



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE TAVIRA

MINUTA DE DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

TOMADA EM SUA SESSÃO ORDINÁRIA

REALIZADA NO DIA 25 DE FEVEREIRO DE 2013

APROVAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE TAVIRA E RESPECTIVA ESTRATÉGIA: -----

--- Pelo Senhor Presidente foi apresentada a proposta de deliberação número 18/2013/CM, aprovada em reunião ordinária realizada em 29/01/2013, referente à aprovação da Área de Reabilitação urbana da Cidade de Tavira e respetiva estratégia. -----

--- Conhecido o seu conteúdo e fundamentos, foi a mesma submetida à votação tendo sido aprovada por unanimidade. -----

--- Mais foi deliberado aprovar esta deliberação em minuta no final da reunião, nos termos do número 3 e para os efeitos do disposto no número 4 do artigo 92.º da Lei número 169/99 de 18 de Setembro, republicado em anexo à Lei n.º5-A/2002 de 11 de Janeiro. -----

A MESA DA ASSEMBLEIA,

Filia Alexandra Saude Loren



CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA

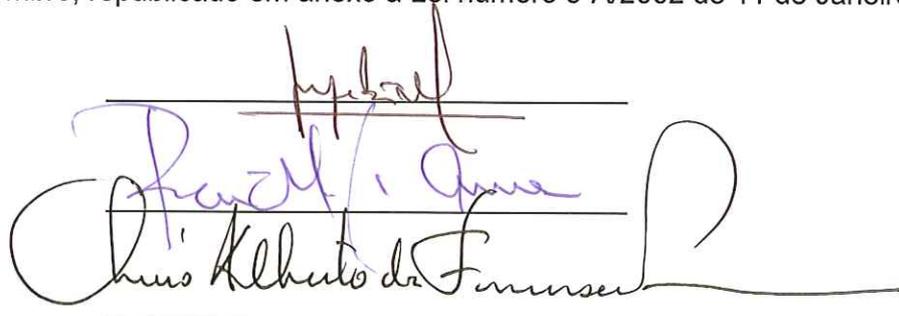
Deliberação aprovada em minuta

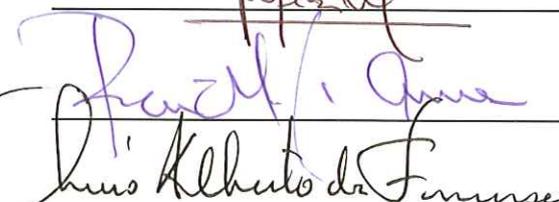
Reunião de 29/01/2013

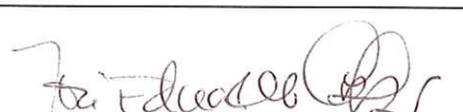
APROVAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE TAVIRA E RESPETIVA ESTRATÉGIA: O Senhor Presidente apresentou ao Executivo a proposta número 18/2013/CM, referente à Aprovação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira e Respetiva Estratégia, que se anexa a esta deliberação e dela faz parte integrante. -----

--- Após apreciação da referida proposta, a Câmara Municipal deliberou por unanimidade aprovar a mesma. -----

--- Mais foi deliberado aprovar esta deliberação em minuta, no final da reunião, nos termos do disposto no número 3 e para os efeitos do preceituado no número 4 do artigo 92º. da Lei número 169/99 de 18 de Setembro, republicado em anexo à Lei número 5-A/2002 de 11 de Janeiro. -----

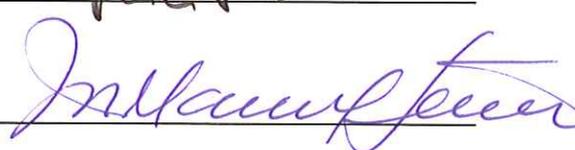














[Handwritten signature]

CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA

PROPOSTA N.º 18/2013/CM

Aprovação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira e Respetiva Estratégia

Considerando que :

- o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na versão que lhe foi dada pela Lei 32/2012, de 12 de agosto, publicou o novo regime jurídico de reabilitação urbana;
- no âmbito dos referidos diplomas compete às autarquias locais assegurar a promoção das medidas necessárias à implementação de tal regime, designadamente, através da aprovação das operações de reabilitação urbana, respetiva delimitação geográfica, objetivos, incentivos e prazos de execução;
- a reabilitação do edificado urbano e a preservação da sua identidade são indispensáveis à valorização e desenvolvimento cultural, económico e social;
- a dinamização e requalificação do centro histórico da cidade de Tavira se mantem como uma prioridade municipal.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1. Aprovar a delimitação geográfica da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira, cf. peça desenhada que constitui o anexo 1 da presente proposta.
2. Aprovar a Estratégia de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira, que constitui o anexo 2 da presente proposta.
3. Aprovar os incentivos fiscais de iniciativa municipal enumerados no ponto 7.3 da Estratégia de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira, que constitui o anexo 2 da presente proposta, promovendo as diligências necessárias à sua implementação.
4. Submeter o presente projeto a aprovação pela Assembleia Municipal, nos termos da alínea b) do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro alterado e



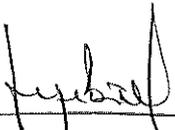
CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA

republicada pela Lei nº. 5-A/2002, de 11 de janeiro.

5. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta em minuta, nos termos do disposto no nº. 3 e para os efeitos do nº. 4 do artigo 92º. da Lei nº. 169/99, de 18 de setembro alterado e republicada pela Lei nº. 5-A/2002, de 11 de janeiro.

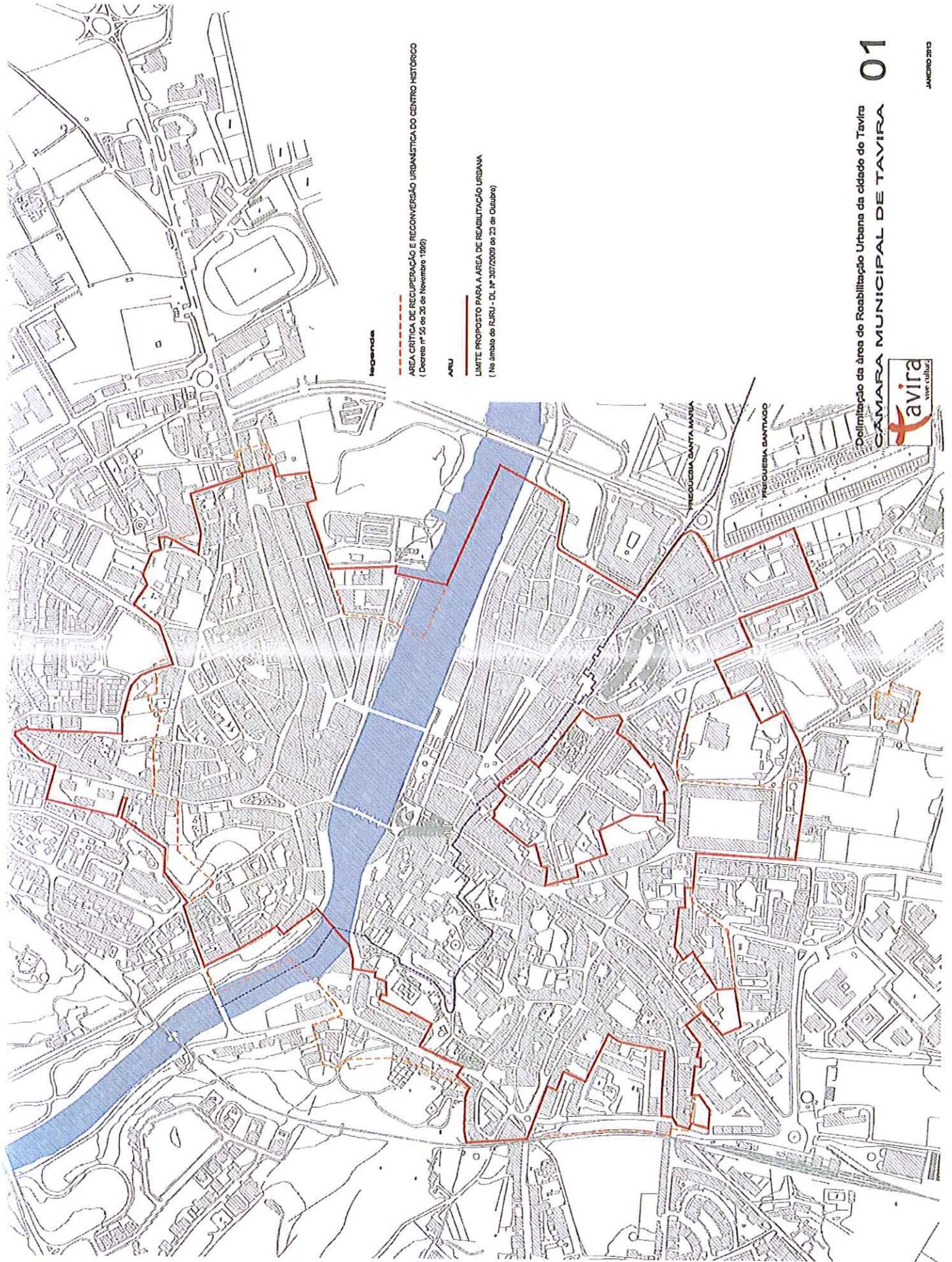
Paços do Concelho de Tavira, 24 de janeiro de 2013

O Presidente da Câmara Municipal,



Jorge Botelho

**Anexo 1 – Delimitação da Área de Reabilitação
Urbana da cidade de Tavira**



Legenda

— ÁREA CRÍTICA DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA DO CENTRO HISTÓRICO
(Decreto nº 35 de 20 de Novembro 1989)

ARU

— LIMITE PROPOSTO PARA A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
(No âmbito do RJRU - DL nº 307/2009 de 23 de Outubro)

Delimitação da área de Reabilitação Urbana da cidade de Tavira
CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA



Anexo 2 - Estratégia de Reabilitação Urbana da cidade de Tavira

INDICE

1 - INTRODUÇÃO.....	3
2 - ENQUADRAMENTO.....	4
2.1. O concelho e a cidade de Tavira.....	5
2.1.1. Localização e breve caracterização socioeconómica.....	5
2.1.2. Evolução Histórica da Cidade.....	6
2.1.3. Estrutura Funcional da Cidade.....	6
3 - OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU.....	7
4 - PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU.....	8
5 - PRIORIDADES E OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU.....	8
5.1. Intervenções de âmbito público - entidade gestora (Município de Tavira)....	9
5.2. Intervenções de âmbito privado.....	9
5.2.1. Nível 1 – Intervenção simples.....	9
5.2.2. Nível 2 – Intervenção profunda.....	10
6 - MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU.....	10
7 - QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PARTICULARES E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	11
7.1. Instrumentos de apoio financeiro disponíveis.....	12
7.2. Incentivos de natureza fiscal.....	16
7.3. Incentivos de iniciativa municipal.....	16
8 - CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	17

ANEXOS

1 - INTRODUÇÃO

Grande parte das cidades atuais assiste à degradação progressiva das suas estruturas urbanas, edifícios e espaços exteriores, decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos, ou ainda do desajustamento da sua organização aos atuais modos de vida. Sendo a cidade uma organização particular do espaço cuja função principal é prestar serviços aos seus habitantes e às populações com a frequência conveniente, noção que se prende com a de centralidade. Existem algumas cidades que desempenham funções especializadas decorrente de uma determinada atividade ganhar maior expressão sobre as demais. Pelas suas características naturais e geográficas, a região do Algarve tem centralizado a sua orientação estratégica nos sectores do turismo e da cultura e Tavira, ao longo destes últimos anos, não tem sido exceção.

A identidade e singularidade para além de permitir que a cidade de Tavira se evidencie como um importante destino turístico, permite-lhe destacar-se das restantes ofertas turísticas do Algarve oferecendo um turismo cultural e natural de qualidade, pelo que é pertinente requalificar e revitalizar o núcleo histórico da cidade de Tavira, tornando-o vivo, não só na promoção da melhoria da qualidade de vida dos residentes como na criação de um centro cultural e turístico dinâmico, de referência e afirmação no contexto regional e nacional.

A entrada em vigor, em Dezembro de 2009, do novo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), consubstanciado no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, veio reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento socioeconómico e urbano local, competindo às autarquias locais o dever de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam. Este novo regime legal reforça o conjunto de conceitos, incentivos e benefícios já existentes no âmbito da reabilitação urbana, com novos princípios e mecanismos que proporcionam um conjunto de oportunidades neste domínio de intervenção. O património pode contribuir para a diversificação da base económica, para a coesão social e para a promoção do conhecimento, inovação científica e tecnológica. Com base neste desígnio foi delimitada uma zona de intervenção – *Área de Reabilitação Urbana (ARU) da cidade de Tavira*, que se define pela natureza, características e interesse relevante dos edifícios, conjuntos e estrutura urbana, as quais representam o reflexo da memória de um coletivo que importa salvaguardar, valorizar e requalificar.

O património construído em meio urbano é um dos elementos essenciais a considerar na requalificação urbana de áreas com identidade própria e coerência, na definição da expressão arquitetónica e na relação dos volumes edificados com os espaços públicos. A promoção do binómio património/educação e estímulo ao envolvimento e participação dos cidadãos na preservação dos bens patrimoniais constitui um propósito que se pretende atingir no âmbito da execução da presente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), assumindo-se o património como elemento formativo e instrumento privilegiado de diálogo com o meio. O diploma legal que concretiza o RJRU vem agora obrigar à definição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, permitindo ao Município a criação de um regime especial de taxas, com incentivos para a realização da ORU, aspeto que se considera ser impulsor de uma nova e promissora etapa no âmbito da reabilitação urbana.

É neste contexto que surge o presente documento, o qual consubstancia a Estratégia de Reabilitação Urbana da cidade de Tavira para a ARU a que corresponde uma ORU simples.

As ações de reabilitação de edifícios no âmbito da execução de uma ORU simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, sem prejuízo dos deveres de gestão incumbidos à entidade gestora.

2 – ENQUADRAMENTO

A delimitação da ARU da cidade de Tavira visa a reabilitação urbana no parque edificado degradado e devoluto, sua recuperação, proteção, conservação, na perspetiva da valorização urbana, paisagística e económica deste espaço de excelência.

A cidade de Tavira possui recursos patrimoniais com assinalável dimensão e qualidade, aos quais se deve acrescentar valor. Atravessado pelo Rio Gilão, este território tem características singulares no quadro das cidades portuguesas. Destaca-se a relevância deste centro como objeto de vida urbana, base de produção cultural, intercâmbio social, económico e turístico como afirmação da imagem do concelho e potenciadora do desenvolvimento sustentado da cidade, acrescentando valor aos recursos existentes, sejam eles patrimoniais, culturais, naturais ou ambientais, promovendo a criação de riqueza e a melhoria da qualidade de vida.

A evolução histórica desta área urbana (entre o século XIV e início do século XX), reflete-se na existência de edifícios de diferentes épocas e, conseqüentemente, de diferentes correntes artísticas.

O centro da cidade de Tavira apresenta a maior concentração de elementos arquitetónicos de interesse em salvaguardar e contempla os espaços públicos mais emblemáticos e significativos da cidade. Esta área foi o palco de inúmeros factos históricos que marcaram o desenvolvimento e crescimento urbano da cidade, representando por isso um elemento que reflete a sua imagem e identidade. Em termos urbanísticos, perdurou a organização dos arruamentos.

A herança da arquitetura islâmica e os seus elementos arquitetónicos e pormenores sobreviveram até à atualidade e constituem um conjunto de elementos arquitetónicos de carácter vernacular de interesse e notabilidade, dos quais se destacam a simplicidade dos volumes, as coberturas, as pequenas fenestraçãoes, as portas de reixa, a utilização da cal e do branco. As coberturas são geralmente de uma ou duas águas, de pequena inclinação, salientando os relevantes telhados de tesouro característicos da cidade.

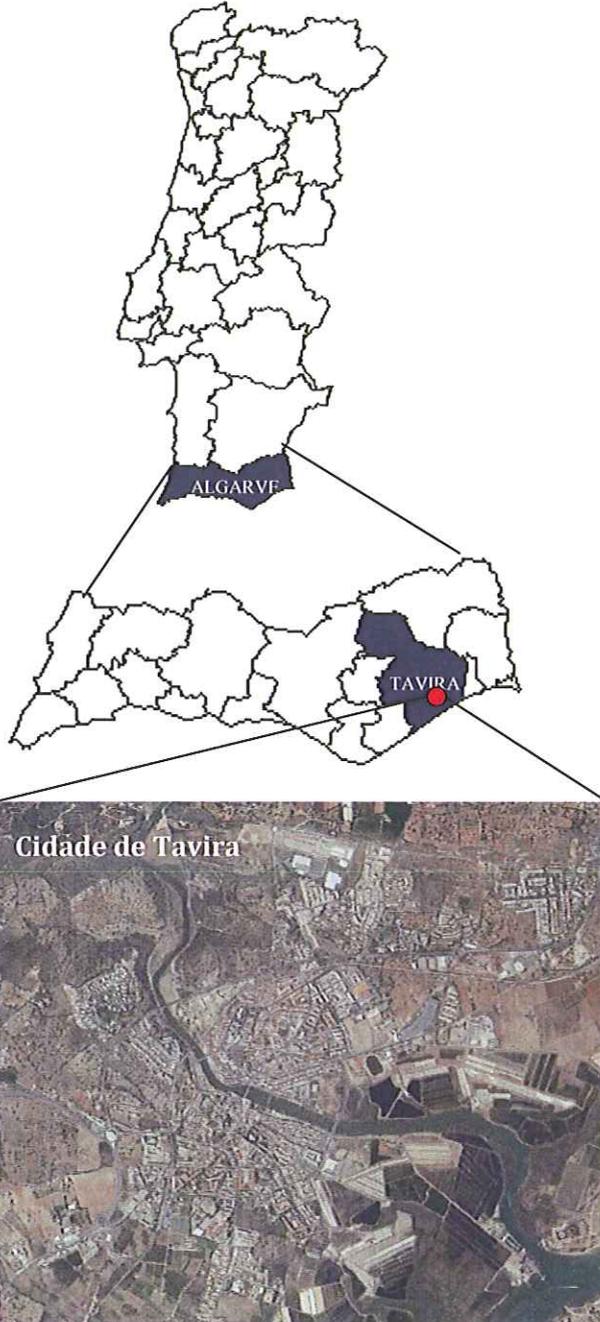
É nesta área urbana que se concentram os imóveis classificados ou em vias de classificação, refletindo assim um conjunto urbano de valor patrimonial de relevante interesse.

Na procura da salvaguarda desta identidade é importante estabelecer regras que impeçam, em sede da realização de obras de reabilitação e alteração do edificado, a descaraterização deste património, impedindo o aparecimento de situações dissonantes e a salvaguardar das características arquitetónicas, tanto ao nível dos elementos construtivos originais como materiais e elementos decorativos.

O aparecimento de novas áreas de expansão e características morfológicas e urbanas desta área face às exigências habitacionais atuais, levou a um progressivo abandono e um desinteresse de investimento privado tanto ao nível habitacional como comercial, tendência que importa contrariar.

2.1. – O CONCELHO E A CIDADE DE TAVIRA

2.1.1. – Localização e breve caracterização socioeconómica



O concelho de Tavira situa-se no Sul de Portugal Continental, mais concretamente no designado Sotavento Algarvio, com uma área de 61 000 ha. É o terceiro concelho mais extenso do Algarve, confinando a Norte com o concelho de Alcoutim, a Este com Castro Marim e Vila Real de Santo António, a Oeste com os concelhos de Loulé, S. Brás de Alportel, Olhão e a Sul com o Oceano Atlântico. A cidade de Tavira dista 2 km do Oceano Atlântico e desenvolve-se de ambos os lados do Rio Séquia/Gilão, que desagua no Canal de Tavira no Parque Natural da Ria Formosa, em áreas de sapal e salinas e do cordão dunar que delimita a Ria.

O concelho de Tavira possui uma população residente que já supera os 26.000 habitantes. Efetuada uma apreciação da evolução deste indicador, constata-se que na última década o crescimento rondou os 4,68%.

As freguesias próximas do litoral e, em particular do núcleo urbano – freguesias de Santa Maria e Santiago, abrangem 50% da população.

No que concerne às faixas etárias, tem havido um decréscimo acentuado da população residente com menos de 24 anos e um incremento substancial da população com mais de 65 anos, evidenciando um notório envelhecimento da população residente.

Em 2011, 23,8% da população residente no concelho de Tavira possuía 65 anos ou mais e 53,6% entre 25 e 64 anos. Com a globalização e a capitalização das economias, têm-se registado grandes transformações ao nível económico.

O peso de cada setor de atividade na economia do concelho, este tem vindo a sofrer grandes alterações, as quais proporcionaram uma quebra de emprego no setor primário e um aumento significativo de postos de trabalho no setor terciário. Em 2001, 61,5% da população empregada no concelho de Tavira encontrava-se afeta ao setor terciário, contra 12,30% no setor primário. Em 2011 essa percentagem ainda é mais significativa, 64% no setor terciário contra apenas 5,84% no setor primário.

À semelhança de todo o Algarve, o turismo representa para o concelho de Tavira uma atividade importante, porém, distinta do panorama regional. Tavira como destino turístico é composto por recursos turísticos que permitem atingir diferentes públicos e ocupar parte da estadia de quem o visita. Para além das praias que se situam numa das mais importantes Reservas Naturais da Europa, existem espaços naturais e paisagens ao longo da serra e barrocal. Em termos de património arquitetónico, Tavira, possui um importante legado, o qual hoje em dia é um importante fator de atração (igrejas, conventos, portas de reixa, castelo, telhados de quatro águas...). O turismo no concelho de Tavira, nos últimos anos, tem apresentado um comportamento francamente positivo, principalmente ao nível do número de hóspedes e de dormidas nos estabelecimentos hoteleiros, o que tem suscitado um efeito de alavanca em outras atividades económicas.

Nestes últimos anos para além da recuperação de edifícios, foi também aposta da autarquia investir na animação cultural e desportiva.

2.1.2. Evolução Histórica da Cidade

Tavira é a sede e única cidade do concelho, apresentando especificidades, não só pela sua estrutura urbana e o seu centro histórico, mas pela sua relação de proximidade com o rio Gilão. A origem de Tavira remonta à idade final do Bronze, não sendo possível, no entanto, afirmar se a sua fundação é fenícia ou anterior. As suas ótimas condições naturais de defesa militar permitiram-lhe dispor de um porto seguro destinado a grandes embarcações. Na segunda metade do século XIX inicia-se a transformação urbana do centro da cidade com a construção do jardim, do Mercado Municipal e a regularização das margens do rio.

No começo do século XX dá-se um novo crescimento da cidade graças à abertura da linha de caminho-de-ferro em 1904, para ligar a estação ao centro da cidade abre-se uma nova avenida, ao longo da qual se vão construindo algumas moradias e a escola primária. Inicia-se o crescimento ao longo das estradas de acesso a Tavira e constroem-se as fábricas de conservas.

A partir dos anos 70, novos loteamentos alastram de forma espontânea e sem obedecer a quaisquer princípios gerais de urbanização, gerando um desequilíbrio do sistema urbano, e, simultaneamente, o centro histórico degrada-se. O assoreamento do rio acabou por determinar decadência da cidade que, desde o final do século XX, se procura levantar apoiada na actividade turística, assim, em 1992, surge o Plano Geral de Urbanização de Tavira que estabelece um conjunto de diretivas com vista ao correto desenvolvimento da cidade, sendo a cidade de Tavira, em 2004, uma cidade que se expandiu para norte da EN 125.

2.1.3. Estrutura Funcional da Cidade

A análise da estrutura funcional, permite-nos aferir sobre a localização espacial e variedade de funções existentes, e conseqüentemente, perceber os padrões espaciais de comportamento da população residente, na aquisição de bens e serviços. Esta estrutura é bastante diversificada e especializada. O padrão de distribuição não é o mesmo para os diferentes bens e serviços, aparecendo as funções relacionadas com o setor dos serviços com maior representatividade na área.

Enquanto a tendência do comércio diário é localizar-se na proximidade das áreas mais residenciais, dispersando-se pelo território (fora e dentro da área do centro histórico), o ocasional e especial, concentra-se ao longo de alguns eixos principais e estruturantes da cidade, localizados predominantemente na área do centro histórico de Tavira. A indústria expressa pela “pequena indústria” e pelas “oficinas de reparação”, apesar de existirem em menor número, na cidade, não deixam no entanto, de ser representativas e relevantes no contexto funcional

existente. A abertura, em 2009, de uma superfície comercial *Gran Plaza Tavira*, proporcionou uma deslocalização funcional para uma zona menos central criando assim novas sinergias.

A dinamização e requalificação do centro histórico, área de grande sensibilidade urbana, carece de medidas sustentadas e dinamizadoras que promovam a fixação de pessoas. Para o efeito a autarquia tem apostado na promoção de programas de criação de habitação em edifícios devolutos ou degradados, a promoção e ajuda de privados na reabilitação do parque habitacional existente, através de programas específicos, nomeadamente o *RECRIA* e o *SOLARH*, e a sensibilização dos particulares na manutenção dos seus imóveis têm sido a base do trabalho desenvolvido até então.

É neste contexto, que a preservação da identidade da cidade assume nos dias de hoje uma importância relevante, com o especial enfoque na preservação do património edificado e ambiente urbano, no sentido da sua valorização urbana, social, cultural e económica.

3 - OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU

A delimitação da ARU, constante da peça desenhada em anexo, com uma área aproximada de 66ha resulta da confrontação da ACRRU aprovada pelo Decreto n.º 56/99, de 26 de Novembro com a delimitação do centro histórico de Tavira constante do Pano de Urbanização de Tavira (em elaboração). A delimitação em apreço resulta assim de uma análise histórica e morfológica da cidade, bem como do conjunto de edifícios com interesse a salvaguardar, consubstanciando-se assim em pressupostos que se consideram bastante assertivos e adequados à realidade da cidade.

As problemáticas verificadas no centro histórico de Tavira são comuns à generalidade dos centros urbanos portugueses, remetendo-nos para um processo de abandono e descaracterização dos núcleos urbanos, nomeadamente, pelo despovoamento e o crescimento das zonas suburbanas, pela deslocalização de serviços, insuficiência de urbanidade e de respostas vivenciais, o aumento da mobilidade e a crescente atratividade de outros pólos e centros urbanos, a ausência de criatividade e de reinvestimento dos agentes económicos locais, a degradação do edificado, a renegação da urbe pela envolvente paisagística, ambiental e natural, entre outros que se conjugam e interagem nesse processo.

A área de intervenção da ARU assume características marcadamente urbanas, onde a função habitacional coexiste com a função comercial e de serviços com efetivas necessidades de reavivamento, tratando-se, portanto, de uma área multifuncional caracterizada por ser o núcleo de identidade da cidade, para onde convergem os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano, sejam eles sociais, económicos ou culturais.

A orientação estratégia subjacente a esta ARU deve consistir na responsabilização social no que respeita à conservação da diferença positiva da região, em termos de natureza, e da sua singularidade, em termos de povoamento, património e organização, para permitir à cidade construir e promover uma trajetória de atratividade e qualidade, dando viabilidade e sustentabilidade à afirmação de condições de vida onde a baixa densidade e o descongestionamento não impliquem um travão à modernidade ou às oportunidades de escolha, portadora da iniciativa e do dinamismo necessários para estancar as dinâmicas económicas e sociais regressivas e a desertificação.

Estipula o RJRU que a cada ARU corresponde uma ORU. Nos termos do disposto no art.º 8.º deste diploma legal optou-se pela definição de uma ORU *simples* para esta ARU, em virtude de esta implicar uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se

primacialmente à reabilitação do edificado. A ORU em apreço corresponde à totalidade da área da ARU. Nestes termos, as opções estratégicas delineadas para a ORU são as seguintes:

- Promover a sua recuperação urbanística e salvaguardar uma expansão urbanística ordenada e dentro de exigentes critérios de construção e traça arquitetónica;
- Criar mecanismos para a salvaguarda da qualidade urbanística que estimulem o reforço da capacidade de atração do núcleo urbano junto dos investidores e fluxos de visitantes;
- Potenciar o centro histórico em termos de serviços e circuitos, tornando-o um espaço marcante da identidade histórica e cultural de Tavira;
- Promover a sua revitalização económica e social de forma a afirmar a cidade como um centro de modernidade e referência cultural do Algarve;
- Reconverter edifícios degradados, abandonados ou não adequados funcionalmente à paisagem urbanística.

4 - PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

Nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 20.º do RJRU a ORU vigora pelo prazo máximo de 15 anos, a contar da data de aprovação desta estratégia. Findo este prazo, nada obsta que possa ser aprovada nova ORU que abranja a mesma área, conforme n.º 4 do mesmo artigo.

A presente estratégia de reabilitação urbana poderá ser alterada a todo o tempo, nos termos do disposto no art. 20.º-B do RJRU.

5 - PRIORIDADES E OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU

Na execução da ORU será dado especial enfoque ao incentivo e apoio aos proprietários para que promovam a reabilitação dos seus edifícios.

É prioritário proceder à divulgação e promoção das condições e vantagens subjacentes à reabilitação dos edifícios. Conseguindo iniciar estas intervenções, os edifícios que estiverem devolutos entrarão novamente no mercado atraindo nova população. Estas intervenções deverão pautar-se por uma manutenção da qualidade urbanística e eliminação de dissonâncias. Na prática, através de uma cuidada reabilitação do edificado, parte dos restantes objetivos serão concretizados naturalmente.

No alinhamento dos objetivos subjacentes à delimitação da ARU, a ORU pauta-se pelas seguintes prioridades:

- Consolidar e reforçar a centralidade do centro histórico, procurando demonstrar a sua génese histórica e cultural e disso tirar partido, nomeadamente no que respeita à animação;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano estimulando assim o repovoamento do centro histórico;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, recorrendo para isso à manutenção da expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Promover a instalação de atividades económicas inovadoras e competitivas;

- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

As prioridades que a seguir se descrevem pressupõem uma calendarização da estratégia e do investimento, meramente indicativa, conforme quadros em anexo, uma vez que a dinâmica dos projetos se desencadeará de acordo com os recursos, iniciativas e oportunidades disponíveis.

A calendarização da estratégia e do investimento em anexo refere-se às intervenções profundas (Nível 2) quer de âmbito privado quer de âmbito público.

5.1. Intervenções de âmbito público - entidade gestora (Município de Tavira)

A reabilitação do edifício do **Cine Teatro António Pinheiro** e do edifício do **Mercado da Ribeira**, ambos na freguesia de Santa Maria, constitui uma prioridade no âmbito da execução da ORU.

Pretende-se dotar o edifício do Cine Teatro António Pinheiro das necessárias condições de segurança e salubridade exigidas pelas normas e legislação vigentes, assim como adaptar o edifício às atuais necessidades e realidades que decorrem das diversas atividades culturais, compreendendo a dança, o teatro, o cinema e a música, tornando-o num edifício polivalente. A intervenção neste edifício e as suas possíveis valências constituir-se-ão como uma mais valia para a dinamização da atividade cultural em Tavira, proporcionando uma sala de espetáculos à escala da cidade, preparada não só para produções de alguma envergadura técnica e artística como também para a utilização de associações, coletividades e da população em geral.

Pretende-se dotar o edifício do Mercado da Ribeira de melhores condições de segurança, salubridade e conforto daquele recinto. A intervenção incidirá ao nível:

- Da cobertura de forma a reduzir ao mínimo as entradas de ar no espaço em causa e garantir simultaneamente a drenagem das águas pluviais;
- Das entradas com a criação de uma antecâmara em cada um dos acessos, para que a ventilação transversal não exista de forma permanente no interior do edifício;
- Da instalação de meios audiovisuais.

5.2. Intervenções de âmbito privado

As intervenções de âmbito privado seguem as disposições em vigor no RJUE, e distinguem-se por:

- Nível 1: Intervenção simples;
- Nível 2: Intervenção profunda.

A câmara municipal poderá determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança e/ou de salubridade, à melhoria do arranjo estético ou, ainda, à demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas, mediante a realização de uma vistoria, em conformidade com o disposto no art.º 89.º e 90.º do RJUE.

5.2.1. Nível 1 – Intervenção simples

Os imóveis inseridos nos limites da ORU deverão estar sujeitos a obras de conservação, nos seguintes termos:

- Estas obras, bem como as de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas encontram-se isentas de controlo prévio municipal. Nestes casos, a única formalidade a ser cumprida será a comunicação à câmara municipal do início dos trabalhos com cinco dias de antecedência (nos termos do art.º 80º-A do RJUE) e a submissão à apreciação da CMT do pedido de ocupação de via pública.
- Caso o imóvel esteja classificado ou em vias de classificação ou se encontre integrado em conjunto ou sítio classificado ou em vias de classificação, a realização de quaisquer obras, inclusivamente de conservação ou de alteração interior, está sujeita a licença administrativa (art.º 4º nº 2 al. d do RJUE), carecendo de parecer da entidade cultural competente (Direção Regional da Cultura do Algarve – DRC Alg.).
- Como incentivo ao particular e para efeitos de agilização dos procedimentos, quando a intervenção incida exclusivamente em obras de conservação, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza (art.º 2.º al. f. do RJUE) poderá a CM deliberar dispensar a apresentação de projeto de licenciamento. Nestes casos o requerimento deverá ser acompanhado de planta de localização, levantamento fotográfico do imóvel e dos locais a intervir, certidão de registo da conservatória, memória descritiva a indicar os trabalhos a realizar e os materiais a utilizar e uma calendarização.
- O dever de conservação, que obriga a que todas as edificações sejam sujeitas a obras de conservação uma vez em cada período de oito anos.

5.2.2. Nível 2 – Intervenção profunda

Na área de intervenção da ORU existem cerca de 55 edifícios em avançado estado de degradação cuja recuperação/reabilitação estará dependente da intervenção ativa dos privados. De acordo com o levantamento realizado 42 destes edifícios localizam-se na freguesia de Santa Maria e 13 na freguesia de Santiago, conforme fichas do *Levantamento e diagnóstico do mau estado de conservação dos imóveis de intervenção profunda – Nível 2* em anexo.

Os imóveis assinalados na ORU estão sujeitos a licença administrativa, nos seguintes termos:

- O pedido a submeter à apreciação da CMT deverá ser instruído com projeto de arquitetura assinado por técnico devidamente habilitado, bem como com todos os elementos referidos no art.º 11º da Portaria 232/2008, de 11/03.
- Caso o imóvel se encontre inserido nas zonas especiais de proteção (ZEP) carece de parecer favorável da DRC Alg.

Para uma avaliação do custo total desta intervenção foi efetuada uma estimativa orçamental para estes 55 edifícios que teve por base a área de cada edifício e o índice de ocupação máxima permitido no plano de urbanização em vigor. O valor estimado de obra foi calculado em função de um custo de 700 €/m², conforme estimativa orçamental em anexo.

6 - MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

Na operacionalização da presente estratégia de reabilitação compete ao sector público a função de regular e monitorizar as intervenções, assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

O Município de Tavira assume a qualidade entidade gestora desta ORU.

Os modelos de execução da ORU a adotar são:

- Da iniciativa dos particulares, nas modalidades de execução por aqueles com o apoio da entidade gestora, ou através de administração conjunta nos termos do disposto nos art.ºs 39.º e 40.º do RJRU;

- Da iniciativa da entidade gestora nas modalidades de execução direta pela mesma ou execução através de administração conjunta nos termos do disposto nos art.º s 40.º e 41.º do RJRU.

O RJRU atribui à entidade gestora um conjunto de poderes de controlo das operações urbanísticas a desenvolver no âmbito da ORU e, bem assim, possibilita-lhe o recurso a um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística ao serviço da reabilitação urbana, dos quais se salientam:

- Divulgação da ORU junto dos particulares através dos meios que julgar adequados, sensibilizando-os para a importância do projeto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos (particulares e administração) e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado;
- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE);
- Realização de inspeções e vistorias a imóveis localizados dentro da ORU;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística.

O modelo de gestão da ORU aqui apresentado pretende garantir a aplicação de soluções eficazes e respostas céleres na concertação dos interesses públicos e privados com vista ao sucesso da execução desta operação.

7 - QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PARTICULARES E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO

Em conformidade com o disposto no RJRU, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma ORU simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direito, ónus e encargos.

A intervenção adotada para a ORU assenta num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena, ou seja, a intervenção urbana proposta deverá ser tendencialmente autossustentável do ponto de vista financeiro, nomeadamente na parte referente a imóveis privados.

A aposta na reabilitação urbana é considerada uma das áreas fundamentais pelo atual Governo que está a proceder a reformas estruturais no regime do arrendamento e no da reabilitação urbana com o objetivo de reduzir o endividamento das famílias e a taxa de desemprego, promovendo a mobilidade das pessoas e revitalização das cidades. Para a reabilitação pretende-se:

- Simplificar os processos de criação de áreas de reabilitação urbana;
- Regulamentar as reabilitações em edifícios mais antigos.

Neste capítulo sistematizam-se alguns dos mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção. Estes mecanismos são de natureza diversificada, dirigindo-se tanto à ação dos agentes públicos quanto privados e, na generalidade dos casos, podem e devem ser aplicados de forma combinada.

7.1. Instrumentos de apoio financeiro disponíveis

Ao nível dos instrumentos de apoio financeiro realça-se a existência de diversos Programas de Participação, os quais se podem agrupar em 5 categorias cujas características são explanadas seguidamente.

No que respeita a incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento salientam-se os **programas nacionais de apoio à reabilitação urbana e à habitação** geridos pelo IHRU:

RECRIA* – O Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios. Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fração habitacional cuja renda tenha sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro;

REHABITA* – O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas. O acesso ao REHABITA pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas. O financiamento no âmbito do REHABITA destina-se a apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as ações de realojamento provisório ou definitivo daí recorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. O limite máximo da participação é aumentado em 10%, se as obras visarem a adequação ao disposto no Regime de Segurança contra Risco de Incêndio. Acresce, ainda, a possibilidade de uma participação adicional a fundo perdido até ao montante de 10% para efeitos de realojamento e elaboração de projetos ou fiscalização;

RECRIPH* – O Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal. Em determinadas condições, os condóminos podem, ainda, aceder a um financiamento para a realização de obras nas frações autónomas;

SOLARH* – Permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação: em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares; em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção; em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares;

PROHABITA – Tem como objetivo a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares. São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;

PORTA 65 Jovem – O Programa Porta 65 Jovem tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando: estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabituação jovem; a reabilitação de áreas urbanas degradadas; a dinamização do mercado de arrendamento. Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

**Obs: No seguimento dos esclarecimentos prestados pelo IHRU, sobre os programas de reabilitação de edifícios, durante o ano de 2013 não haverá disponibilidade de meios financeiros que permitam assegurar o financiamento de novos processos no âmbito dos Programas RECRIA, RECRIPH, REHABITA e SOLARH.*

Estão disponíveis também **programas de apoio ao investimento público ou de parceria**, as seguintes linhas de financiamento do QREN 2007-2013 que podem apoiar alguns dos projetos e ações mais relevantes da intervenção:

- **Parcerias para a Regeneração Urbana** – Eixo 3 do PO Algarve 21, este instrumento é um dos vetores da Política das Cidades – POLIS XXI. Neste âmbito a CCDR Algarve aprovou uma candidatura para Tavira. O “Programa Integrado de Valorização do Centro Histórico e Zona Ribeirinha da Cidade de Tavira”, teve como grande objetivo a regeneração e revitalização do Centro Histórico da cidade de Tavira e sua integração nas dinâmicas socioeconómicas do concelho, tornando este centro urbano uma referência em matéria de qualidade, quer do ponto de vista cultural, quer do ponto de vista turístico. O Município de Tavira apresentou uma candidatura às Parcerias para a Regeneração Urbana numa parceria com duas entidades locais: Irmandade da Santa Casa da Misericórdia e Associação para o Desenvolvimento Integrado da Baixa de Tavira – UAC Tavira. Em termos estratégicos, o Programa de Ação, que consubstancia a candidatura, procurou equilibrar as diferentes dimensões que caracterizam o espaço, designadamente: física, ambiental, económica, social e cultural. A candidatura aprovada teve um investimento elegível para os três parceiros de 2.240.000,00.
- **Reabilitação Urbana** – Inscrito no Eixo Prioritário 3 “Valorização Territorial e Desenvolvimento Urbano o regulamento Específico do PO Algarve 21 para a “Reabilitação Urbana” prevê que as operações a apresentar tenham como objetivo a apresentação de projetos que concorram para promover a valorização territorial e o desenvolvimento urbano. São elegíveis as seguintes tipologias de operações:
 - Qualificação do espaço público;
 - Qualificação do ambiente urbano;
 - Equipamentos públicos de apoio e promoção do desenvolvimento económico;
 - Equipamentos públicos de apoio ao desenvolvimento social e de promoção da inclusão social;
 - Equipamentos públicos de promoção e dinamização do desenvolvimento cultural;
 - Ações de reabilitação para melhoria qualificada das acessibilidades físicas e dos serviços;
 - Equipamentos de disseminação da utilização de tecnologias de informação e comunicação (redes sem fios e banda larga)
 - Estudos e trabalhos de conceção das operações de Reabilitação Urbana;
 - Ações inovadoras de gestão do espaço público e do edificado.
- **Rede de Equipamentos Culturais** – Programação Cultural em Rede (Eixo 3 do PO Algarve 21) – domínio de intervenção que tem como objetivo geral contribuir para melhorar o acesso público à fruição das atividades culturais e à participação das artes do espetáculo, das artes visuais e do património móvel no processo de construção e aprofundamento da cidadania. Neste âmbito o Município de Tavira juntamente com os

Municípios de Olhão, Faro, S. Brás e Loulé uma candidatura denominada “Programação Cultural em Rede”.

Os sistemas de incentivos às empresas e ações coletivas referem-se aos **instrumentos financeiros do QREN para promoção da competitividade**, especialmente:

- **Sistemas de incentivos às empresas, através de candidaturas ao QREN** - Com o objetivo de promover o investimento empresarial, o PO Algarve 21 dispõe de vários incentivos que se inserem no âmbito do Sistema de Incentivos do QREN. Destaca-se que no âmbito do Sistema de Incentivos (SI) da Inovação os apoios ao setor do turismo devem ter um elevado perfil diferenciador e de qualificação da oferta turística existente no território, de acordo com as prioridades definidas para este setor no Algarve, nomeadamente através da criação ou requalificação de estabelecimentos hoteleiros de 4 ou 5 estrelas, entre outros. No SI I&DT podem candidatar-se projetos promovidos por empresas individualmente ou em parceria (empresas e entidades do SCT- Sistema Científico e Tecnológico), conducentes à criação de novos produtos, processos ou sistemas ou à introdução de melhorias significativas nos mesmos. As candidaturas ao SI QPME destinam-se a apoiar os investimentos empresariais que reforcem a capacidade das empresas para assegurar ganhos mais rápidos em termos de uma maior orientação do produto interno para a procura externa, aposta na internacionalização. Neste SI também cabe destacar os projetos simplificados (Vales) a que se podem candidatar empresas que, junto de entidades qualificadas, requeiram a aquisição de serviços de consultoria de apoio à inovação e ao empreendedorismo.
- **Iniciativa MERCA** – Instituída através de protocolo entre Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, o Ministério da Economia e da Inovação e a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, a Iniciativa MERCA contempla as seguintes medidas de apoio:
 - a. Linha de Crédito **Comércio Investe**;
 - b. Incentivos à Qualificação de PME do comércio e serviços localizadas em Áreas de Reabilitação Urbana (**Qualificação PME/ ARU**):
 - i. Incentivos a projetos individuais de PME.
 - c. Incentivos a projetos de PME integrados em Estratégias de Valorização Económica de Base Territorial - Ações de Regeneração e Desenvolvimento Urbanos (**PME Comércio/ ARDU**):
 - i. Incentivos a projetos individuais de empresas;
 - ii. Incentivos a projetos coletivos.
 - d. Incentivos a projetos conjuntos e ações coletivas:
 - i. Incentivos a projetos conjuntos dirigidos a fatores críticos de competitividade para as PME do comércio e serviços (**Projetos Conjuntos MERCA**);
 - ii. Incentivos a projetos coletivos, nomeadamente no domínio da dinamização do empreendedorismo e da promoção de fatores críticos de competitividade para as PME do comércio e serviços (**Projetos Coletivos MERCA**).

Existem ainda apoios financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas, incluindo fundos de investimento imobiliário em reabilitação urbana, que no fundo constituem **produtos financeiros** ou com intervenção privilegiada das instituições financeiras:

- **Protocolos bancários** – de natureza diversificada, traduzindo-se na facilitação das condições de acesso a crédito ou serviços bancários pelos proprietários, inquilinos ou empresas de construção ou imobiliárias que façam intervenções de reabilitação na ARU. A entidade gestora da operação de reabilitação urbana tomará a iniciativa de protocolar

e divulgar essas condições com as diversas instituições bancárias disponíveis para este tipo de colaboração.

Um poderoso instrumento de apoio à reabilitação urbana, a **Iniciativa JESSICA**:

- **Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA)** - O Jessica é um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu do Investimento, com o apoio do Banco de Desenvolvimento do Concelho da Europa, assente na flexibilidade e na capacidade para aumentar a produtividade dos Fundos Estruturais previstos nos Programas Operacionais do período de programação 2007-2013, com vista a intensificar o apoio a projetos integrados de desenvolvimento urbano promovendo a utilização de instrumentos de engenharia financeira, designadamente Fundos de Desenvolvimento Urbanos (FDU). Com a criação dos FDU's dá-se uma alteração do paradigma de financiamento, a forma de apoio a projetos isolados a fundo perdido é substituída por subsídios reembolsáveis (empréstimos, participações de capital ou garantias). O Jessica Holding Fund Portugal (JHFP) trata-se da Operacionalização da Iniciativa Jessica em Portugal e é participado pelo Estado, através da Direcção-Geral do Tesouro e das Finanças, pelos Programas Operacionais Regionais e pelo Programa Operacional Valorização do Território, num volume total de 130 milhões de euros. O JHFP recebe os Fundos Estruturais por parte das suas Autoridades de Gestão e que, por sua vez, os investe nos FDU's. O JHFP visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas. O Turismo de Portugal I.P é o gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano - Turismo (FDU Turismo) que engloba a região de Lisboa e do Algarve. São definidas 4 áreas de intervenção consideradas prioritárias:
 - Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamento e infraestruturas urbanas;
 - Eficiência energética e energias renováveis;
 - Revitalização da economia, especialmente PME e empresas inovadoras;
 - Disseminação das tecnologias de informação e de comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Os projetos elegíveis devem compreender:

- Criação ou, prioritariamente, requalificação de empreendimentos turísticos ou atividades turísticas, culturais ou de lazer, em especial os que envolvam a adaptação de imóveis com valor arquitetónico, histórico ou cultural ou de imóveis já classificados ou em vias de classificação ao abrigo da Lei do Património Cultural;
- Projetos empresariais que potenciem a atualização e fruição dos espaços públicos e do património cultural dos centros históricos;
- Criação e adaptação de equipamentos museológicos, culturais ou de lazer com relevância turística;
- Modernização e requalificação de empreendimentos ou atividades turísticas, culturais ou de lazer nas áreas de eficiência energética, das tecnologias e sistemas de informação, incluindo banda larga e infraestruturas sem fios;
- Criação ou reabilitação de áreas pedonais e condicionamento da circulação e da melhoria do estacionamento automóvel, desde que enquadrados num plano de requalificação e valorização dos centros históricos ou zonas urbanas com elevada capacidade de atração de turistas;
- Projeto de qualificação de áreas urbanas e de valorização de recursos naturais ou patrimoniais.

7.2. Incentivos de natureza fiscal

Este tipo de incentivos poderá ser mobilizado para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Os benefícios fiscais associados à reabilitação urbana podem ser sistematizados em 4 categorias, em função do disposto na lei em vigor:

- Benefícios fiscais decorrentes do *Estatuto dos Benefícios Fiscais*;
- Benefícios fiscais sobre impostos municipais: Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões (IMT);
- Benefícios fiscais ao nível do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA);
- Benefícios fiscais disponíveis para fundos e sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH e SIIAH).

7.3. Incentivos de iniciativa municipal

Ao nível municipal poderão ainda ser adotados alguns estímulos adicionais quando estejamos em presença de ações convergentes com os objetivos perseguidos no presente documento.

Neste contexto, para os imóveis que careçam de intervenção profunda – Nível 2 - serão atribuídos os seguintes benefícios:

- a. Isenção de taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- b. Isenção de taxas referentes à emissão de alvarás;
- c. Isenção das taxas devidas por ocupação do domínio público;
- d. Isenção das taxas pela realização de vistorias;
- e. Isenção da Taxa Municipal de Urbanização;
- f. Isenção das tarifas da Tavira Verde, Empresa Municipal de Ambiente, E.M., devidas pelas ligações aos serviços de abastecimento público de água e de saneamento.

Aos imóveis identificados como sujeitos a intervenção profunda – Nível 2 – que constam identificados em anexo, acrescerão aqueles para os quais a Câmara Municipal venha a considerar como necessário idêntico nível de intervenção e que se encontrem dentro da área da ORU.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação desta zona da cidade, deverá o município dar continuidade ao processo de aplicação de uma penalização no IMI para proprietários de edifícios não reabilitados localizados na área delimitada pela ARU, podendo ainda ser estudada a hipótese de agravar esta medida.

NOTA: A concessão da isenção de taxas de licença só poderá ser concedida uma vez cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares indispensáveis à aprovação da operação urbanística inerente.

8 - CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O RJRU prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, dos quais se destacam o poder de:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei.

A execução da ORU será desenvolvida em 3 fases, quer no âmbito público quer no âmbito privado, conforme calendarização da estratégia e do investimento constantes do quadro em anexo.

Âmbito privado:

1.ª Fase a desenvolver nos 2 anos subsequentes à data de aprovação da ORU e no âmbito da qual se procederá à promoção de ações de sensibilização junto dos particulares, relativamente:

- Objetivos e delimitação da ORU;
- Dever de manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético do edificado;
- Importância da reabilitação urbana para o desenvolvimento socioeconómico, turístico e cultural da cidade;
- Divulgação dos benefícios fiscais disponíveis para a realização das obras, conforme previsto no ponto 7 deste documento.

2.ª Fase a desenvolver nos 3 anos subsequentes à conclusão da 1.ª fase, e no âmbito da qual se procederá à:

- Imposição da obrigação de reabilitar;
- Imposição de demolição;
- Apresentação de processo de licenciamento e execução de obra por parte do particular.

3.ª Fase a desenvolver nos 10 anos subsequentes à conclusão da 2.ª fase, no âmbito da qual se procederá:

- À execução de obras coercivas nos termos do art. 91.º do RJUE;
- À cobrança de valores;
- Ao arrendamento forçado.

Âmbito público:

1.ª Fase – 2013 a 2014:

- Edifício do Cine Teatro António Pinheiro:
 - Elaboração dos projetos de especialidades;
 - Início da obra.
- Edifício do Mercado da Ribeira:
 - Elaboração do projeto;
 - Início e conclusão da obra.

2.ª Fase – 2015 a 2017:

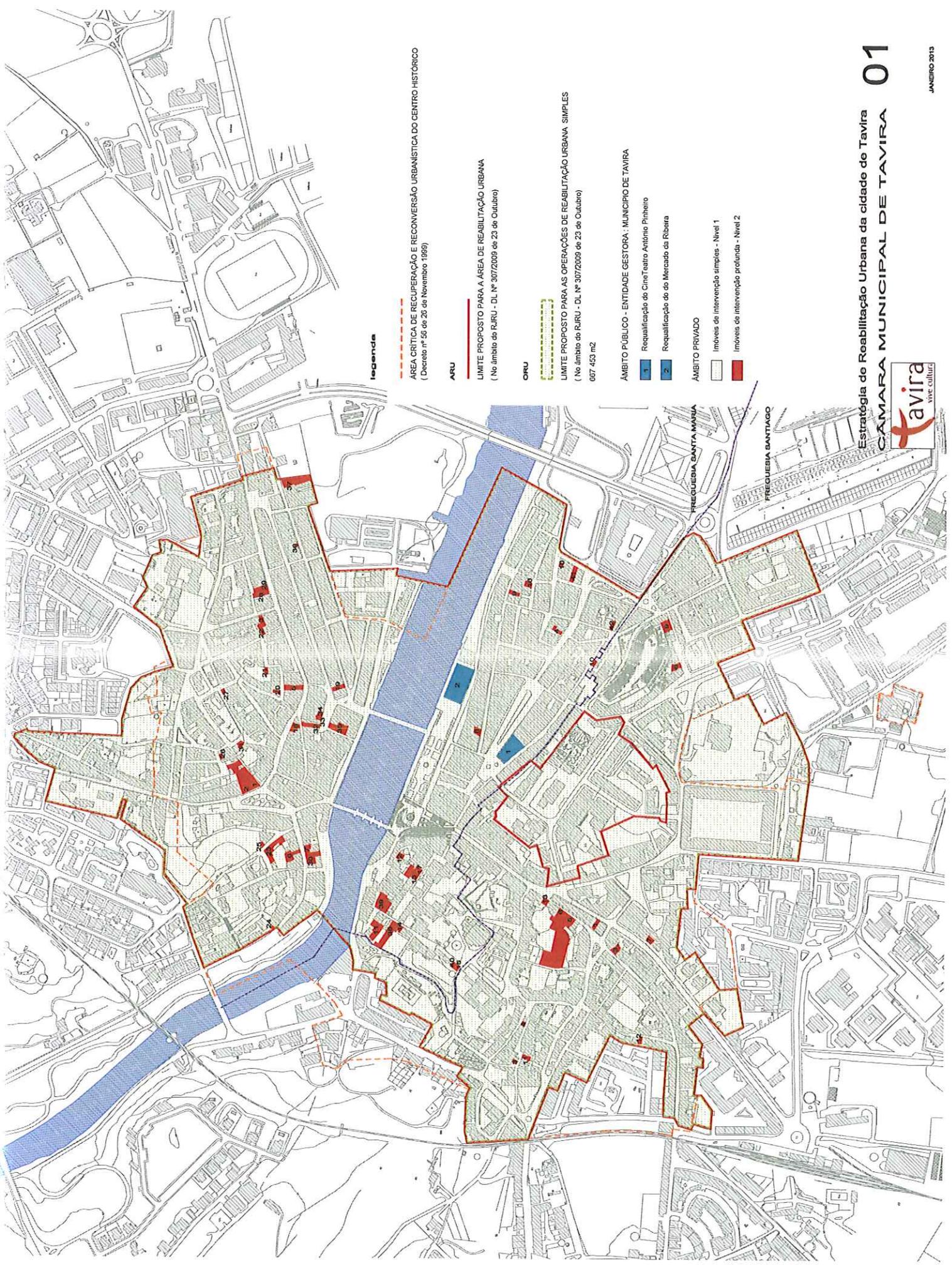
- Edifício do Cine Teatro António Pinheiro:
 - Conclusão da obra em 2015.

O Município de Tavira, na qualidade de entidade gestora desta estratégia deverá assegurar a execução da ORU. Salienta-se que o sucesso de implementação desta estratégia estará dependente da participação ativa dos privados, contribuindo para a valorização da cidade, com todos os benefícios que daí advêm.

Tavira, 24 de janeiro de 2013

ANEXOS:

- Planta com a delimitação da ARU e da ORU para a cidade de Tavira
- Estimativa orçamental para os imóveis de intervenção profunda de nível 2 – Âmbito privado e âmbito público
- Calendarização da estratégia e do investimento
- Levantamento e diagnóstico do mau estado de conservação dos imóveis de intervenção profunda - Nível 2



legenda

--- ÁREA CRÍTICA DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA DO CENTRO HISTÓRICO
(Decreto nº 56 de 20 de Novembro 1989)

ARU

— LIMITE PROPOSTO PARA A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
(No âmbito do RJRU - DL nº 307/2009 de 23 de Outubro)

ORU

--- LIMITE PROPOSTO PARA AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES
(No âmbito do RJRU - DL nº 307/2009 de 23 de Outubro)
007 453 m²

ÂMBITO PÚBLICO - ENTIDADE GESTORA - MUNICÍPIO DE TAVIRA

- 1. Requalificação do Cine Teatro António Pinheiro
- 2. Requalificação do Mercado da Ribeira

ÂMBITO PRIVADO

- imóveis de intervenção simples - Nível 1
- imóveis de intervenção profunda - Nível 2

FREGUESIA SANTA MARIA

FREGUESIA SANTIAGO

Estimativa orçamental para os imóveis de intervenção profunda - Nível 2

Âmbito privado

Freguesia de Santa Maria

Edifício	localização	superfície total de pavimento (área aproximada)	COS máximo	área de construção máxima(m2)	valor estimado de obra (estima-se 700€/m2)	Calendarização
1	Praça Dr. António Padinha,35 a 37 e r. Corujeira Grande, nº 1 a 3	819 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	1228,5	859.950,00 €	
2	imóvel repartido entre dois particulares					
3	rua 1ª de Dezembro,15	88 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	132	92.400,00 €	
4	rua 1ª de Maio,19	75 m2	1.35 (nº4 da zona A10)1,8 para turismo-hoteleiro	135	94.500,00 €	
5	rua Almirante Cândido dos Reis,89 a 91 e r. do Forno,8	167,07 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	250,6	175.420,00 €	
6	rua João vaz Corte Real,26	193,86 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	290,79	203.553,00 €	
7	rua João vaz Corte Real,25 a 29	51 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	76,5	53.550,00 €	
8	rua Dr. Parreira, nº 9 a 15	146,90 m2	1.35 (nº4 da zona A10)1,8 para turismo-hoteleiro	264,42	185.094,00 €	
9	rua Dr. Parreira, nº 96	71 m2	1.35 (nº4 da zona A10)1,8 para turismo-hoteleiro	127,8	89.460,00 €	
10	rua da Silva,20	33 m2	1.35 (nº4 da zona A10)1,8 para turismo-hoteleiro	59,4	41.580,00 €	
11	Terreiro do Parguinho,5 a 7	457 m2	1.25 A3(nº5 da zona A2)	571	399.700,00 €	
12	Travessa da Fonte,10 a 12	49,80 m2	1.25 (nº5 da zona A2)	62,25	43.575,00 €	
13	rua Damião Augusto de Brito Vasconcelos,12 a16	133 m2	1.25 (nº5 da zona A2)	166	116.200,00 €	
14	Calçada de D. Ana,16	100 m2	1.25 A3(nº5 da zona A2)	125	87.500,00 €	
15	Calçada de D. Ana,58	65,2 m2	1.25 A3(nº5 da zona A2)	81,5	57.050,00 €	
16	rua Padre Evaristo Guerreiro do Rosário,15	76,50 m2	1.35 (nº4 da zona A10)1,8 para turismo-hoteleiro	137,7	96.390,00 €	
17	rua Damião Augusto de Brito Vasconcelos,10	60 m2	1.25 (nº5 da zona A2)	75	52.500,00 €	
18	rua Dr. Augusto da S. Carvalho,43 a45 e r. Almirante C. dos Reis	107,72 m2	1.5 (nº5 da zona B5)2,1 para turismo-hoteleiro	226,21	158.347,00 €	
19	rua Poeta Emiliano da Costa,6	86,6 m2	1.5 (nº5 da zona B5)2,1 para turismo-hoteleiro	181,86	127.302,00 €	
20	rua do Forno,3	55 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	82,5	57.750,00 €	
21	rua do Forno,27	30 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	45	31.500,00 €	
22	rua do Salto,12	49,70 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	74,55	52.185,00 €	
23	rua de santa Ana,7 a 13	371 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	556,5	389.550,00 €	
24	rua João Vaz Corte Real	20,81 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	31,2	21.840,00 €	
25	rua de Santa Ana	26 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	39	27.300,00 €	
26	Travessa dos Fumeiros Diante	34 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	51	35.700,00 €	
27	rua 7 de Outubro,13	32 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	48	33.600,00 €	
28	rua Almirante Cândido dos Reis,163	134,82 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	202,23	141.561,00 €	
29	rua Almirante Cândido dos Reis,161	142,38 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	213,57	149.499,00 €	
30	rua João vaz Corte Real e r. Borda D'Água da Asseca	126,38 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	189,57	132.699,00 €	
31	rua Corujeira Pequena, 15	66,42 m2	1.5 (nº8 da zona B2)	139,48	97.636,00 €	
32	largo do Trem	137,39 m2	1.5 (nº5 da zona B5)2,1 para turismo-hoteleiro	288,51	201.957,00 €	

33	largo do Trem	42,86 m2	1.5 (nº5 da zona B5)2,1 para turismo-hoteleiro	90	63.000,00 €
34	largo do Trem	46 m2	1.5 (nº5 da zona B5)2,1 para turismo-hoteleiro	96,6	67.620,00 €
35	largo do Trem	322,5 m2	1.5 (nº5 da zona B5)2,1 para turismo-hoteleiro	677,25	474.075,00 €
36	rua José Joaquim Jara	18 m2	1.5 (nº5 da zona B5)2,1 para turismo-hoteleiro	37,8	26.460,00 €
37	rua José Joaquim Jara	183,68 m2	1.5 (nº5 da zona B5)2,1 para turismo-hoteleiro	385,72	270.004,00 €
38	Calçada D. Ana, 20 a 22	89 m2	1.25 A3(nº5 da zona A2)	111,25	77.875,00 €
39	rua Gonçalo Velho, 25 a 29	433 m2	1.25 (nº5 da zona A2)	541,25	378.875,00 €
40	Calçada D. Ana,56	37,27 m2	1.25 A3(nº5 da zona A2)	46,58	32.606,00 €
41	rua 4 de Outubro, 5	135,67 m2	1.35 (nº4 da zona A10)1,8 para turismo-hoteleiro	244,2	170.940,00 €
42	rua 31 de Janeiro,41	65,55 m2	1.35 (nº4 da zona A10)1,8 para turismo-hoteleiro	117,99	82.593,00 €
Freguesia de Santiago					
1	rua Dr. Miguel Bombarda,19 e av. Dr. Mateus T. Azevedo,18	66,45 m2	1.5 A8(nº5 da zona A6)	99,67	69.769,00 €
2	rua Dr. Miguel Bombarda,29 a 31	137,70 m2	1.5 A8(nº5 da zona A6)	206,55	144.585,00 €
3	rua das Olarias,26	32,90 m2	1.5 (nº5 da zona A6)	49,35	34.545,00 €
4	rua das Olarias,6 e r. António Viegas	100 m2	1.5 (nº5 da zona A6)	150	105.000,00 €
5	rua Dr. Miguel Bombarda,10 a 14	1820,11 m2	1.5 A7(nº5 da zona A6)	2730,16	1.911.112,00 €
6	rua Dr. Miguel Bombarda,16 a 22	204,24 m2	1.5 A7(nº5 da zona A6)	306,36	214.452,00 €
7	av. Dr. Mateus Teixeira Azevedo,18	78 m2	1.5 A8(nº5 da zona A6)	117	81.900,00 €
8	Travessa da Feira	107 m2	0,5 (nº3 da zona C3)	100	70.000,00 €
9	Travessa da Feira	200 m2	0,5 (nº3 da zona C3)	200	140.000,00 €
10	rua Guilherme Gomes Fernandes,72 a 74	40,54 m2	1.35 (nº4 da zona A10)1,8 para turismo-hoteleiro	72,97	51.079,00 €
11	ruas das Olarias	63 m2	1.5 (nº5 da zona A6)	94,5	66.150,00 €
12	rua dos Machados, 26	56 m2	1.5 (nº5 da zona A6)	84	58.800,00 €
13	rua da Liberdade, 78	69 m2	1.5 A8(nº5 da zona A6)	103,5	72.450,00 €
Total					8.970.738,00 €

O valor estimado de obra foi calculado para o COS máximo

Âmbito público

Entidade Gestora: Município de Tavira

Edifício	Projecto	localização	área de construção máxima(m2)	valor estimado de obra	Calendarização
1	Requalificação do CineTeatro António Pinheiro	rua Guilherme Gomes Fernandes		4.300.000,00 €	
2	Requalificação do Mercado da Ribeira	rua Dr. José Pires Padinha		350.000,00 €	
Total				4.650.000,00 €	

TOTAL DO INVESTIMENTO
13.620.738,00 €

Calendarização da estratégia e do investimento

	calendarização														
	1.ª fase			2.ª fase			3.ª fase								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
valor total do investimento	8.970.738,00 €														
Âmbito privado						897.073,80 €	897.073,80 €	897.073,80 €	897.073,80 €	897.073,80 €	897.073,80 €	897.073,80 €	897.073,80 €	897.073,80 €	897.073,80 €
Âmbito público - Entidade gestora : Município de Tavira	4.650.000,00 €	2.295.000,00 €	2.120.000,00 €												
Requalificação do CineTeatro António Pinheiro	4.300.000,00 €	2.120.000,00 €	2.120.000,00 €												
Requalificação do Mercado da Ribeira	350.000,00 €	175.000,00 €													
Total	13.620.738,00 €														

A estes valores acresce o IVA à taxa legal em vigor