionantes

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

- ✓ Espaços urbanos estruturantes |

### **7.2.4. Proposta de Intervenção**

Nos termos do já referido no presente relatório, a Câmara Municipal está a ultimar o projeto de regeneração de toda esta frente tendo em vista acabar com impacto negativo que a mesma provoca à cidade.

Esta unidade de intervenção constitui uma das principais áreas de entrada para o centro da cidade e encerra ainda uma das principais bolsas de estacionamento. É por isso que as intervenções previstas se inserem no quadro da requalificação urbanística, do ordenamento do espaço público e do estacionamento.

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

### ➤ Regeneração Urbana

Pretende-se promover a remodelação e a reabilitação dos sistemas de infraestruturas urbanas, bem como na criação e implementação de outras em falta, através de uma estratégia de unificação e consolidação de uma imagem urbana qualificada.

### ➤ Reabilitação dos Edifícios

O processo de reabilitação dos edifícios que compõem esta área de intervenção, constitui de extrema importância, pois seria um contributo importante para a imagem da cidade.

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 reabilitação e requalificação do património edificado desta área.

### ➤ Criação de Bolsas de Habitação

A implementação dos instrumentos de política urbanística conferida pela Lei, no quadro da aprovação da ORU, pode permitir a implementação de uma política que tenha em vista a disponibilização de alojamentos que possam constituir uma resposta à política de habitação a implementar pelo município. A concretização desta iniciativa vai possibilitar que os habitantes de Olhão possam ter a possibilidade de voltar a residir no centro da cidade. Tal circunstância, a ocorrer, será o resultado da implementação de uma política integrada de disponibilização



de fogos, cujos beneficiários poderão ser os jovens e algumas famílias locais que não conseguem, hoje, aceder ao mercado de habitação.

➤ Plano de Circulação e Estacionamento

A configuração da malha urbana desta unidade de intervenção tem trazido alguns problemas que obrigam à tomada de medidas no sentido de ordenar o tráfego e aumentar a oferta disponível de estacionamento.

Torna-se imperativo então, reorganizar a circulação de tráfego e o estacionamento automóvel dotando-o de melhores condições. A CMO neste quadro está a desenvolver um estudo com propostas concretas para esta temática.

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.

Tabela 9 - Calendarização da operacionalização da UI 2

AÇÕES	2020/21	2022/23	2024/25	2026/27	2028/29	2030/31	2032/33	2034
Regeneração Urbana								
Reabilitação de Edifícios								
Criação de Bolsas de Habitação								
Plano de Circulação e Estacionamento								

### 7.2.5. Programa de Investimento

O seguinte quadro mostra o Programa de Investimento para a concretização da UI 2.

Tabela 10 - Programa de Investimento da UI 2

Objeto	Promotor	Investimento	Plano de Execução
		Total (S/IVA)	
Regeneração Urbana	CMO	1.500.000€	Curto Prazo/Médio Prazo
Reabilitação de edifícios	CMO	200.000€	Curto Prazo/Médio Prazo
Criação de Bolsas de Habitação	CMO	500.000€	Curto Prazo/Médio Prazo
Plano de circulação e estacionamento	CMO	200.000€	Curto Prazo

### 7.3 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
IMI	X	X
IMT	X	X
Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas	X	X
Taxas referentes à emissão de alvarás	X	X
Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade	X	X
Taxa Municipal de Urbanização	X	X
Taxas pela realização de vistorias	X	X
INCENTIVOS FISCAIS		
IRS	X	X
IVA	X	X

Como é possível verificar, todas as unidades de execução têm ao seu dispor os instrumentos de política urbanística previstos na Lei.

Contudo, em sede de regulamento municipal de taxas deverá ser definido os termos, em concreto, das isenções de taxas municipais e de benefícios e incentivos fiscais.

Em termos gerais serão estas as normas que deverão ser vertidas para regulamento de taxas municipais.

Tabela 12 – Concretização dos apoios municipais e benefícios e incentivos fiscais a verter em sede de regulamento municipal de taxas

Tipologia de intervenção	Apoios Municipais	Benefícios e Incentivos municipais <sup>14</sup>
Reabilitação do edificado (pode incluir ampliação) que contemple apenas 1 fogo	Isenção total de taxas municipais	Aplicação dos benefícios e incentivos fiscais previstos na Lei
Reabilitação com ampliação que contemple mais que 1 fogo	Não há lugar a isenções de taxas municipais	Incentivos fiscais ao nível do IVA

---

<sup>14</sup> Nos termos do artigo 80.º do regime jurídico da reabilitação urbana

## 8. 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:

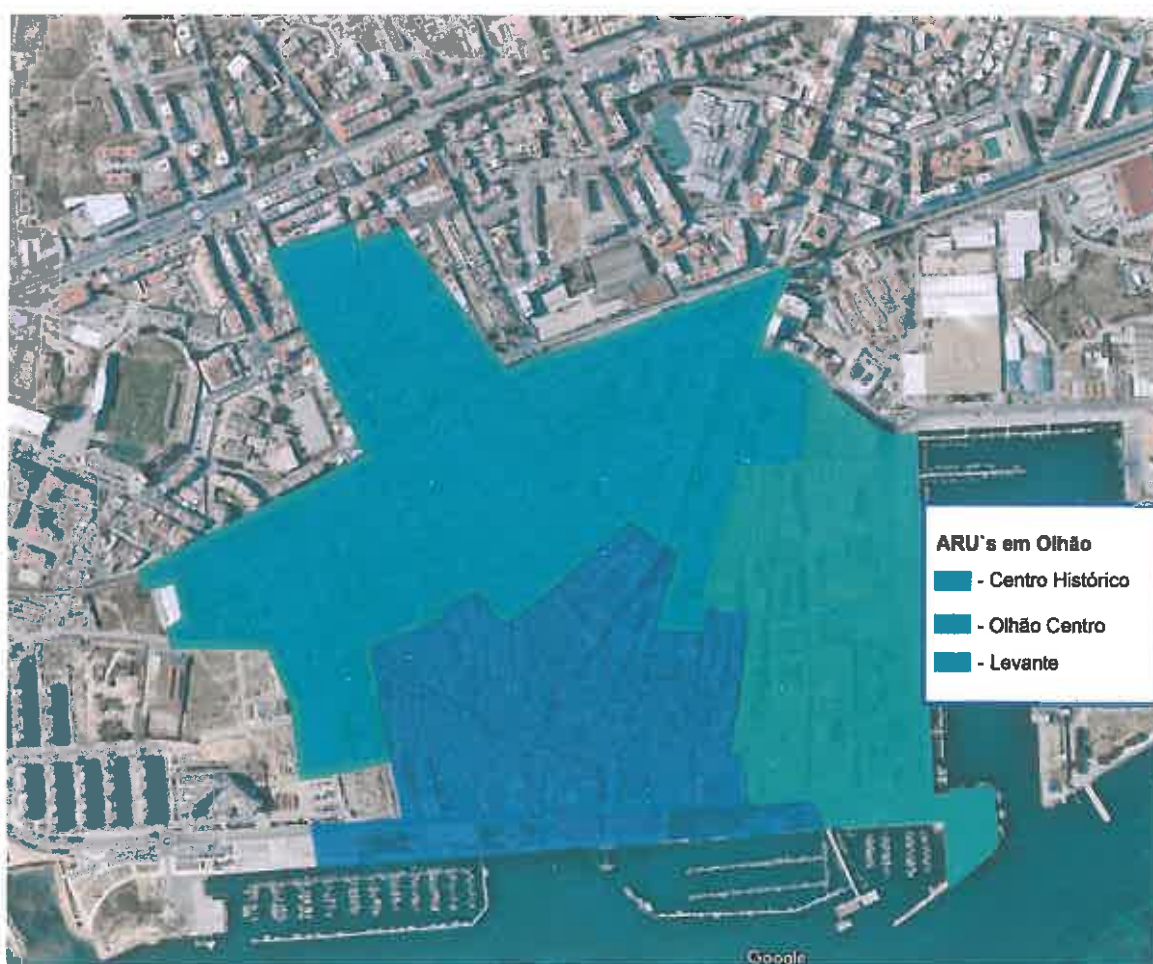
Tabela 13 - Modelo de Gestão da ORU Olhão-Centro

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

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**

### **A0. Delimitação das ARU's em vigor e em aprovação**



## A1. Delimitação da ARU / ORU Olhão-Centro

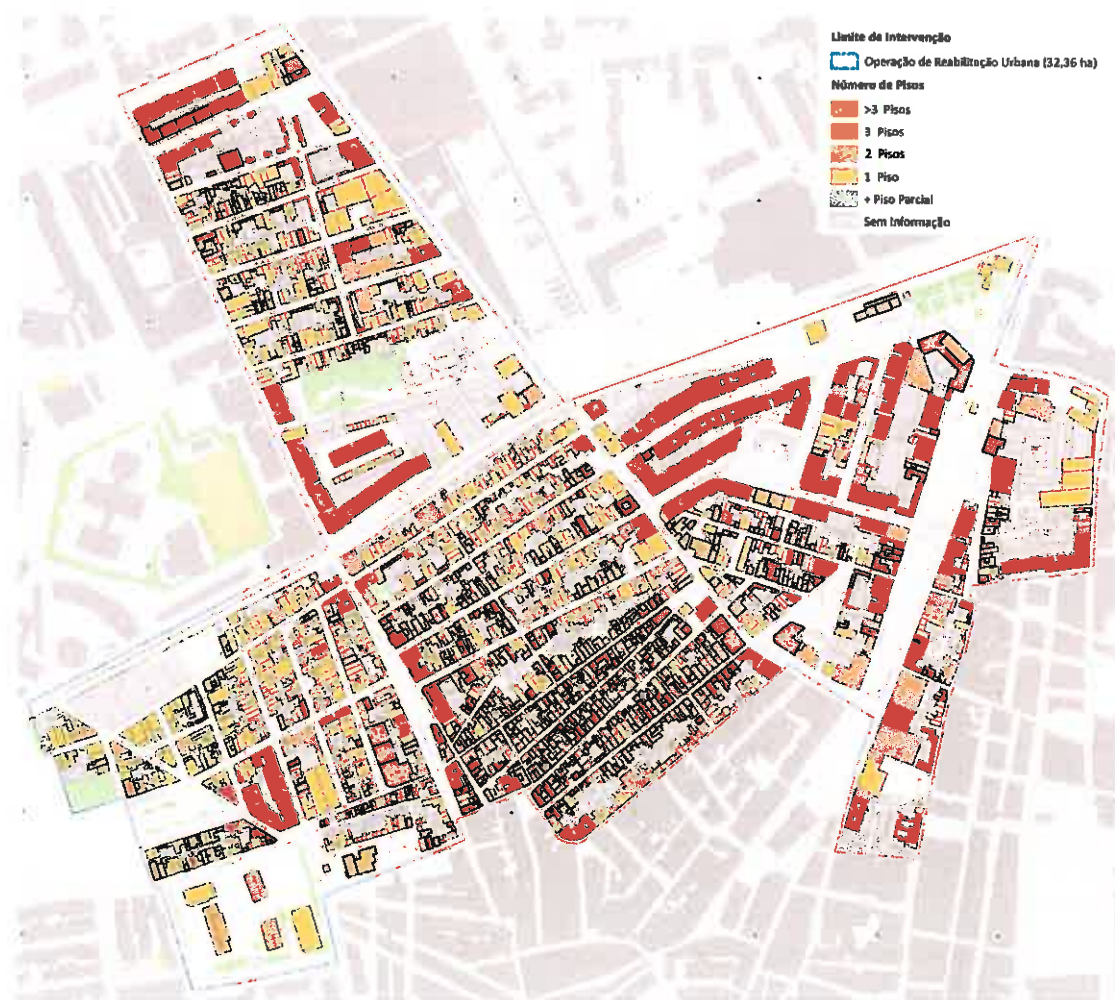




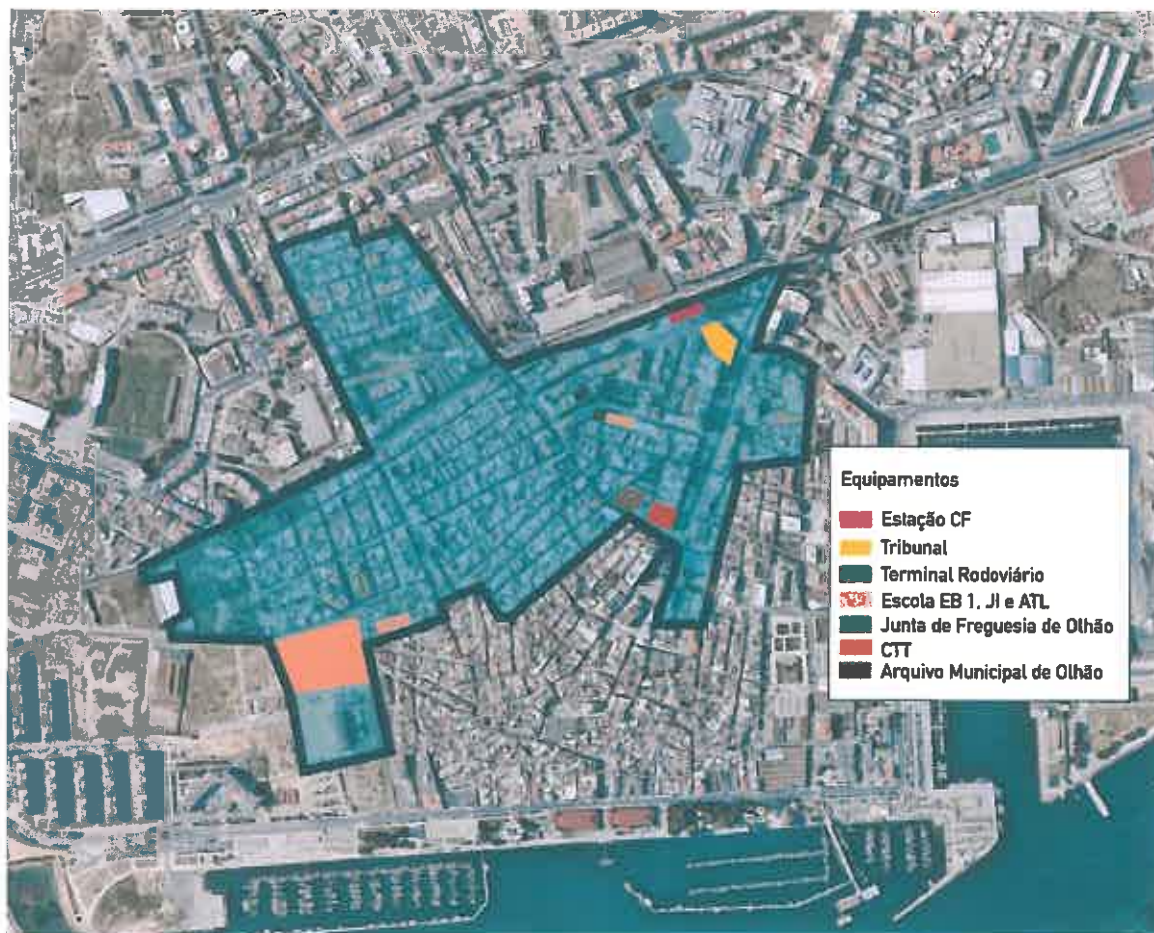
## **A2. Estado de conservação do edificado**



### **A3. Número de pisos dos edifícios**

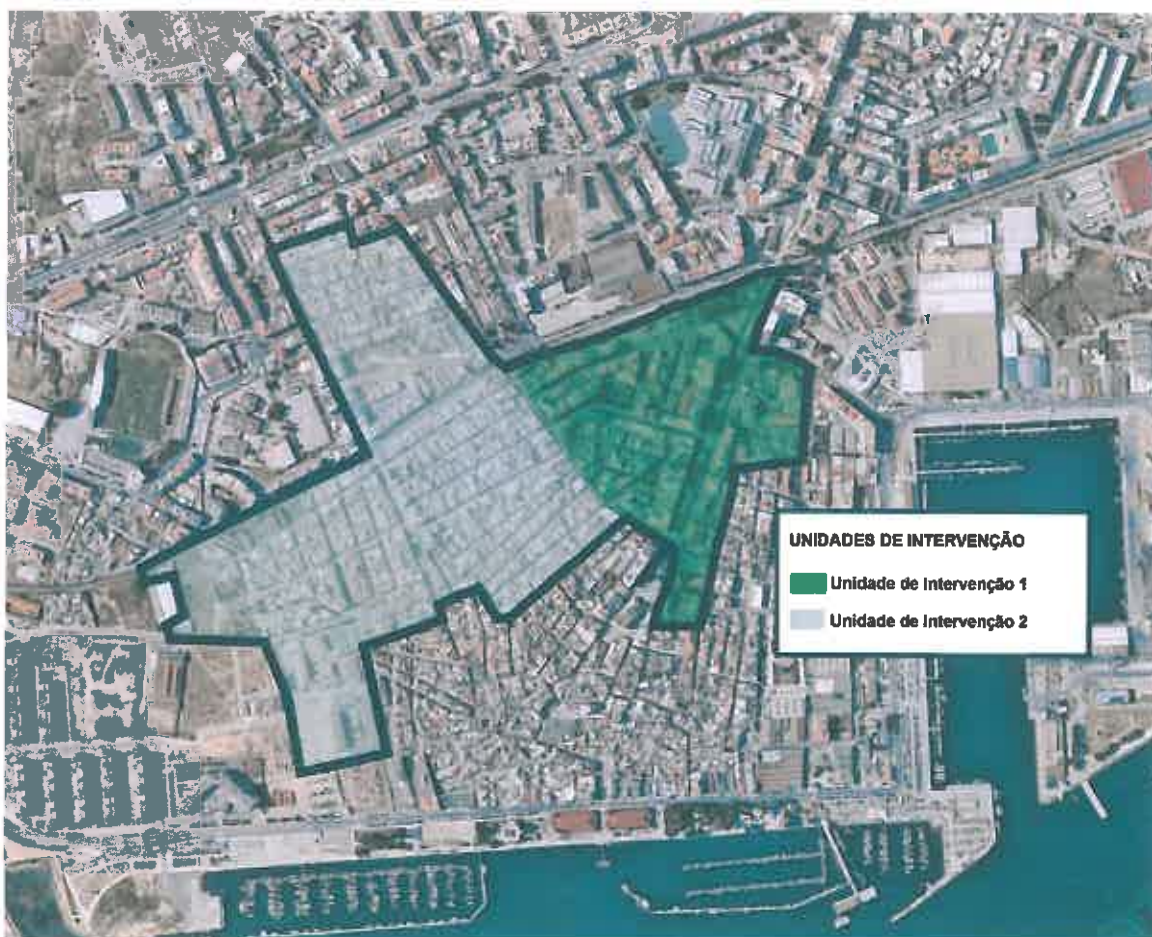


## **A4. Equipamentos**



## **A5. Unidades de intervenção**





## **A6. Edificado a intervir**



## **A7. Lugares centrais**



