

ARU

ORU

Área de Reabilitação
Urbana
Operação de Reabilitação
Urbana
do Levante

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



município de Olhão 

Fevereiro de 2020

Neste importante centro a origem dos capitais investidos na indústria de conservas de peixe pertenceu também a espanhóis, italianos e portugueses, nomeadamente proprietários urbanos e rurais.

O escasso apetrechamento técnico e o pouco capital necessário para montar então uma “fábrica” possibilitou a fundação de algumas pelos próprios operários: «Compravam uma caldeira, montavam algumas barracas e confiavam na sorte». A instalação de fábricas de conservas nesta localidade, aliás, como em outras, favoreceu o desenvolvimento da pesca local, o incremento da construção naval, o aumento do tráfico portuário e o crescimento do comércio em geral.



A mão-de-obra assentava, para não fugir à regra geral, no trabalho feminino, representando 67,5% do total da mão-de-obra. Era, aliás, no trabalho feminino que se encontravam os únicos aprendizes com menos de 12 anos de idade, evidenciando a posição subalterna do trabalho feminino na indústria e ao qual eram pagos os mais baixos salários, cerca de 100 réis.

In A indústria de conservas de peixe no Algarve (1865-1945), Joaquim Manuel Vieira Rodrigues, 1997

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
1.1 Principais conceitos	8
2. Enquadramento da área de intervenção	10
2.1. O Município.....	10
2.2. A Área de intervenção.....	11
2.2.1. Localização da área de intervenção.....	11
2.3. Breve Enquadramento Histórico do Centro Urbano de Olhão	12
2.3.1 O Plano Geral de Urbanização da Vila de Olhão da Restauração.....	14
2.3.2 Plano Geral de Urbanização - 1979	18
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	19
3.1 Funções urbanas.....	19
3.2 Conjunto Edificado – estado de conservação e situação face à ocupação.....	20
3.3 Análise demográfica e condições de vida	22
3.3.1 A população e as condições socio-habitacionais.....	22
3.3.2 As atividades económicas.....	28
3.3.3 Edifícios.....	29
3.3.4 Grandes Equipamentos	31
3.3.5 Infraestruturas.....	32
3.3.6 Diagnóstico da área de intervenção	32
4. DELIMITAÇÃO DA ARU	35
4.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana	35
5. ESTRATÉGIA TERRITORIAL.....	38
5.1. Enquadramento nas opções do Município	38
5.2 Temas em carteira	40
5.3. Programa estratégico de reabilitação urbana.....	42
5.3.1. Estratégia de Reabilitação Urbana	45
5.4. Construção de projetos mobilizadores – Projetos - Chave	50
5.5. Programa de intervenção global.....	53
6. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU	55
6.1. Modelos de Gestão e de Execução.....	55
6.1.1. Modelo de Gestão	55
6.1.2. Câmara Municipal de Olhão - Entidade Gestora	56
6.1.3. Poderes da Entidade Gestora	57
6.1.4. Modelo de Execução.....	58
6.1.5. Instrumentos de Execução	59
6.1.6. Outros Instrumentos de Execução	63
6.2. Prazo de Execução	63
6.3. Apoios Municipais	64
6.4. Incentivos Fiscais	65
6.5. Programa de financiamento	66
6.5.1. Soluções de financiamento.....	66
6.5.2. Apoios Municipais.....	71
6.5.3. Outras estratégias de Financiamento.....	72
6.6. Controlo das operações urbanísticas	74
7. UNIDADES DE INTERVENÇÃO	77

7.1. Unidade de Intervenção 1	80
7.1.1. Delimitação e caracterização	80
7.1.2. Diagnóstico da situação atual	80
7.1.3. Edificado e espaço público	81
7.1.4. Proposta de Intervenção	82
7.1.5. Programa de Investimento	84
7.2. Unidade de Intervenção 2	85
7.2.1. Delimitação e caracterização	85
7.2.2. Diagnóstico da situação atual	85
7.2.3. Edificado e espaço público	86
7.2.4. Proposta de Intervenção	87
7.2.5. Programa de Investimento	90
7.3. Unidade de Intervenção 3	90
7.3.1. Delimitação e caracterização	90
7.3.2. Diagnóstico da situação atual	91
7.3.3. Edificado e espaço público	92
7.3.4. Proposta de Intervenção	94
7.3.5. Programa de Investimento	97
7.4 Instrumentos de Política Urbanística - Benefícios Fiscais	97
8. Síntese	99
ANEXO A	100
A0. Delimitação das ARU`s em vigor	100
A1. Delimitação da ARU / ORU do Levante	103
A2. Estado de conservação do edificado	105
A3. Número de pisos dos edifícios	107
A4. Usos e funções do edificado	109
A5. Unidades de intervenção	111

Plano Estratégico de Reabilitação Urbana – Levante – Cidade de Olhão

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Olhão tem um programa de requalificação urbanística e paisagística bastante ambicioso e encontra-se já a concretizar obras estruturantes, 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.

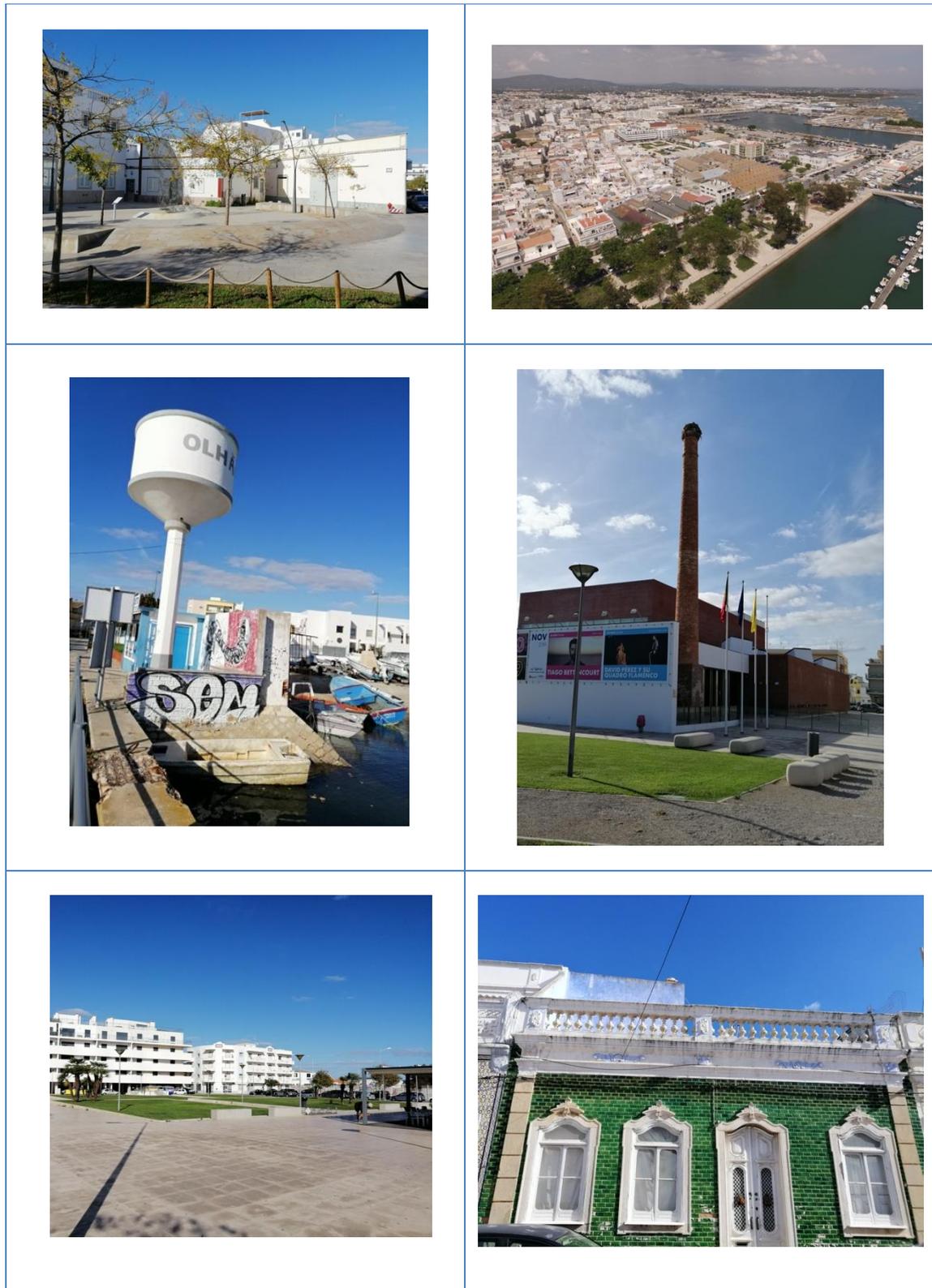


Figura 1 - Imagens da zona de estudo

Neste quadro, importa “transportar” os instrumentos de política urbanística que atualmente já estão disponíveis no Centro Histórico, para a sua área nascente, até ao porto de pesca. O

centro histórico não tem fronteiras e existem fluxos intensos, entre si e a área Levante da cidade, objeto deste trabalho. Estas áreas têm, entre si, características funcionais, arquitetónicas e urbanísticas muito semelhantes. A zona Levante encerra ainda, um conjunto de grandes quarteirões, ocupados por antigas fábricas, que estão devolutos e o 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.

É com este propósito que a Câmara Municipal de Olhão pretende criar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), na área Levante da cidade, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro¹, 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 Levante.

Agora suportada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana², vem propor esta Câmara Municipal a delimitação da ARU e aprovação da ORU Levante, orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

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

² 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



Figura 2 - Delimitação da área de intervenção (ARU e ORU) – 16,33 ha

1.1 Principais conceitos

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

Alojamento familiar clássico (fonte INE)⁴ - 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

³ Instituto Nacional de Estatística

⁴ Instituto Nacional de Estatística

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 edifícios⁵ - 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 urbana⁶ - a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

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

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

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 moliscicultura, que moldaram a vocação deste território e conferiram ao núcleo de Olhão um papel destacado, ao longo dos anos, como porto de pesca e centro de indústria conserveira, não obstante a sua progressiva quebra a partir de meados do século passado.

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

2.2. 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 Levante de Olhão, assim como a sua projeção até à Ria Formosa. Com uma área de 16.33ha, encerra um conjunto de áreas diferenciadas, entre uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas.



Figura 3 - Limite da ARU Levante de Olhão – 16.33 ha

A área definida para a ARU Levante 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. De resto, existem já intervenções que desejamos destacar e alguns equipamentos de referência como o Auditório Municipal de Olhão.

Outrora o grande centro pesqueiro e conserveiro da cidade, banhada pela Ria Formosa e pelo porto de pesca tem um posicionamento estratégico bastante relevante e um entorno paisagístico único. A implementação do PERU, que pressupõe um programa de ação devidamente estruturado, permitirá que as intervenções tenham uma programação plurianual e que todos os agentes envolvidos e interessados neste processo possam, a cada momento, saber o que se vai realizar.



Figura 4 - Imagem aérea da zona de intervenção

2.3. Breve Enquadramento Histórico do Centro Urbano de Olhão

O espaço encontra-se delimitado, a nascente, pelo porto de pesca, a poente pelo centro histórico da cidade, a sul, pela Ria Formosa e, a norte, pela rua Patrão Joaquim Casaca.

A nascente do núcleo originário da “Vila de Olhão”, que começou por ser um conjunto de casas de cana e palha ocupados por pescadores, com permissão para construir em alvenaria a partir de 1715. Tem o seu processo de transformação na primeira metade do século XX.

A esse propósito, o levantamento dos diversos estudos urbanísticos que foram efetuados, tendo como objeto a cidade de Olhão, permitem-nos ter uma imagem da evolução (revolução urbanística?) e da transformação operada sobre o território em estudo. Trata-se fundamentalmente de uma parte da cidade construída, praticamente de raiz, sobre zonas húmidas e mesmo sobre áreas outrora ocupadas por água, como se pode verificar na figura seguinte.

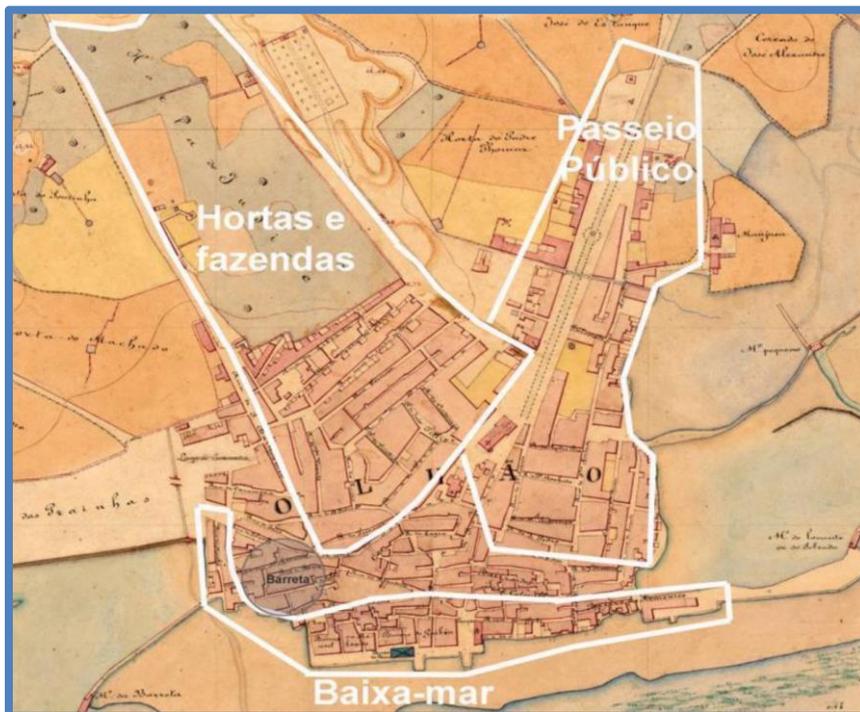


Figura 5 – Imagem da Vila de Olhão da Restauração, final do séc. XVIII

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”.

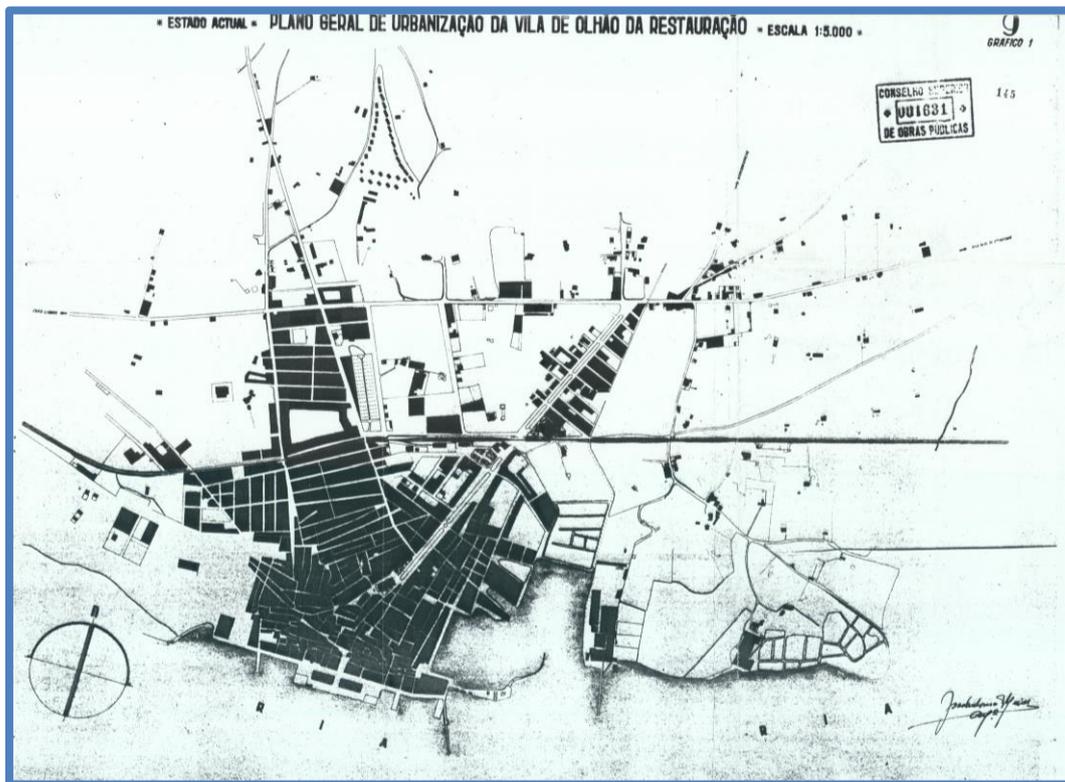


Figura 6 - A Vila de Olhão da Restauração - Anos 40's

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 “estretas

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.

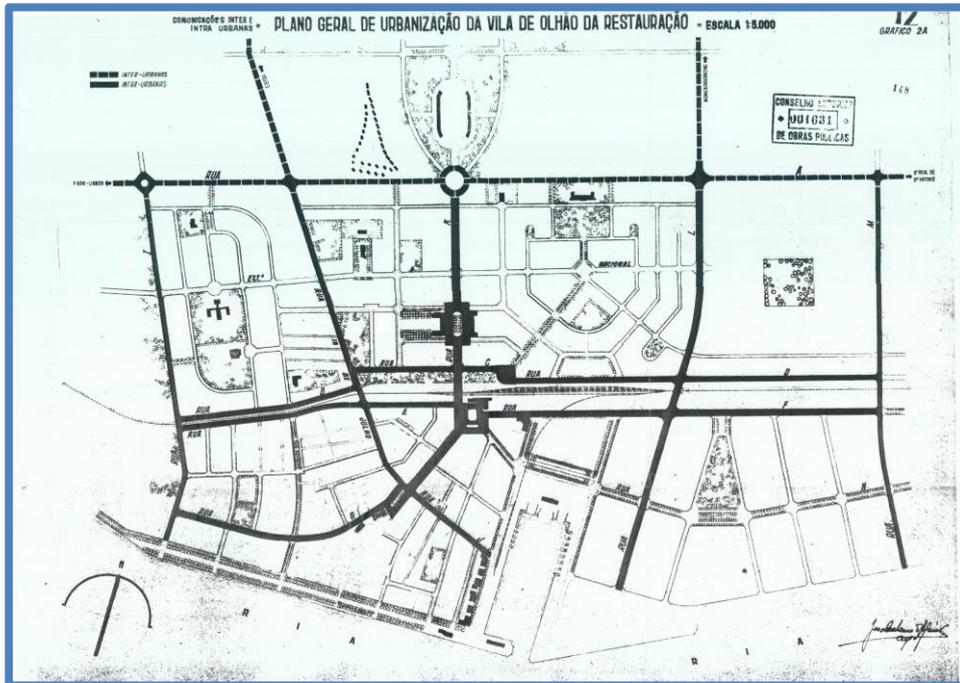


Figura 7 - Plano Geral de Urbanização da Vila de Olhão da Restauração - 1944

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 Olhanense⁷.

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 conseqüente 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.

⁷ Bento, Carlos Alberto Bento Ferreira (2011). Tese de mestrado, Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes.



Figura 8 - Tecido urbano (verde) e área molhada (azul) nos anos 40`s

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 urbana⁸, assim como também garantir a satisfação das necessidades básicas da população e a sua qualidade de vida.

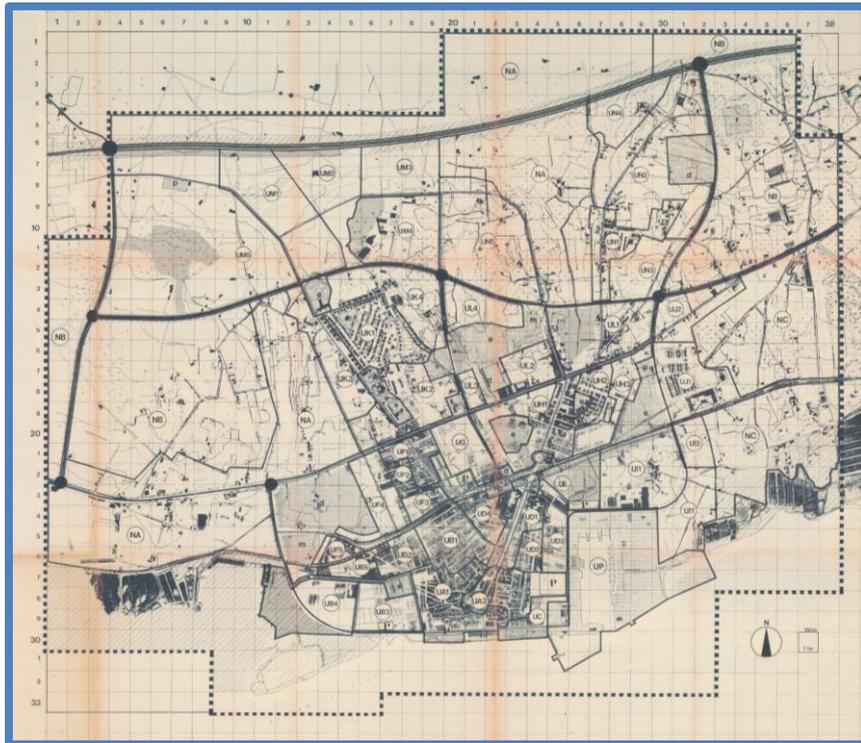


Figura 9 - Plano Geral de Urbanização da Vila de Olhão da Restauração - 1979

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.

⁸ C. N. Silva (1993), As determinantes económicas e políticas do planeamento municipal em Portugal, Finisterra, XXVIII, 55-56, pp. 23-58

3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Como se pode verificar a área de estudo está estrategicamente posicionada e foi a responsável, na primeira metade do século XX e ainda no início da segunda metade, por umas das maiores transformações urbanas vivenciadas na região do Algarve.

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 distinguir três realidades completamente distintas dentro da área de intervenção:

- A frente ribeirinha, constituída pelo porto de pesca de Olhão e pelas avenidas 5 de Outubro e 16 de Junho;
- Uma área de transição constituída por área mais institucionais e de equipamentos como o auditório municipal, áreas afetas às autoridades de segurança, conservatório de música, o parque de estacionamento de Levante e grandes armazéns, sendo que noutros tempos, muitos deles, foram fábricas conserveiras;
- A área central, correspondente ao miolo consolidado de Olhão que se caracteriza por uma malha orgânica completamente entrelaçada, caracterizada por pequenas parcelas onde assenta edifícios de geometria cúbica, que caracterizam a denominada arquitetura cubista de Olhão.



Figura 10 – Funções Urbanas

Como se pode verificar na figura anterior, podemos distinguir três áreas distintas neste território, com funções completamente diferentes resultantes das suas especificidades urbanísticas, também diferentes. A área mais residencial tem uma elevada densidade urbanística, encontrando nas áreas mais periféricas a poente e mais próximas do plano de água.

3.2 Conjunto Edificado – estado de conservação e situação face à ocupação

Com o objetivo de conhecer genericamente o estado de conservação dos edifícios, foi feito um levantamento através da observação das fachadas⁹, o que apesar de não permitir uma identificação quanto à totalidade do imóvel, constitui um forte indicador do estado de conservação.

⁹ 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.

Verifica-se que existe uma percentagem importante de edifícios que se encontram em péssimo e 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.

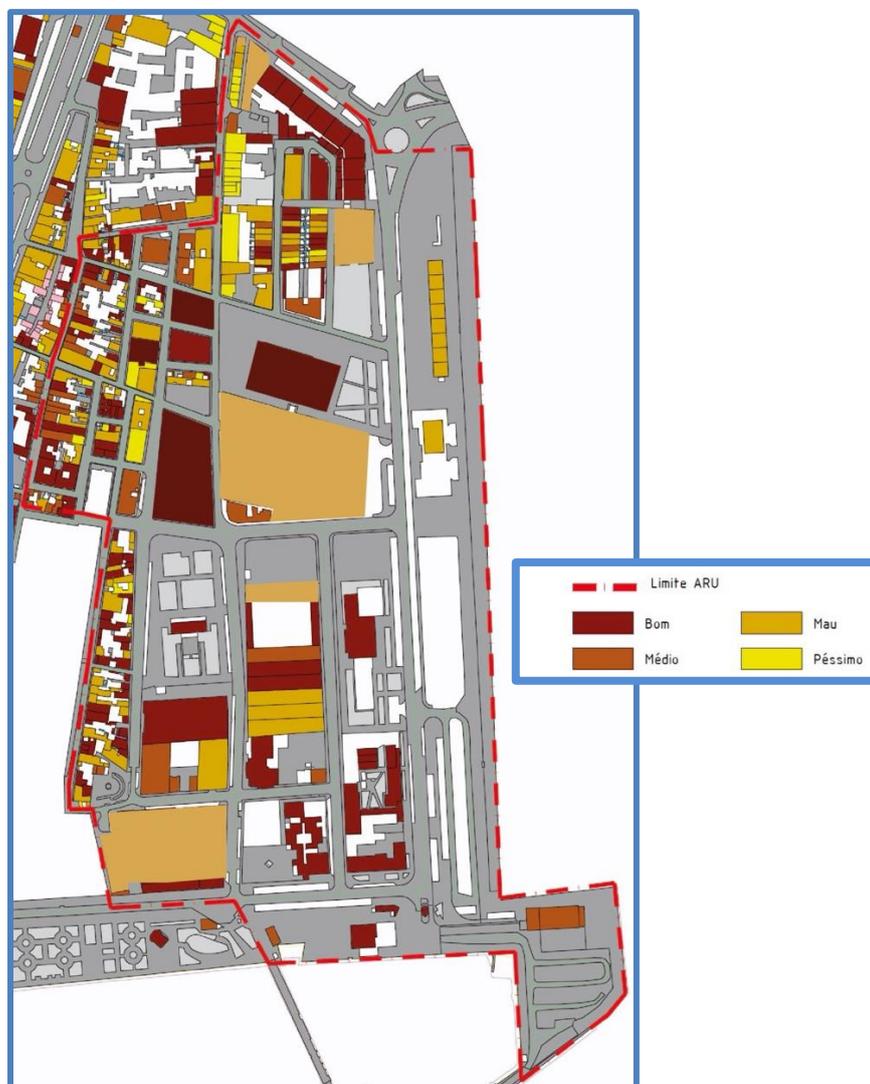


Figura 11 - Estado de conservação dos edifícios

3.3 Análise demográfica e condições de vida

3.3.1 A população e as condições socio-habitacionais

De acordo com os dados do INE referentes a 2011 residiam, nesta área residem 581 habitantes, correspondendo a cerca de 4% da freguesia de Olhão, sendo maioritariamente do sexo feminino (correspondendo a cerca de 52,8% da população).

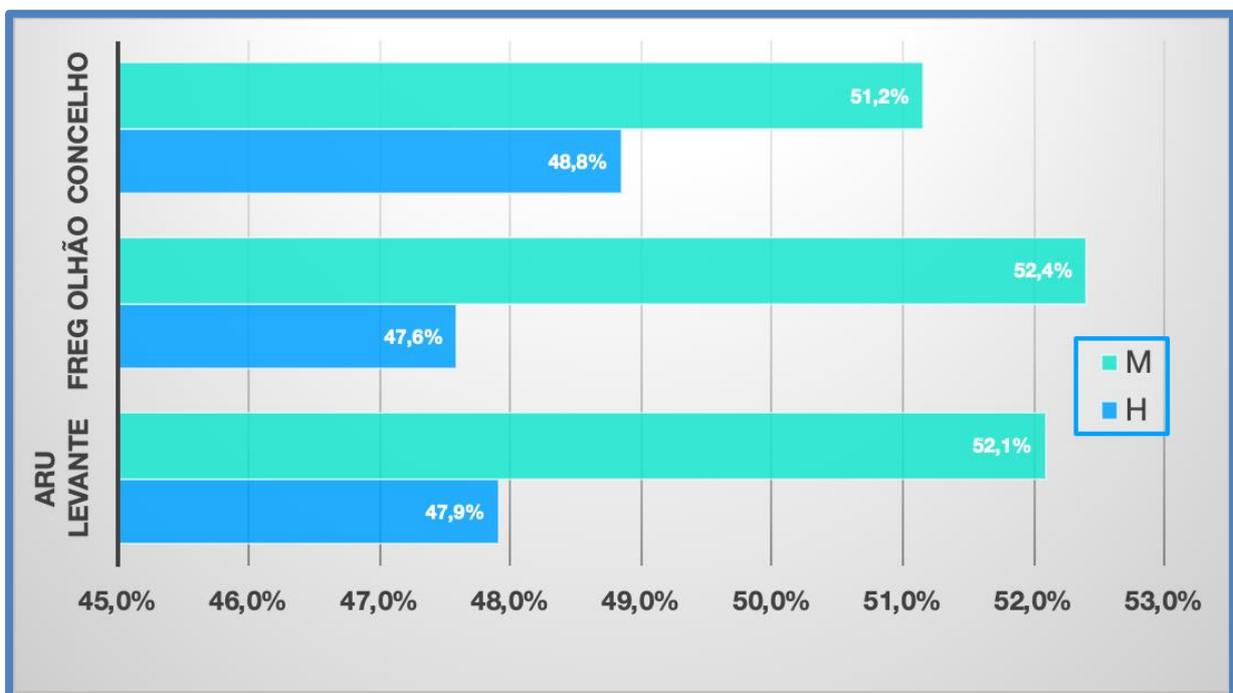


Figura 12 - Distribuição da população residente por sexo

A estrutura etária, com 22,3% de jovens o que representa uma população mais jovem quando comparada com o Centro Histórico de Olhão (11%), com a freguesia de Olhão (21,1%) e com o valor médio do município (21,9%).

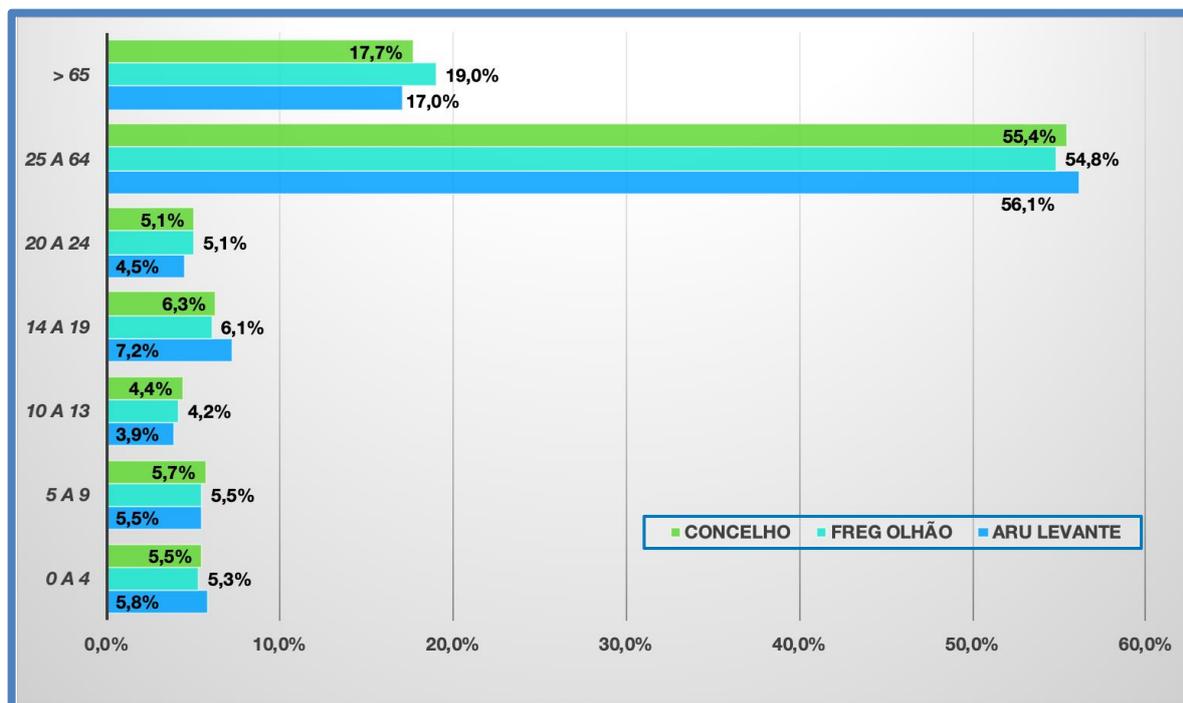


Figura 13 - Estrutura Etária da População

Ainda a percentagem de população idosa, 17%, reflete também valores abaixo das verificadas nas unidades territoriais referidas no parágrafo anterior.

Nesta Área residiam em 2011, 264 famílias, com uma dimensão média de 2,35 indivíduos, verificando-se aqui núcleos familiares superiores aos da freguesia (2,34 indivíduos por família) e inferiores ao Município (2,6).

A distribuição da população residente empregada por setores de atividade económica evidencia uma significativa presença de emprego no sector primário (9%), o que releva para a presença de atividades ligadas à pesca. Por sua vez, o emprego no comércio e serviços, apesar de elevado (73%), é inferior ao da freguesia (77,4%).

Em 2011 existiam 222 edifícios, que correspondem a cerca de 6% do edificado da freguesia. O parque habitacional é maioritariamente anterior a 1960 (51,8%), o que confirma estarmos perante um núcleo de edificação posterior ao centro histórico, cuja maioria dos edifícios foram construídos antes de 1945 (56%).

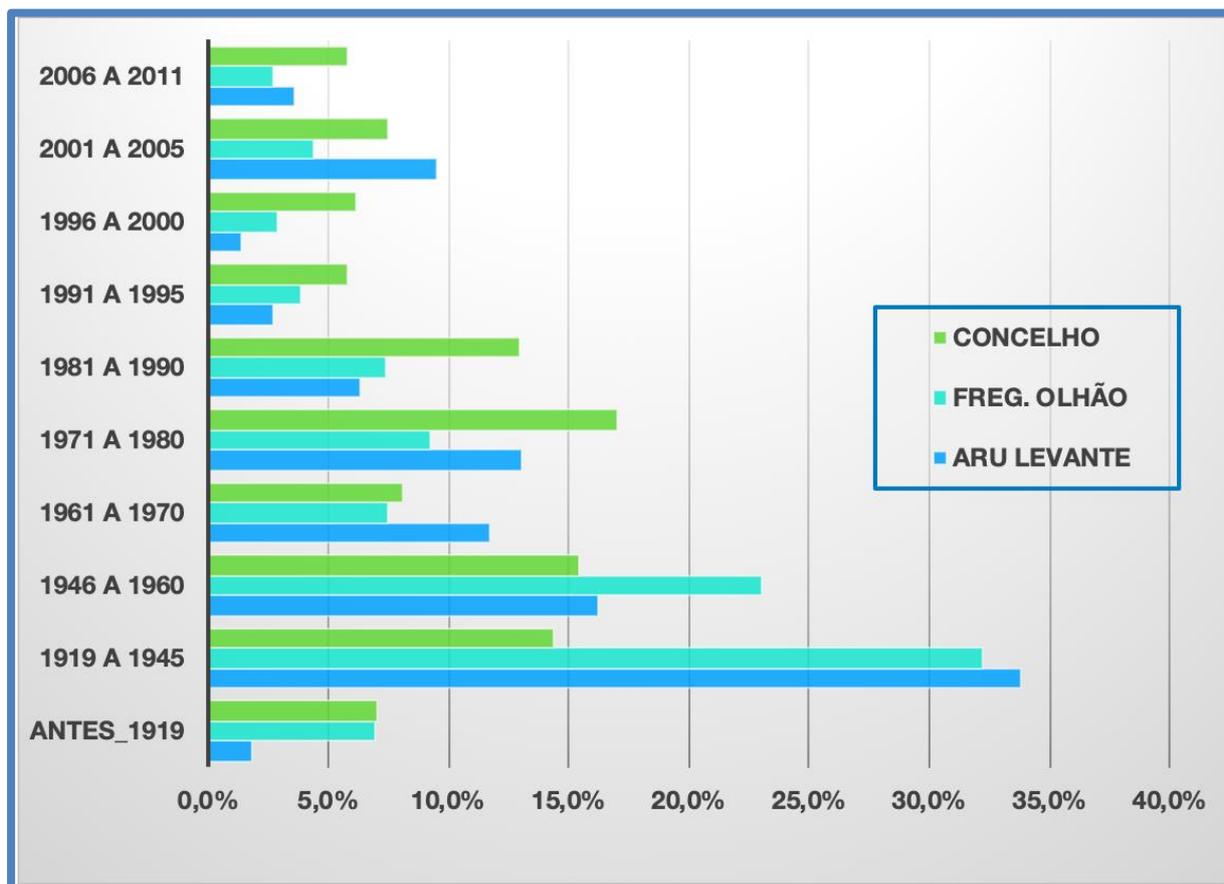


Figura 14 - Data de construção dos edifícios

As peculiares e densas estruturas urbanas, de uma parte da área de intervenção, são características indissociáveis destes bairros históricos, através da exígua largura das suas ruas e becos. Em função de ser uma área urbana consolidada, a maioria dos edifícios encontram-se em banda (77,4%), evidenciando uma estrutura urbana diferente do restante Município onde prevalecem os edifícios isolados. Contudo tem-se verificado, sobretudo na década anterior uma dinâmica no aparecimento de novos edifícios, cujos números ultrapassam a média da freguesia e do concelho.

Também dominam os edifícios de pequenas dimensões uma vez que 190 destes (85,5%) possui apenas 1 ou 2 pisos. Contudo enquanto no centro histórico existem apenas 5 edifícios com mais de 4 pisos, na área Levante existem 14 edifícios. A maioria dos edifícios são exclusivamente residenciais (93,7%), portanto maior que no Centro Histórico (88%), ou seja, estão afetos na totalidade à habitação, o que confirma estarmos perante uma área

eminentemente residencial, com elevado grau de urbanidade. De forma mais diminuta surgem usos mistos, em que a habitação é complementada com as funções comerciais e/ou serviços.

Os alojamentos familiares existentes na área da ARU em 2011 eram 452, sendo que apenas 264, ou seja 58,3%, estavam ocupados como residência habitual; o número de alojamentos vagos (91) corresponde a 20,1%.

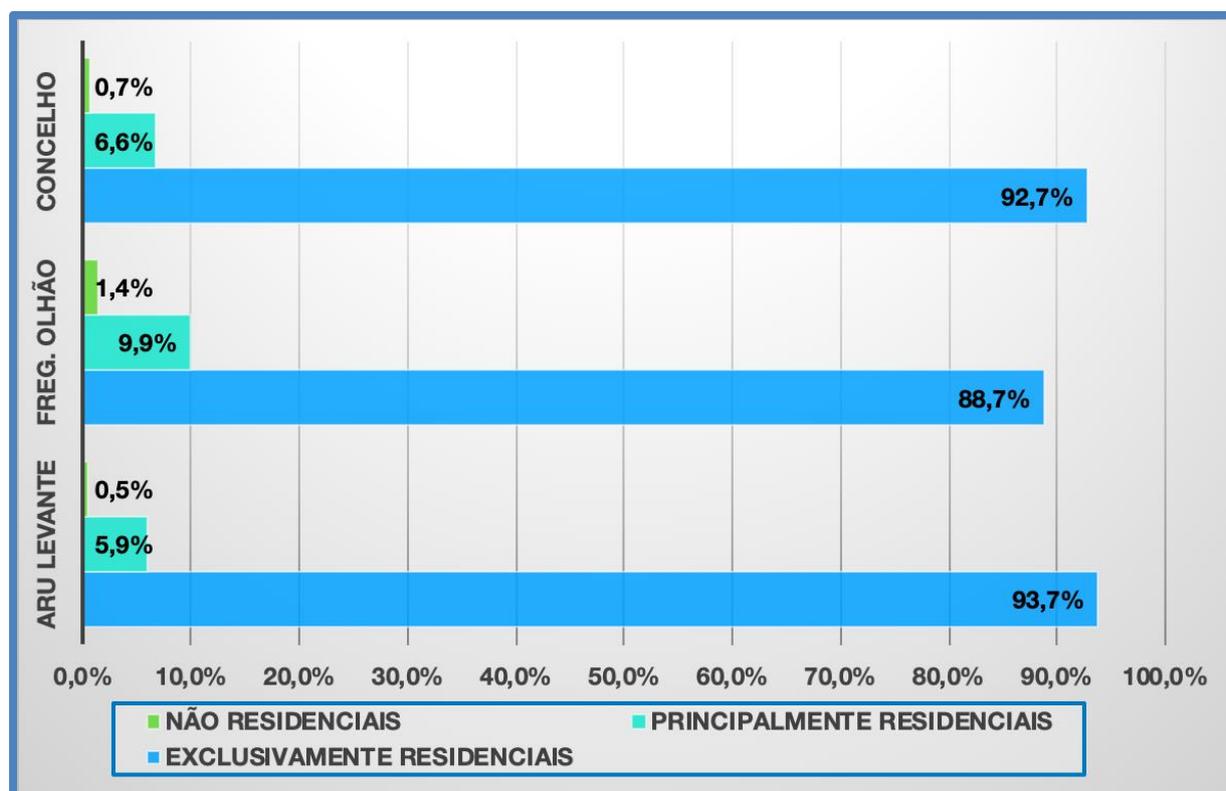


Figura 15 - Situação dos alojamentos face à tipologia de ocupação

Enquanto que no Centro Histórico, apenas metade dos alojamentos familiares de residência habitual se encontra ocupada pelo proprietário, nesta área, aproximadamente 62,5% estão ocupados pelo seu proprietário. Este facto pode representar maiores facilidades, face ao Centro Histórico para se implementar um processo de reabilitação individual dos alojamentos.

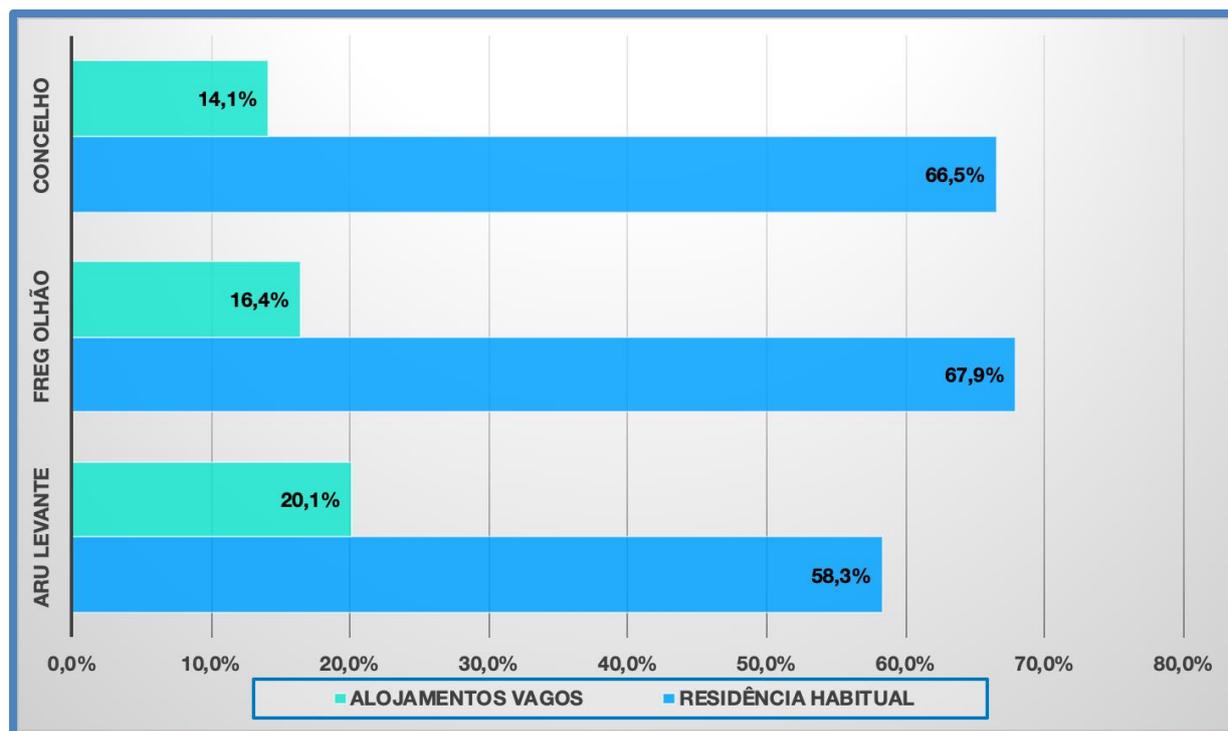


Figura 16 - Alojamentos quanto à sua ocupação

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

- Recuperação do edificado através de investimento privado, de forma a resolver os problemas de deterioração e degradação;
- Qualificação do espaço público e das infraestruturas, permitindo melhorar a segurança, a imagem urbana, a permeabilidade entre espaços e a memória coletiva, fomentando igualmente o desenvolvimento de espaços de encontro e de vivência urbana;

- Promoção turística e de visitação: qualificando a área, diversificando as atividades económicas e culturais e desenvolvendo uma estratégia de comunicação eficaz das suas potencialidades;
- Qualificação do tecido económico: através de uma redefinição e qualificação dos modelos de negócio e do desenvolvimento de funções urbanas inovadoras.

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

3.3.2 As atividades económicas

O inquérito às atividades económicas realizadas 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 Levante

	Zona Levante						Total	
	UI 1		UI 2		UI 3			
	N.º	% Vert.	N.º	% Vert.	N.º	% Vert.	N.º	% Vert.
Sector de Atividade (CAE-Rev.3)								
521 - Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados			4	11%			4	8%
522 - Comércio a retalho de produtos alimentares, bebidas e tabaco	1	25%	9	24%	4	36%	14	27%
524 - Comércio a retalho de outros produtos novos em estabelecimentos especializados			6	16%			6	12%
527 - Reparação de bens pessoais e domésticos			3	8%			3	6%
552 – Alojamento mobilado para turistas					6	55%	6	12%
553 - Restaurantes	1	25%	8	22%	1	9%	10	19%
554 - Estabelecimentos de bebidas			1	3%			1	2%
701 - Atividades imobiliárias por conta própria			2	5%			2	4%
862 – Atividades de medicina dentária			1	3%			1	2%
930 - Outras atividades e serviços	2	50%	3	8%			5	10%
Total	4	100%	37	100%	11	100%	52	100%

Fonte – Inquérito às atividades económicas instaladas na ARU Levante (2019). Elaboração equipa técnica do PERU

Uma larga parte (47%) dos estabelecimentos entrevistados pertencia à categoria de comércio a retalho (24). Ao contrário da zona histórica, nesta área é possível verificar outro tipo de comércio, não venda de roupa, mas venda de produtos alimentares e bebidas e outro tipo de produtos.

Uma parte importante dos estabelecimentos localizam-se no interior da área de estudo. Contudo, a área detém uma grande superfície que gera muito fluxo à zona de intervenção.

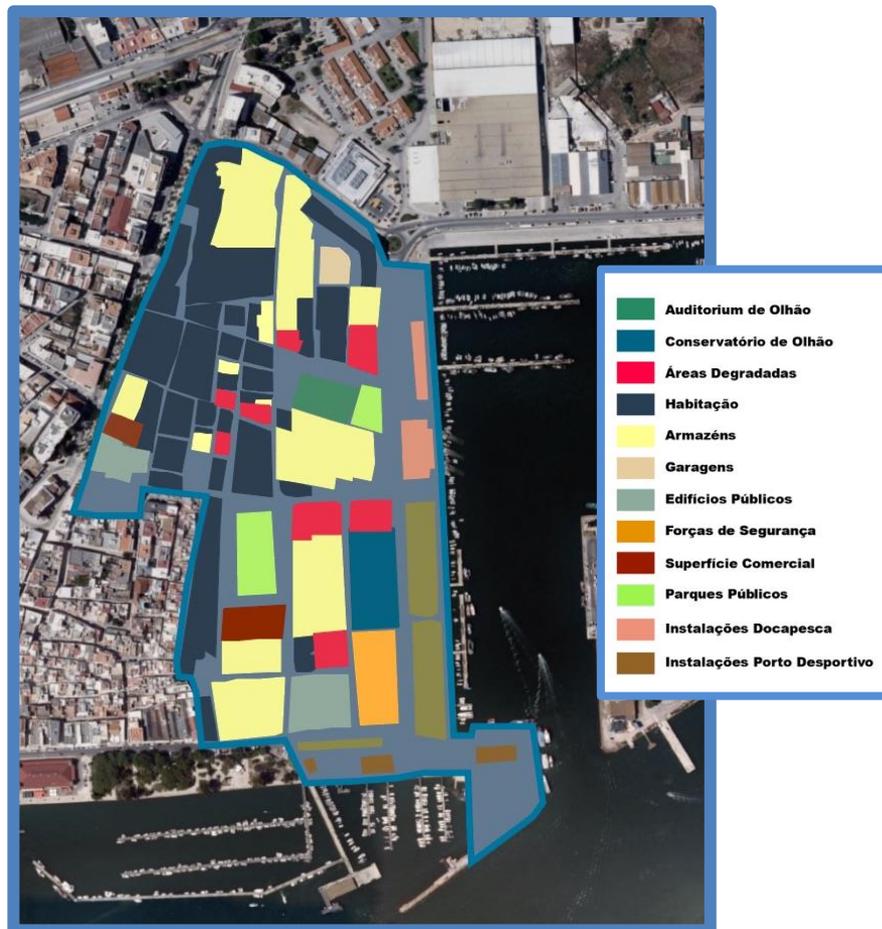


Figura 17 - Mapa de Usos do Edificado

Destaca-se ainda a presença em número considerável de áreas ocupadas por armazéns, sendo que a maior parte dos mesmos estão hoje fechados e ainda por existir áreas importantes que atualmente estão devolutas e em mau estado de conservação.

Verifica-se, em síntese, que os usos são bastante diversificados o que reflete o potencial que esta área encerra.

3.3.3 Edifícios

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

Tabela 2 - Tipo de alojamento

Tipo de alojamento	Área Levante	
	N.º	%
Alojamentos coletivos	1	0,2
Alojamentos familiares	452	99,8
Total	453	100,0

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

Segundo os dados dos Censos 2011, existiam na zona Levante de Olhão, 453 alojamentos. Destes, 452 são constituídos por alojamentos familiares (99,8%), enquanto 1 correspondem a alojamentos coletivos (0,2%).



Figura 18 - Número de pisos do edifício

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

3.3.4 Grandes Equipamentos

A área Levante conta com diversos equipamentos relevantes que servem toda a cidade, como seja as forças de segurança e o auditório, pelo que se adicionarmos a sua localização geográfica, facilmente verificamos que se trata de uma zona estratégica para o bom funcionamento da cidade e do concelho.



Figura 19 - Equipamentos Urbanos à escala do Concelho

Verifica-se ainda que existe uma elevada oferta de aproximadamente 572 lugares de estacionamento.

3.3.5 Infraestruturas

A área é dotada por todas as infraestruturas essenciais para o regular funcionamento da cidade, sendo que a Autarquia está a renovar toda a rede de infraestruturas de saneamento existentes.

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

- Ao longo de todo o perímetro exterior da ARU - onde a circulação viária faz-se de forma fluída e as condições de estacionamento são bastante aceitáveis, sobretudo com a existência do parque de Levante com capacidade para 372 lugares de estacionamento enterrados mais 200 lugares em parque à superfície;
- Interior da ARU - devido às características da estrutura urbana, as condições de circulação e de estacionamento estão bastante condicionadas.

Em termos gerais é necessário intervir ao nível da qualificação do espaço público, sobretudo na área da jurisdição da Docapesca, 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 zona Levante, encerram uma área de inegável valor patrimonial e identitário, com uma estrutura do edificado e da malha urbana com características únicas. Contudo, são evidentes alguns constrangimentos, em resultado do

esvaziamento demográfico, da degradação de uma parte do edificado, da pouca permeabilidade urbana e da débil estrutura empresarial, o que coloca um conjunto de desafios à estratégia de reabilitação urbana.

Desde logo, e conforme elencado no *Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável Olhão, 2025*, a questão-chave que simboliza os desafios futuros reside na afirmação da zona histórica, 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;
- Atrair novos investimentos, mais residentes e dinamizar a atividade económica.

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

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 Levante.

Outro desafio que faz todo o sentido ponderar será, num futuro próximo, estender o Plano de Pormenor da Zona Histórica de Olhão para uma parte da área Levante da cidade. Esta iniciativa seria essencial para a prossecução da estratégia de desenvolvimento urbano, assente na valorização patrimonial, numa parte da cidade que tem exatamente as mesmas características que a zona histórica.

4. DELIMITAÇÃO DA ARU

4.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

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

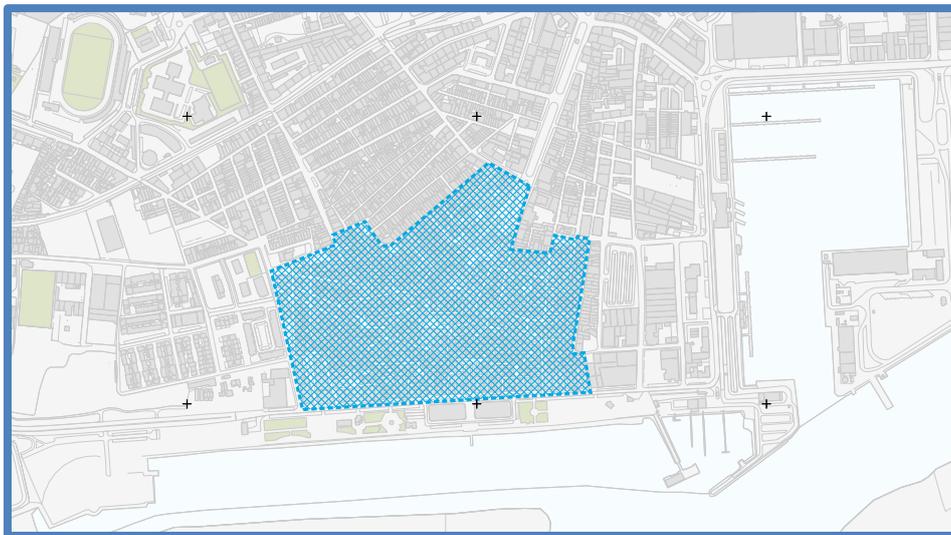


Figura 20 - Delimitação da ORU do Centro Histórico de Olhão

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 ORU, pretende-se transportar essa dinâmica que tem tido resultados muito interessantes para a área a nascente, do mesmo, à qual denominamos como Levante.

A ARU Levante de Olhão tem uma área de 16.33 ha e encontra-se delimitada por limites físicos bem marcados no território. A nascente, o porto de pesca, a ponte, pela rua Manuel Eusébio Ramires e rua das Lavadeiras, a sul, pela Ria Formosa e a norte pela Rua Joaquim Casaca. Toda a zona nascente incide ainda, sobre o Domínio Público Portuário.



Figura 21 - Delimitação proposta para ARU e ORU Levante

A criação da ARU e posteriormente ORU Levante vem dotar o município de instrumentos e poderes reforçados para poder intervir no território.

Com a sua delimitação pretende-se criar e implementar os instrumentos necessários de modo a proporcionar novas dinâmicas 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 de à semelhança do que tem vindo a ser feito no centro histórico de Olhão.

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 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 se verá mais à frente, é ter uma política clara de reconversão de usos para as grandes áreas que hoje estão degradadas e dos lotes ocupados por antigas fábricas que hoje já não se encontram em funcionamento.

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 do seu Centro Histórico e da sua envolvente onde se integra a ARU Levante. Pretende-se dar respostas a um conjunto de anseios existentes, entre os quais destacam-se os seguintes:

- Reconversão urbana de antigas áreas industriais e espaços devolutos;
- Estender a dinamização registada no centro histórico a toda a sua área envolvente, no caso, a zona Levante;
- Requalificação da envolvente ao porto de pesca;
- Levar as pessoas a visitar o centro da cidade;
- Modernizar o comércio e o mobiliário urbano;
- Promover uma identidade na linguagem urbanística e arquitetónica;
- Promover a animação cultural.

Como se pode verificar são diversos os desafios para esta área da cidade. Na verdade, pretende-se transportar as dinâmicas do Centro Histórico para a zona Levante, 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. A circunstância de existir um comércio e um espaço urbano reabilitado, permite aumentar a atratividade desta zona, que até agora tem sido periférica e gerar dinâmicas que tenham em vista, o aumento da oferta de novas zonas habitacionais e de alojamento turístico, no quadro da política que a Autarquia tem vindo a implementar.

O cumprimento deste desígnio carece que os sectores públicos e privados desenvolvam um conjunto de investimentos no quadro das funções e natureza de cada um. No caso, o município deve apostar em intervenções, que de resto já iniciaram, 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 é 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 área Levante se associe à marca territorial do centro histórico de Olhão e que se implemente medidas tendo em vista a divulgação e a salvaguarda desta linguagem arquitetónica e urbanística presente no casco urbano, mais tradicional e emblemático, de Olhão.

A área Levante encerra, no seu território, o maior espaço cultural do concelho, o Auditório de Olhão, pelo que se deve estender até este as iniciativas que ocorrem no centro histórico, mas também dever-se-á aproveitar a existência de alguns espaços existentes, abertos e fechados, para aí se realizarem eventos culturais.



Figura 22 - Imagem das áreas ocupadas por armazéns (amarelo), áreas degradadas (rosa) e armazéns em mau estado da Docapesca (carmim)

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 assinale entre outras questões, o modelo de ocupação e respetivos usos para os lotes que estão atualmente ocupados pelas antigas fábricas conserveiras.

Este desígnio é tão relevante, quando através da figura anterior, se pode verificar que há uma elevada percentagem (perto dos 22,1%) da ARU que é composta por espaços que manifestamente têm de ser objeto de uma intervenção. 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 urbanística a propor deverá ser decisiva para alavancar a cidade como um espaço urbano e turístico de referência do Algarve e do País, sem perder a sua identidade patrimonial e arquitetónica.

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 23 - 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 competitividade de qualquer destino turístico. Neste quadro, a área central de Olhão tem ainda uma extensa agenda importante por realizar nesta matéria, tendo em vista aumentar a atratividade do centro histórico e das áreas envolventes, nomeadamente a de Levante. 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. Este é, sem dúvida, um dos grandes desafios atualmente existentes – o da modernização do comércio local. Esta área, tem condições ímpares de acessibilidade e de estacionamento, comparativamente a outras áreas da cidade e conseqüentemente tem uma potencialidade comercial bastante interessante. A esse propósito não é por acaso que há muito o “Pingo Doce” tem uma loja de referência no Levante da cidade.

Para tal é necessário criar uma política de comunicação na divulgação dos estabelecimentos existentes e sobretudo das atuais condições de estacionamento e de acessibilidade à área.

A requalificação de todo o perímetro do porto de pesca é um projeto que a cidade deve abraçar, cuja valorização, dada a sua localização e o seu potencial paisagístico, poderá alavancar a atratividade de Olhão e converter a cidade num sério concorrente, porventura mais qualificado, face aos tradicionais *spots* turísticos do Algarve.

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 do Levante de Olhão que, na verdade, integra o centro nevrálgico e funcional 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 Reversão 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.

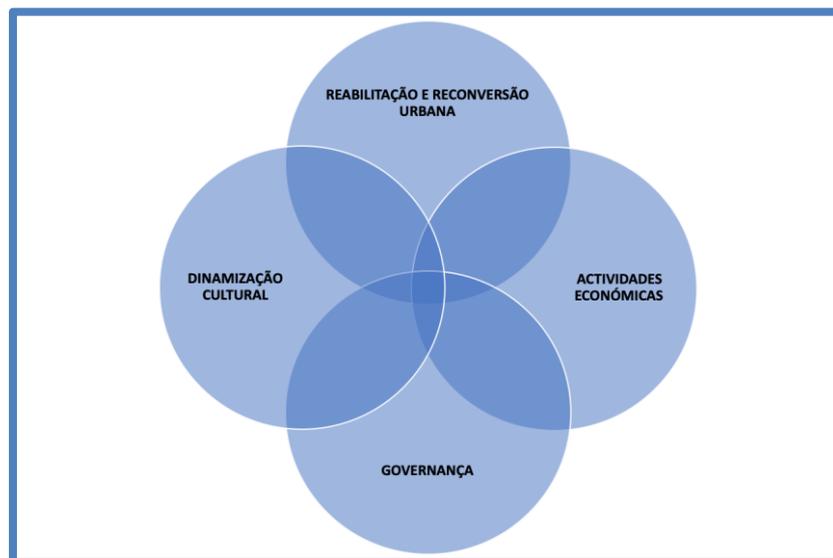


Figura 24 - Áreas estratégicas de desenvolvimento

- Dinamização das Atividades Económicas

Esta área estratégica visa a criação de condições tendo em vista a dinamização das atividades económicas à semelhança do centro histórico de Olhão. Este desígnio pode ser concretizado,

por um lado, proporcionando melhorias que permitam a valorização das empresas existentes, por outro, reforçar a capacidade em atrair lojas âncora para o território.

Sobretudo, a questão essencial, para o Levante, é aproveitar a tipologia do espaço urbano, mais desafogado que o centro histórico e com melhores acessibilidades, para se conseguir atrair atividades económicas diferenciadoras, que valorizem e diversifiquem o tecido económico local.

Enquadra-se nesta área todas as iniciativas e investimentos que tenham em vista o reforço da competitividade da estrutura económica local.

- Dinamização Cultural

O maior equipamento cultural da cidade está localizado nesta ARU. Portanto a maior parte das iniciativas culturais passam por esta área. É importante estender, a esta área, as iniciativas que se organizam no casco histórico sobretudo a animação de rua. Contudo, o interessante para a área Levante será avaliar o eventual aproveitamento de um conjunto bastante interessante de instalações existentes, para a realização de iniciativas e de atividades culturais.

Estes pressupostos são importantes assumindo que a notoriedade territorial que se pretende reforçar, passa pela criação de conteúdos, diferenciados, que proporcionem a geração de visitantes.

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

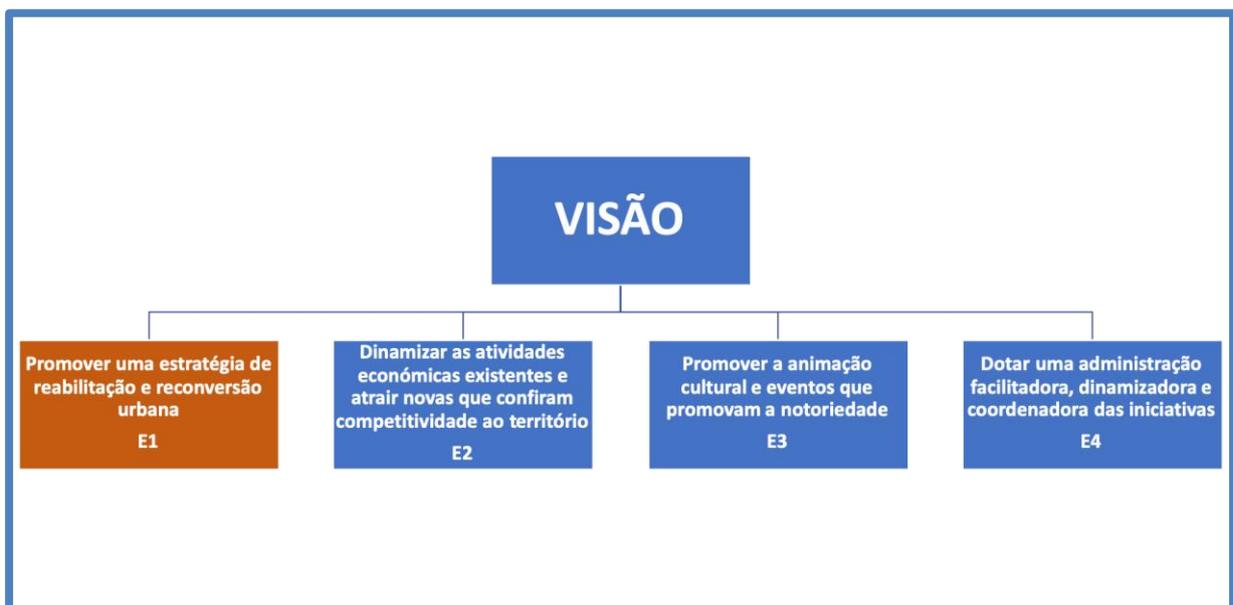


Figura 25 - Organização dos eixos estratégicos de intervenção

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 Câmara Municipal de Olhão deu início à implementação de um programa ambicioso de requalificação das frentes de Ria e depois do Centro Histórico.

A Autarquia tem um programa a longo prazo para a requalificação da frente de água da cidade, que abrange a área que confina com a Ria Formosa e com o Porto de Pesca de Olhão. Pelo facto de essa área ser extensa, é financeiramente complexo realizar toda a sua requalificação de uma só vez. Nesse quadro, o município estabeleceu um programa de médio-longo prazo, 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 requalificação da envolvente do porto de pesca de Olhão, projeto que já se encontra executado e que em breve a autarquia iniciará as obras tendo em vista esse objetivo.

Sugere-se por fim, a elaboração de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana para toda a área, que tenha em vista a concretização de um programa de reconversão urbanística para uma parte da ARU ocupada por áreas degradadas e antigas fábricas entretanto encerradas. Estamos a falar de aproximadamente 22,2% do território, o que é significativo.

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

A competitividade e a capacidade em gerar visitantes neste território passa pela implementação de um conjunto de medidas que tenham em vista a criação de dinâmicas, sobretudo de fora para o interior da ARU. Verifica-se hoje uma grande atividade e movimento de pessoas na marginal de Olhão, sobretudo devido à restauração e aos bares existentes.

Enquanto que no Centro Histórico, existe uma barreira que impede as pessoas de se deslocarem para o seu miolo, na área de Levante a acessibilidade e estacionamento ocorre com mais facilidade e conforto.

Resultado da existência de uma estrutura fundiária que a diferencia do centro histórico, portanto mais desafogada e com lotes de maior dimensão, existe na área mais a poente um conjunto de potencialidades, que têm de ser objeto de uma profunda reflexão.

Esta área constitui uma oportunidade para a atração de projetos de qualidade, em diversas áreas, como a hotelaria, a restauração e o comércio, sendo que para tal é necessário promover iniciativas que tenham em vista a sua requalificação e a melhoria de toda a estrutura urbana.

Tal como se faz para o Centro Histórico esta circunstância pressupõe um trabalho de grande proximidade aos comerciantes para que, em conjunto, se implementem medidas que tenham em vista a melhoria do mobiliário urbano, da requalificação do espaço público e na realização das condições necessárias para a atração de investimento privado que signifique uma animação e qualificação dos estabelecimentos comerciais que possam vir a ocorrer na zona.

Existe ainda o tema do estacionamento que tem de ser bem trabalhado. A ARU dispõe de uma das principais bolsas de estacionamento da cidade. É importante a aposta na sua organização e comunicação. Existe a ideia, eventualmente correta, que o sistema de estacionamento público atualmente não consegue dar resposta à procura existente, pelo que é necessário implementar medidas, em novas edificações e intervenções, que tenham em vista o reforço

dos lugares disponíveis e conseqüentemente, o aumento do conforto de quem se dirige a esta área da cidade. A Câmara Municipal está a desenvolver um estudo de circulação e de estacionamento que visa avaliar os atuais comportamentos dos visitantes e propor medidas que tenham em vista a melhoria da capacidade de resposta da cidade. A adoção de um conjunto de medidas nesta matéria é essencial para se garantir a sustentabilidade do destino.

Para terminar, estamos convictos que deve haver uma reflexão do tipo de atividades económicas que se deve estimular pois, as condições de acessibilidade, a localização geográfica e a tipologia do cadastro existente reúnem as condições essenciais para se apostar em negócios inovadores e diferenciados.

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

Os territórios para terem notoriedade necessitam de promover um conjunto de atividades de forma a fidelizar públicos e conseguir garantir a geração de maior número de visitantes. Para além de um programa de intervenções físicas que é necessário implementar, importa criar com alguma regularidade uma oferta cultural. Ocorre porém que, como já foi referido, está situado na área Levante o maior equipamento cultural do concelho. O desafio neste ponto é incluir o miolo da ARU nas iniciativas culturais, ao ar livre, que têm vindo a ser efetuadas pela Autarquia e nas rotas culturais que regularmente são organizadas.

O desafio na área Levante, que faz parte da mesma área de influência do centro histórico, é fazer um levantamento dos espaços existentes na zona e ponderar a afetação de alguns a atividades ou funções culturais.

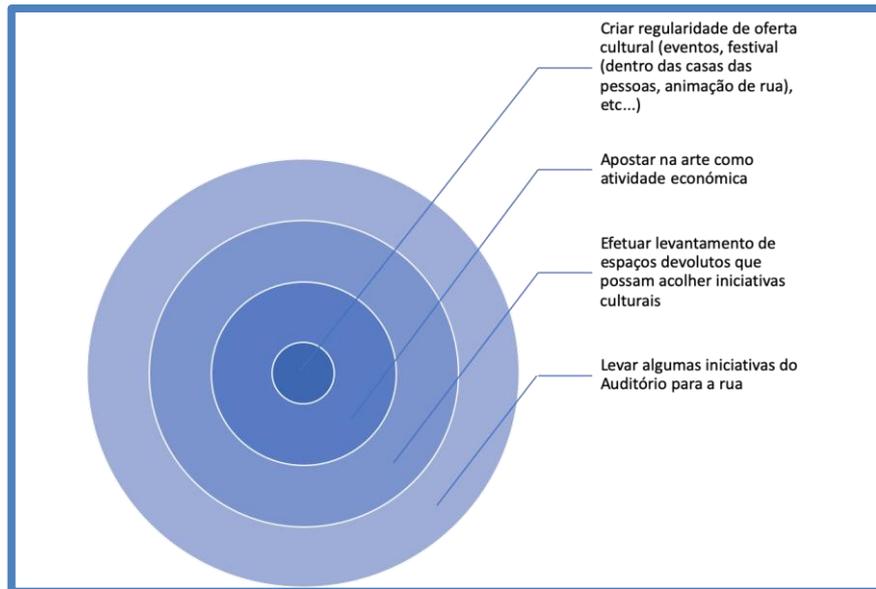


Figura 26 - Eixo 3 - Animação cultural e eventos que promovam a notoriedade do centro histórico

Eixo Estratégico 4 (E4) – Dotar uma administração facilitadora, dinamizadora e coordenadora das Iniciativas integrada na equipa de gestão do CH

Entendemos que a gestão das intervenções da área Levante, 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.

5.4. Construção de projetos mobilizadores – Projetos - Chave

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

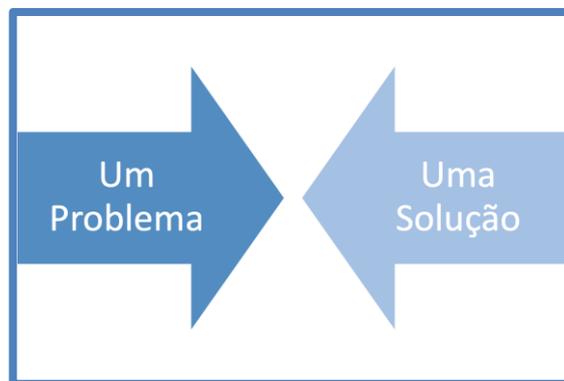


Figura 27 - Filosofia operacional

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.

Reconversão de antigas fábricas e armazéns	Preservar a identidade arquitetónica	Qualificação do Comércio	Estacionamento
<ul style="list-style-type: none">• Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana• Programa de usos e intensidades de usos• Ordenamento da envolvente ao Porto de Pesca e frente de Ria	<ul style="list-style-type: none">• Integração de uma parte da área consolidação da marca do CH• Implementar os instrumentos de política urbanística• Criação de um programa de reabilitação• Modelo de governança• Reabilitar espaço público	<ul style="list-style-type: none">• Levantamento de oportunidades de investimento• Promover o aparecimento de negócios inovadoras• Imposição de códigos de mobiliário urbano dos estabelecimento comerciais• Eventos culturais no miolo da área Levante	<ul style="list-style-type: none">• Consolidação e ordenamento das bolsas de estacionamento• Sinalização das disponibilidades à entrada da cidade• Sistemas tecnológicos de monitorização do estacionamento

Figura 28 - Questões-chave a resolver

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

- **Estacionamento** – O conforto e a acessibilidade dos visitantes e dos residentes ao centro histórico são uma matéria que preocupa todos aqueles que direta ou indiretamente estão relacionados com o centro da cidade. Há uma ideia e uma convicção generalizada de que é necessário adotar um conjunto de medidas que tenham em vista facilitar a chegada de clientes às lojas, mercado, bares e restauração do centro da cidade. Aliás, há o receio que a ausência de oferta de estacionamento possa afastar as pessoas em continuarem a vir até Olhão, como surpreendentemente se tem vindo a verificar.

Uma parte importante das bolsas de estacionamento que servem o centro da cidade localizam-se na ARU Levante, pelo que existem alguns desafios a ter em conta.

Há medidas que têm de ser tomadas, 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.

- **Qualificação do comércio** – O aumento da competitividade e da dinamização do centro da cidade, tal como se referiu, depende da qualificação da área comercial, sobretudo no miolo deste território. Atualmente o centro histórico da cidade está num processo de transformação e é necessário estimular e reforçar toda esta dinâmica e trazê-la a este território que é contíguo e que de algum modo apresenta, numa parte importante do território, as mesmas características urbanas e arquitetónica do centro histórico. Neste quadro, há um trabalho que é proposto efetuar que está relacionado com as características diferentes noutra parte da ARU ao traçado orgânico do centro histórico. Esta área tem efetivamente um desenho urbano mais desafogado, menos orgânico, constituída por lotes de grandes dimensões cuja utilização para a alocação de atividades económicas diferenciadas constitui um desafio a abraçar.

- **Preservação da identidade arquitetónica** – A valorização da arquitetura é essencial para qualquer política que tenha em vista a valorização 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. Por fim, o município terá de dar, sempre, um sinal claro na requalificação do seu próprio património e do espaço público da cidade.

- **Reconversão de antigas fábricas e armazéns** – Esta área encerra um conjunto de áreas significativas ocupadas por antigas indústrias. Esta área representa mais de metade da área da ARU o que representa uma oportunidade que é necessário agarrar. É importante uma

estratégia conjunta, não casual nem pontual, que permita repensar a cidade como um todo, de forma a se implementar uma intervenção integrada para que esta parte importante e central da cidade possa desenvolver-se de forma integrada. O desenvolvimento desta zona podem constituir uma mais-valia para a afirmação de Olhão como destino turístico qualificado. Importa, neste quadro, definir que tipo de usos deve-se privilegiar e a sua intensidade e estabelecer o perfil das intervenções a efetuar. Por fim, esta estratégia não pode estar desintegrada do programa de requalificação para toda a área envolvente ao porto de pesca de Olhão.

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 média;**
- ii. Requalificação do espaço público – **prioridade máxima;**
- iii. Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana - **prioridade máxima;**
- iv. Elaboração e implementação de um plano de circulação e estacionamento – **prioridade máxima;**

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

Tabela 3 - Calendarização do programa de intervenção

AÇÕES	2020/21	2022/23	2024/25	2026/27	2028/29	2030/31	2032/33	2034
Regeneração Urbana da Av. 16 de Junho								
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana								
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 Levante de Olhão.

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

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

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

1. Acompanhar as iniciativas dos interessados, sobretudo através da implementação de um atendimento de proximidade que permita, o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as condicionantes e normas aplicáveis aos projetos de arquitetura e engenharia, bem como a qualquer dúvida que possa subsistir para a reabilitação do seu património;

2. Divulgar e apoiar o acesso aos incentivos que financiem ações de reabilitação e direitos sobre os imóveis, assim como, a implementação de novas atividades económicas e a modernização e a melhoria das existentes;
3. Agilizar a apreciação e a gestão dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas, de licenciamento e de admissão de comunicação prévia;
4. Potenciar a eficiência do estabelecimento de parcerias com entidades públicas e privadas, bem como a gestão do património afeto às mesmas.

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 Levante, a saber:

Tabela 5 - Apoios municipais

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

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

A CM de Olhão deverá disponibilizar igualmente aos promotores de ações de reabilitação na Área de Reabilitação Urbana do Levante, 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 do Levante consagrará, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), os benefícios fiscais previstos na Lei, embora com algumas alterações em função das unidades de intervenção, conforme se pode verificar no capítulo seguinte:

Tabela 6 - Benefícios fiscais no quadro das ORU's

PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO, NO ÂMBITO DO ART.º 45º DO EBF	
IMI	Isenção de 3 anos, após a reabilitação, renovável por 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente
IMT	- Isenção, se nos 3 anos posteriores à compra do imóvel, inicie obras de reabilitação;
	- Isenção na 1ª transmissão (venda) do imóvel reabilitado, para arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente
INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA, NO ÂMBITO DO ART.º 71º DO EBF	
IRS	Rendimentos prediais, tributados à taxa de 5%, aplicável nas ARU's com estratégia de reabilitação
	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda de prédio reabilitado
IVA À TAXA REDUZIDA, NO ÂMBITO DA VERBA 2.23 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA	
IVA	Taxa de 6% em empreitada de reabilitação (materiais e mão-de-obra)

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

A existência de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) constitui um dos aspetos fundamentais que o município tem, no quadro da ARU, que se obriga, 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 Levante de Olhão que contempla:

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

ii. Incentivos públicos nacionais

Os programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, através de instrumentos de participação e financiamento dessas ações, são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), sendo que a lógica dos programas existentes são os representados na seguinte figura:

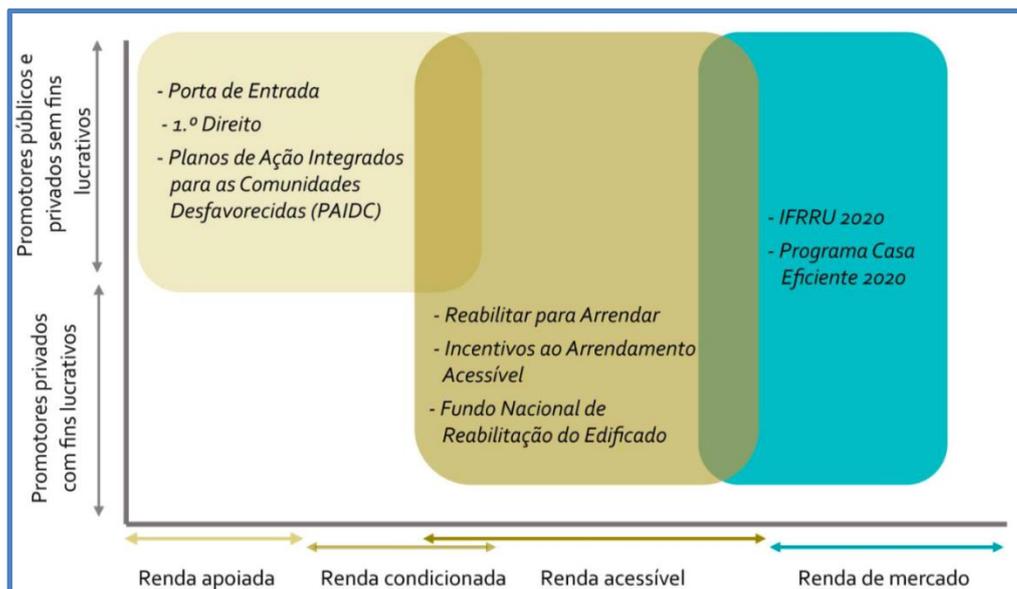


Figura 29 - Relação entre o tipo de promotores de oferta habitacional, rendas e instrumentos de apoio financeiro mobilizáveis

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 CrescAlgarve 2020, PO Açores 2020, PO Madeira 14 - 20) e do programa operacional temático Sustentabilidade e Eficiência no Uso

de Recursos (PO SEUR), e empréstimos do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), disponibilizados pelas Entidades Gestoras Financeiras selecionadas para a concessão destes empréstimos.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, devendo cumprir os critérios gerais de 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 empresarias 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, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, 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 Levante, 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 de estas 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 consequente eventual agravamento da taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados, quando seja atribuído a um imóvel, em sede da determinação do nível de conservação, um nível 1 ou 2;
2. Identificação dos prédios ou frações devolutas, designadamente para efeitos da aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística

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

d) Cobrança de taxas e de compensações

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

Este regime de isenção visa, em conformidade com o disposto no art.º 67 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 área Levante da cidade, 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 de toda as zonas, da cidade, que coincidem com os planos de água, cuja área urbana coincide com o seu casco histórico e sua envolvente, no caso a área Levante. Este constitui um desafio bastante ambicioso, que promoverá o reencontro da cidade com a sua história e com um dos seus principais ativos territoriais, que é a Ria Formosa.

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

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

É no quadro do n.º 3 do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹⁰, que podem ser delimitadas unidades de intervenção, sendo necessário para o efeito a definição de objetivos específicos para cada uma delas. A legislação obriga ainda, a que as mesmas sejam delimitadas em planta cadastral com os limites físicos do espaço urbano, bem definidos.

¹⁰ 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



Figura 30 - Unidades de Intervenção da ORU – 16,33 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.

Criaram-se, com base nestes pressupostos, 3 unidades de intervenção (UI 1 – 4,49 ha, UI 2 - 6,98 ha, UI 3 – 4,86 ha), em que cada uma delas, encerra características urbanas e funcionais muito específicas, mas que garantem a articulação estratégica com o todo.

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

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

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

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

7.1. Unidade de Intervenção 1

7.1.1. Delimitação e caracterização

A área a afetar a esta unidade de intervenção inclui toda a área junto à Ria Formosa no prolongamento da rua da Conserveira, a área sob a gestão do clube naval e toda a área que se situa entre a Avenida 16 de Junho e a zona molhada do porto de pesca. Esta UI 1 tem uma área de 4,49ha.



Figura 31 - Delimitação da Unidade de Intervenção 1 (4,49ha)

7.1.2. Diagnóstico da situação atual

O território afeto a esta unidade de intervenção, tal como se referiu ocupa todo o perímetro da área molhada da ARU. Trata-se de uma área que contém uma parte importante de estruturas de apoio à prática de desportos náuticos e marítimo-turísticas. Contudo o uso da pesca é o predominante, sobretudo nas áreas afetas à Docapesca.

Como se poderá verificar trata-se de uma área que causa um impacto negativo à cidade, pela sua desarrumação, deficientes infraestruturas e toda imagem de degradação associada. Estas dissonâncias elencadas dizem tanto respeito aos espaços públicos, quer aos edificados.

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 que aí acontecem, a pesca e atividade naval. Por consequência provocam um conjunto de externalidades como, problemas relacionados com o estacionamento público, questões de limpeza urbana e degradação dos edifícios e infraestruturas que importa requalificar e impor algumas regras relativas à ocupação do espaço público e à forma como se intervém na arquitetura. A autarquia tem a perceção clara que o ordenamento desta área, pela sua localização e enquadramento paisagístico, é essencial para garantir a sustentabilidade e competitividade do destino – Olhão - e como tal, está a conceber um projeto de requalificação do espaço público e das infraestruturas de toda esta área.



Figura 20 - Imagens da UI 1 (1 – Área limite à zona portuária; 2 – Vista aérea da UI 1; 3 – Alguns exemplos da degradação do espaço urbano junto à zona portuária; 4 – Imagem da avenida 16 de Junho)

No levantamento fotográfico efetuado, são visíveis as áreas que têm de ser requalificadas e a imagem deficitária que as mesmas impõem à cidade.

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

Condicionantes

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

- ✓ Espaços urbanos estruturantes

7.1.4. 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 da Avenida 16 de Junho e 5 de Outubro

Este projeto está a ser executado e compreende obras de requalificação dos espaços nomeadamente dos passeios e condicionamento de trânsito automóvel, favorecendo a circulação pedonal. Pretende-se ainda promover a remodelação e reabilitação dos sistemas

de 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 do estacionamento

Esta é uma área de grande movimentação de tráfego e nesse quadro as mesmas provocam externalidades importantes sobretudo a nível da oferta disponível de estacionamento.

Torna-se imperativo então, reorganizar a circulação de tráfego e o estacionamento automóvel dotando-o de melhores condições. 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 urbana (edifícios)

Os poucos edifícios existentes constituem uma parte pertencente ao Estado e outra ao movimento associativo. Contudo a imagem que os mesmos refletem para o exterior é bastante deficitária não obstante se situarem em área com bastante interesse paisagístico. O processo de reabilitação dos edifícios que compõem esta área de intervenção, constitui de extrema importância pela melhoria clara na imagem desta área que essa intervenção provocaria.

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

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 da Av. 16 de Junho								
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 UE1.

Tabela 8 - programa de investimento da UE 1

Objeto	Promotor	Investimento Total	Plano de Execução
Requalificação da Avenida 16 de Junho	CMO	2.000. 000€	Curto Prazo
Plano de circulação e estacionamento	CMO	100 000€	Curto/ Médio Prazo
Reabilitação de edifícios	CMO	200 000€ (+iva)	Médio Prazo

7.2. Unidade de Intervenção 2

7.2.1. Delimitação e caracterização

A unidade de intervenção 2 (6,98ha) corresponde à área que no início do século passado foi conquistada à zona húmida existente, que estabelece a ligação entre a zona ribeirinha e do porto de pesca, com a área contígua ao centro histórico que constitui o início da área mais orgânica e de arquitetura cubista.



Figura 32 - Delimitação da Unidade de Intervenção 2 (6,98 ha)

7.2.2. Diagnóstico da situação atual

Esta área constitui a zona de transição entre a frente da Ria Formosa e o Porto de Pesca de Olhão. É composta por grandes lotes e uma malha urbana bastante regular. Na verdade constituiu a primeira área, na história da evolução urbana de Olhão que rompeu com a estrutura urbana original, orgânica com arquitetura cubista, pois foi uma área conquistada à água, para fazer face às necessidades de desenvolvimento da indústria olhanense.

Atualmente trata-se de uma área constituída por alguns equipamentos importantes, que servem toda a cidade, como o auditório municipal, o conservatório de Olhão, a autoridade marítima e polícia marítima, a GNR e o supermercado Pingo Doce. Localiza-se ainda nesta unidade de intervenção o único parque de estacionamento subterrâneo da cidade.

Esta UI 2 tem um conjunto de funções com área de influência que vai para além da própria cidade e por consequente gera bastante tráfego.

Para além do mais é possível verificar uma área considerável de antigas fábricas, entretanto encerradas e ainda um considerável número de áreas devolutas e outras em ruína (aproximadamente 6000 m²). A situação atual é efetivamente um misto entre a degradação dos espaços urbanos e de algumas estruturas edificadas e a modernidade de alguns equipamentos com influência municipal.

7.2.3. Edificado e espaço público

Nos termos do já referido, existe nesta área um conjunto de quarteirões que estão bastante degradados cujo espaço envolvente está igualmente nas mesmas condições. No entanto há um processo de reabilitação em curso que é bastante evidente e que se pretende que abranja toda a área de intervenção.





Tabela 1 - Imagens da UI 2 (1 – Auditório de Olhão; 2 – Edificação mais recente; 3 – Área do parque de estacionamento “Levante”; 4 – Pintura urbana nas fachadas de antigos armazéns)

Nesta área existe um conjunto de blocos residências, relativamente recentes, fruto da reconversão direta de antigas fábricas em blocos de apartamentos. Contudo, como se referiu, predomina nesta área os vestígios da história, do início e meados do século passado, da cidade, ligado à indústria do peixe que estão bem presentes na paisagem urbana.

Condicionantes

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

- ✓ Espaços urbanos estruturantes

7.2.4. Proposta de Intervenção

Para além dos aspetos que transversalmente são idênticos para todas as Unidades de Intervenção, como o ordenamento das bolsas de estacionamento existentes e a qualificação das infraestruturas, sendo que a questão essencial assenta, na estratégia a seguir no âmbito da reconversão dos usos do solo e da respetiva intensidade.

A estratégia desta área pressupõe as seguintes ações principais:

- Reabilitação do edificado e do espaço público

A reabilitação urbana assenta num conjunto de ações de preservação e de recuperação do património público e edificado sobretudo dos exemplares que corresponderem à arquitetura característica do centro histórico de Olhão, bem como a sua requalificação do espaço público. Um e outras complementam-se e são fundamentais para o sucesso e implementação de um plano devidamente integrador das variadas realidades sociais, económicas e urbanas da área mais orgânica da cidade.

A ação de intervenção sobre o espaço público, obrigatoriamente complementada com a anterior, e ainda com o sentido de preservação e recuperação das infraestruturas urbanas.

➤ Dinamização cultural

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

➤ Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana

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

Esse era praticamente o limite nascente da cidade que confrontava com uma bacia natural cujo nível da água subia e baixava ao sabor da maré. Em meados do século passado, a aposta na indústria do peixe obrigou o Estado a implementar uma das maiores

obras de sempre da cidade. Através da construção de aterros sobre a zona húmida e plano de água, criaram-se as condições para a construção de aproximadamente 20 hectares de área urbana, que vieram a ser ocupadas por indústrias relacionadas com o peixe e regularizou-se a então bacia natural e contruiu-se o porto de pesca de Olhão. Esta foi a génese da primeira zona industrial de Olhão.

Volvidos mais de 70 anos esse plano chegou ao fim e a esmagadora maioria das fábricas entretanto encerraram. A estrutura económica da cidade, da região e do País alterou-se e a cidade necessita de voltar a olhar para esta área e programar para um novo tempo económico e colocá-la ao serviço da cidade no quadro de um desenvolvimento sustentado.

A figura mais apropriada para este efeito é o instrumento do plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU), nos termos do artigo 105.º do RJGT. Ainda nos termos do artigo 22.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), “o plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de atuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção”. Trata-se do instrumento correto face às características da área, pois nos termos do artigo 23.º do RJRU, “o plano de pormenor de reabilitação urbana incide sobre uma área do território municipal que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada”.

Esta é uma área que tem todas as características apontadas na Lei para se desenvolver um PPRU, atendendo que se pretende garantir uma intervenção de conjunto e sobretudo, tendo-se a convicção que esta área é estratégica e fundamental para preparar Olhão para as próximas décadas.

Tabela 9 - Calendarização da operacionalização da UE 2

AÇÕES	2020/21	2022/23	2024/25	2026/27	2028/29	2030/31	2032/33	2034
Reabilitação do Edificado								
Dinamização Cultural								
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana								

7.2.5. Programa de Investimento

Tabela 10 - Programa de Investimento da UI 2

Objeto	Promotor	Investimento Total	Plano de Execução
Reabilitação dos Edifícios e Espaço Público	Privados	15 000 000 €	Longo Prazo
Dinamização Cultural	CMO	400 000 €	Médio Prazo
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana	CMO	100 000 €	Curto Prazo

7.3. Unidade de Intervenção 3

7.3.1. Delimitação e caracterização

A unidade de intervenção 3 (4,86ha) corresponde à zona que confina a nascente com o centro histórico de Olhão e que corresponde à área da ARU cuja malha urbana, orgânica, e a arquitetura do edificado, acompanha o movimento cubista e por isso se assemelha em tudo ao centro histórico da cidade.



Figura 33 - Delimitação da Unidade de Intervenção 3 (4,86 ha)

7.3.2. Diagnóstico da situação atual

À semelhança do Centro Histórico, verificou-se que a unidade de intervenção 3 justifica uma intervenção integrada, por apresentar problemas de degradação ou de obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, que estão a ser reparadas, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade.

Neste quadro, a ORU constitui uma estratégia integrada de atuação através de um conjunto de regras de uso e de ocupação do solo e dos edifícios, de forma a promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural. A ambição passa pela sua transformação num “espaço Histórico de valor reconhecidamente Patrimonial”, que responda às necessidades contemporâneas de serviço e de infraestrutura, e o coloque numa posição competitiva pela atração de Habitantes e Visitantes.

7.3.3. Edificado e espaço público

O alojamento nesta área de Olhão é um fator muito importante para o planeamento e desenvolvimento desta parte da cidade, já que muitos edifícios existentes estão afetos essencialmente ao uso residencial e apresentam um enorme potencial habitacional, apesar de todos os problemas identificados, aquando da elaboração do Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão, que se transportam para esta área.



Tabela 2 - Imagens da UI 2 (1 – Largo da Fábrica Velha; 2 – Edifícios devolutos na Rua Diogo de Mendonça Corte Real; 3 – Exemplos de edifícios a necessitarem ser reabilitados; 4 – Reabilitação efetuada recentemente)

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

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

Quase todos os fogos apresentavam, em 2001, bons níveis de atendimento, quer em termos de ligação às redes públicas de água, luz e esgotos, quer em termos de dotação de casa de banho e retrete. Relativamente aos edifícios, deve realçar-se que o parque edificado é bastante antigo, em geral anterior a 1960, e predominam os edifícios com 1 ou 2 pavimentos. A construção dos edifícios privilegia a aplicação de alvenaria argamassada nas paredes.

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

Analisando os dados levantados verifica-se que no interior da zona em estudo não existe oferta de estacionamento que responda às necessidades dos residentes. Tal facto agravar-se-á se se optar por ordenar esse estacionamento visto que, cumprindo o Código da Estrada, nomeadamente no que se refere aos perfis transversais que os arruamentos têm que ter para ser possível definir os estacionamentos, o número de veículos estacionados no interior da zona em estudo passará certamente para menos de metade. Este problema é no entanto minorado pela oferta de estacionamento instalada nas unidades de intervenção 1 e 2.

No sentido de se minorar o problema não só da falta de estacionamento como também da dificuldade de circulação em alguns pontos críticos do centro da cidade de veículos de maior dimensão e considerando a área abrangida pela zona comercial, reservada à circulação pedonal, seria vantajosa a definição de uma política de cargas e descargas, com um regulamento específico, que permitisse um eficiente abastecimento comercial e que não colidisse com os interesses e segurança dos peões, utentes privilegiados daquela área comercial. Outra possibilidade seria a criação de uma zona de interface comercial onde os produtos seriam transferidos dos veículos normais de transporte de mercadorias para outros veículos, de dimensões adequadas e eventualmente amigos do ambiente, que fariam a

distribuição no interior da zona histórica e que seriam coordenados ou pela Câmara Municipal ou por uma associação de comerciantes locais.

Condicionantes

Os diferentes IGT`s em vigor classificam a UE 3 da seguinte forma:

- ✓ Espaços urbanos estruturantes

7.3.4. Proposta de Intervenção

Pelo fato desta unidade de intervenção estar totalmente inserida numa área central da cidade, que facilmente se confunde com o Centro Histórico, naturalmente que nos inspirámos na metodologia proposta no plano de pormenor para essa zona, uma vez que o mesmo inspira qualquer intervenção neste território. O mesmo compreende um conjunto de propostas tendo em vista a revitalização do tecido urbano, procedendo-se dessa forma a um Plano que regula não só a salvaguarda do património edificado histórico, mas também e sobretudo enquadra ações essenciais de reabilitação urbana, tornando-se e constituindo-se como um Plano de Reabilitação Urbana ao invés de um simples Plano de Salvaguarda. O Plano especifica ainda os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção e a sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município. A proposta no quadro da ORU para esta unidade de intervenção propõe o alinhamento total às principais orientações do PP da Zona Histórica da Cidade de Olhão.

A estratégia desta área pressupõe as seguintes ações principais:

- Reabilitação do edificado e espaço público

A Reabilitação Urbana prende-se com as ações de preservação e recuperação do património público e edificado da zona central e histórica de Olhão bem como a sua remodelação e do

espaço público e alteração de usos, associados à criação de novos espaços. Uma e outras complementam-se e são fundamentais para o sucesso e implementação de um Plano devidamente integrador das variadas realidades sociais, económicas e urbanas desta área.

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

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

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

Estas ações de transformação urbana estruturantes são essenciais para a valorização do património arquitetónico, sendo que os privados jogam um papel bastante importante na dinamização do processo relacionado com a reabilitação urbana em geral.

➤ Reabilitação das infraestruturas

A continuidade da repavimentação que está a ser desenvolvida para o centro histórico é essencial prolongar para esta área. Propõe-se a elaboração de projetos nesse sentido, desde os respeitantes às infraestruturas urbanas (redes e abastecimentos de energia,

comunicação, hidráulica e saneamento) aos equipamentos urbanos, estrutura de vegetação e pavimento urbano.

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

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

➤ Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana

As características urbanísticas e arquitetónicas desta área são exatamente iguais às que efetivamente se registam no centro histórico da cidade. Para além das razões enunciadas que nos levaram a propor a elaboração do PPRU, no quadro das propostas para a unidade de intervenção 2, verificamos que a elaboração deste instrumento garante a transposição, para uma área com idênticas características urbanísticas e arquitetónicas, de um conjunto de critérios e de regras essenciais para a valorização do património.

Tabela 11 - Calendarização da operacionalização da UE 3

AÇÕES	2019/20	2021/22	2023/24	2025/26	2027/28	2029/30	2031/32	2033/34
Reabilitação do edificado								
Reabilitação das infraestruturas								
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana								

7.3.5. Programa de Investimento

Tabela 12 - Programa de Investimento da UI 3

Objeto	Promotor	Investimento Total	Plano de Execução
Reabilitação de Edifícios	Privados	2 500 000 €	Médio/Longo Prazo
Reabilitação das infraestruturas	CMO	750 000 €	Médio/Longo Prazo
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana	CMO	100 000 €	Curto Prazo

7.4 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 13 - Instrumentos de política urbanística por Unidade de Intervenção

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

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

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 14 - Modelo de Gestão da ORU Levante - Olhão

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

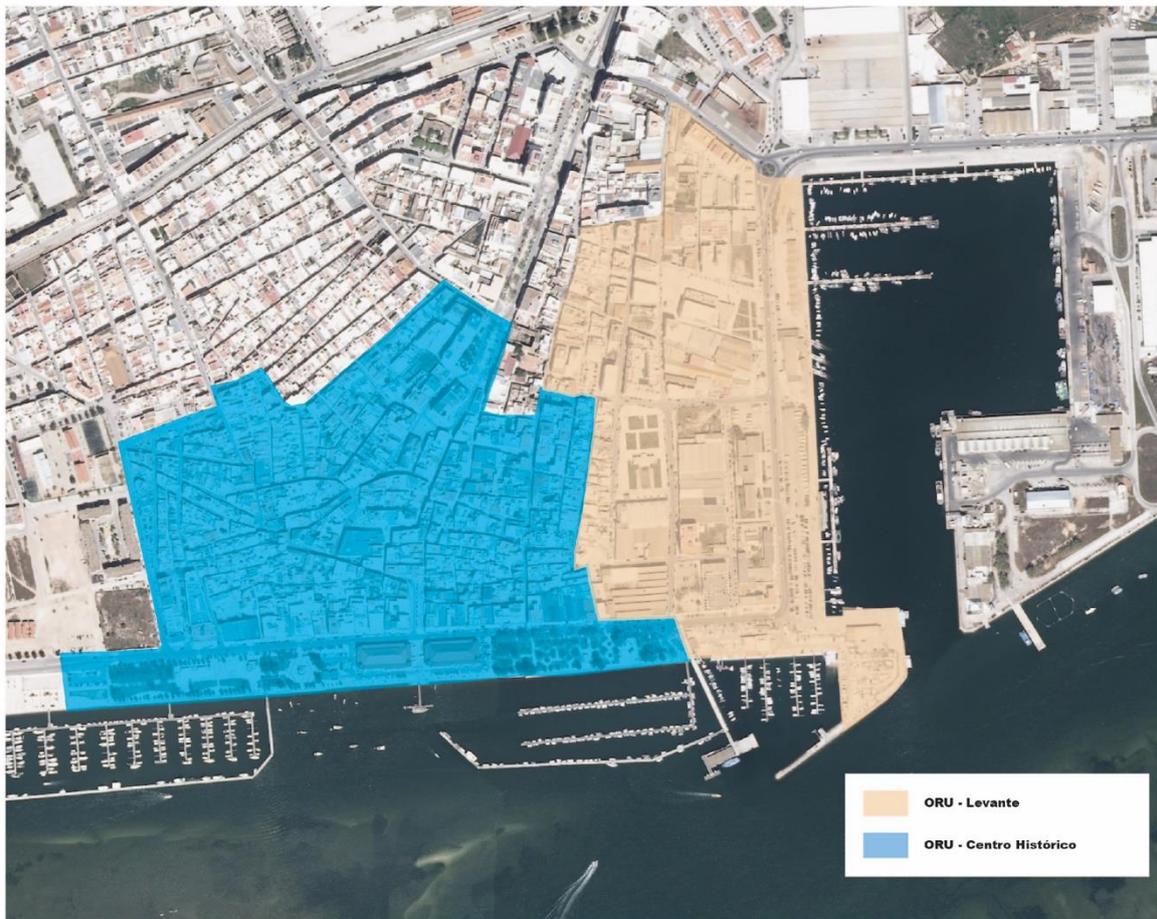
As linhas programáticas e os princípios orientadores, que fundamentam a decisão da autarquia a intervir globalmente neste espaço central da cidade, apontam para uma solução urbanística e arquitetónica de referência, atrativa e dinâmica, que contribua estrategicamente para um crescimento sustentável da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

ANEXO A

A0. Delimitação das ARU's em vigor



Projeto	Operação de Reabilitação Urbana	Des. n.º	00	
Requerente	município de Olhão 	Data	Fevereiro 2020	
Designação	ORU em Vigor no Município de Olhão			



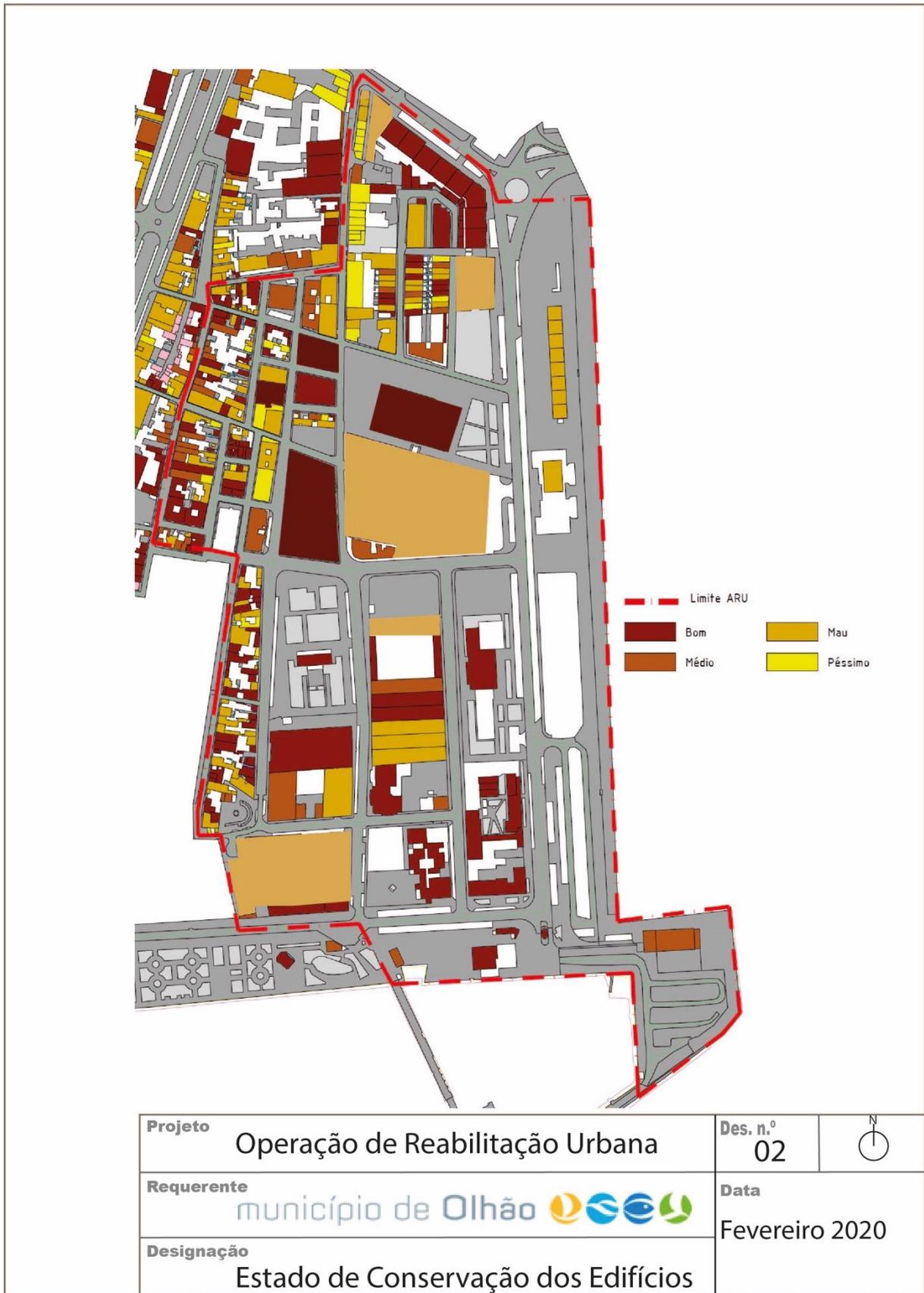
Projeto	Operação de Reabilitação Urbana	Des. n.º	00-A	
Requerente	município de Olhão 	Data	Fevereiro 2020	
Designação	ORU Centro Histórico e Levante			

A1. Delimitação da ARU / ORU do Levante

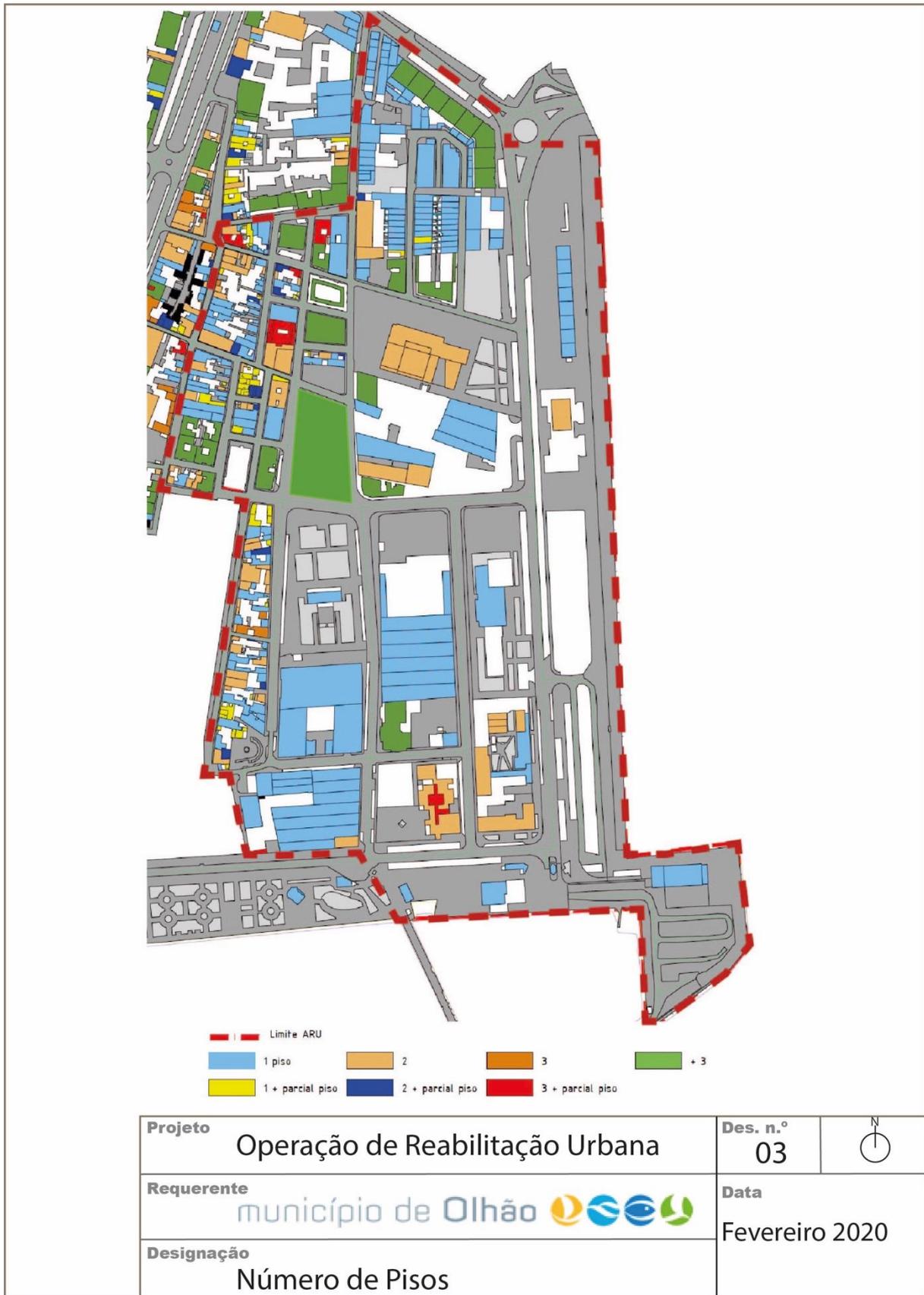


Projeto Operação de Reabilitação Urbana	Des. n.º 01	
Requerente município de Olhão 	Data Fevereiro 2020	
Designação Delimitação da ARU/ORU Levante		

A2. Estado de conservação do edificado



A3. Número de pisos dos edifícios



A4. Usos e funções do edificado



A5. Unidades de intervenção



Projeto	Operação de Reabilitação Urbana	Des. n.º	05	
Requerente	município de Olhão 	Data	Fevereiro 2020	
Designação	Unidades de Intervenção da ORU Levante			