

Proposta n.º 28/2015

Delimitação de Área de Reabilitação Urbana da Zona Histórica

O presente documento constitui a proposta de delimitação da Área de Reabilitação da Zona Histórica de Olhão, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana disposto no Decreto – Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

A proposta de delimitação corresponde à área da Zona Histórica da Cidade de Olhão conforme planta que adiante se apresenta, sendo que tem correspondência com a área designada em Plano Diretor Municipal como Espaço Urbano Histórico

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

Na presente Área de intervenção até à aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana, para além das regras constantes no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, vigoram as regras constantes dos artigos 51.º e 52.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal,

Considerando a dinâmica económica e social da zona histórica, fruto de uma estratégia de desenvolvimento que assentou na reabilitação e manutenção dos Mercados Municipais, na reabilitação da zona Ribeirinha e na construção do Porto de Recreio.

Considerando ainda a regeneração das atividades económicas na zona histórica, e a necessidade de reabilitar o edificado conferindo e melhorando as condições de habitabilidade do mesmo.

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

Tendo consciência do enorme desenvolvimento que se tem dado na atividade económica relacionada com a Reabilitação Urbana, e querendo garantir as melhores condições para os Municípios e investidores.

Pretendendo-se atrair para a área novos investimentos, mais residentes, dinamizar as atividades económicas e regular o desenvolvimento da zona de forma a não perder a sua identidade e as características que a distingue de outras parcelas do nosso território.

A presente proposta de Área de Reabilitação Urbana é composta pelos seguintes elementos, que se juntam:

- Memória Descritiva e Justificativa e os objetivos estratégicos de Reabilitação Urbana efetuada enquanto operação de reabilitação simples;
- Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Histórica de Olhão;
- Quadro dos Benefícios Fiscais associados;

Propõe-se assim nos termos do disposto no artigo 13.º do Decreto- Lei 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto, submeter a presente proposta à aprovação da Câmara Municipal para posterior aprovação em Assembleia Municipal.

Olhão, 27 de Fevereiro de 2015

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ZONA HISTÓRICA DE OLHÃO

O presente documento constitui a memória descritiva e os objetivos estratégicos de reabilitação urbana da zona histórica de Olhão, tendo sido elaborado nos termos do disposto no artigo 30.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

O presente documento pretende definir, orientar e enquadrar as operações de reabilitação urbana simples

Memória descritiva

A área de intervenção da presente operação corresponde:

Com a criação da presente Área de Reabilitação Urbana pretende-se para além da valorização do edificado e reabilitação das construções, atrair à zona histórica de Olhão mais residentes, sejam estes permanentes ou temporários.

Mantendo e se possível implementando as atividades económicas ligadas ao turismo e restauração, disciplinados por um conjunto de normas que salvaguarde a identidade dessa zona, procurando manter as características e traça arquitetónica que tanto caracterizam a zona histórica.

A estrutura do edificado e a sua envolvimento pelas características únicas que têm deve ser preservada, mantendo aquilo que a distingue e torna especial, para que a Cidade de Olhão se possa afirmar como um itinerário turístico de relevante valor arquitetónico.

A ligação ao mar e à Ria Formosa tornam a Cidade de Olhão especial, pelo que é de primordial importância manter essa ligação, sendo que este é também o objetivo desta Reabilitação urbana que visa conferir à sua população os meios necessários para aí desfrutarem a qualidade de vida a que têm direito.

A área de intervenção da presente operação corresponde à área definida em Plano Diretor Municipal como a Zona Urbana Histórica, com as regras e disposições previstas nos artigos 51.º e 52.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Olhão bem como nos demais instrumentos de gestão do território.

Objetivos a prosseguir na execução da operação de Reabilitação Urbana

A criação da presente área de reabilitação tem como objetivos estratégicos:

- a) Reabilitar o edificado e a sua envolvente, possibilitando melhoria das condições de habitabilidade e valorizando a qualidade de vida das populações,
- b) Regular a interação entre os vários agentes que desenvolvem as suas atividades na zona histórica, valorizando e implementando regras que permitam a manutenção das atividades em conjunto com a população residente.
- c) Promover a complementaridade das atividades ligadas ao turismo e serviços, garantindo, protegendo e valorizando o património construído ambiental e cultural.
- d) Manter a traça histórica e desenvolver as atividades ligadas à cultura e ao património cultural.
- e) Promover a sustentabilidade ambiental e requalificar as áreas envolventes e o espaço público.
- f) Atrair investimento para a cidade em geral e para a zona histórica em concreto.
- g) Criar as condições para os interessados desenvolverem os seus projetos de reabilitação com sucesso e nas melhores condições de mercado.
- h) Criação de emprego nas áreas da reabilitação, turismo e serviços.
- i) Desenvolver as condições de atratividade a área de forma a aumentar o número de residentes.

A coordenação de todas as tarefas será da responsabilidade do Presidente da Câmara Municipal, o qual poderá delegar a direção em membro do executivo municipal.

Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas na Área da presente Delimitação aplica -se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no RJRU, o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (“RJUE”), no Plano Diretor Municipal de Olhão e no regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

A presente Delimitação vigorará por um período de três anos podendo ser prorrogada por um prazo superior com a aprovação de uma operação de Reabilitação Urbana nos termos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Planta de delimitação:

Planta, delimitação e localização e planta síntese do PDM com a área assinalada.

A presente ARU é delimitada:

A Sul pela Avenida 5 de Outubro, a Norte pela Praça João de Deus, Rua da Cerca, Travessa Heliodoro Salgado, Rua Dra. Paula Nogueira, Rua 18 de Junho, Avenida da República, Travessa André Pires e Largo do Grémio, a Nascente pela Rua da Fábrica Velha e Rua Dr. Manuel Eusébio Ramires e a Poente pela Rua Dr. Alberto Iria.

Dentro desta área encontram-se os seguintes edifícios classificados ou de interesse Municipal:

- Igreja matriz
- Mercado Municipal

Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos:

O Município de Olhão, no sentido de estimular a reabilitação urbana na área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Histórica de Olhão, e no âmbito das orientações definidas pelo regime jurídico da Reabilitação Urbana, Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, pretende promover incentivos fiscais associados aos impostos sobre o património, nomeadamente IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), e IMT, (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis). Sem prejuízo de outros incentivos que venham a ser definidos, bem como da consulta da lei e necessária análise da situação concreta, enumeram-se os seguintes:

1. Isenção de IMI por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, para os prédios urbanos objeto de reabilitação, em conformidade com o disposto no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;
2. Isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação de prédios urbanos, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, em conformidade com o disposto no artigo 71.º do EBF;
3. Isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbana, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, em conformidade com o disposto no artigo 45.º do EBF;
4. Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em “área de reabilitação urbana”, em conformidade com o disposto no artigo 71.º do EBF.

Aos apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana, ainda que sujeitos a legislação em vigor, podem concorrer todos os proprietários de prédios e de frações, da área objeto de Operação de Reabilitação Urbana.

Após aprovação pela Câmara Municipal o presente documento deverá ser submetido à discussão pública e posteriormente submetido à aprovação em Assembleia Municipal.

