



**OVAR**  
CÂMARA MUNICIPAL

**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO  
HISTÓRICO DE OVAR**

---

**CMO - DUP**

**MARÇO 2017**

## **ÍNDICE**

### **I – Preâmbulo**

### **II – Conceito de Reabilitação Urbana**

### **III – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Ovar (ARU)**

### **IV – Tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**

### **V – Estratégia de Reabilitação Urbana**

### **VI – Enquadramento da ARU nos Instrumentos de Estratégia e Ordenamento do Território**

#### **Documentos Estratégicos:**

Portugal 2020

PNPOT

PARU

#### **Instrumentos de Gestão Territorial:**

PROT

PDM

#### **Outros**

Programa Local de Habitação

Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

### **VII – Objetivos e Prioridades**

### **VIII – Modelo de Gestão**

### **IX – Programa de Investimento Público**

### **X – Modelo de Financiamento**

### **XI - Quadro de Apoios e Incentivos**

### **XII – Condições de Aplicação dos Instrumentos de Execução de Reabilitação Urbana**

## **Anexos**

### **Anexo I – Quantificação de parâmetros envolvidos na reabilitação**

### **Anexo II – Metodologia de abordagem de cada Unidade de Intervenção (exemplo – U.I.A)**

## I – Preâmbulo

A reabilitação urbana traduz, atualmente, uma mudança de paradigma – da construção para a reabilitação, convergindo ainda com as políticas europeias sobre a matéria.

Colocam-se atualmente vários desafios às cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Estes mesmos desafios determinam compromissos por parte dos agentes implicados, públicos e privados, que possibilitem canalizar os recursos no sentido da reabilitação efetiva das cidades e dos seus centros históricos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação.

A temática da reabilitação urbana é enquadrada através do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, e mais recentemente pelo DL n.º 136/2014, de 09 de setembro.

A legislação em vigor permitiu:

- Criar um mecanismo facilitador da intervenção direta das autarquias na reabilitação, forçando os proprietários, em certa medida, a efetuar as reparações necessárias nos seus imóveis (podendo em casos extremos, optar por expropriar os proprietários);
- Proporcionar aos proprietários os mecanismos de articulação e complementaridade necessários à reabilitação do edificado, nomeadamente através da diversificação dos modelos de gestão e da atribuição de incentivos fiscais e financeiros.

À semelhança da maioria dos centros históricos portugueses, no núcleo central de Ovar são observáveis fenómenos de degradação física do edificado, bem como de desqualificação funcional, para além de problemas socioeconómicos. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a vários níveis, em articulação com as entidades responsáveis e intervenientes interessados, através do estabelecimento de parcerias previstas na Lei.

A Câmara Municipal de Ovar, reconhecendo a existência de uma área da cidade de Ovar onde se identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência de alguns edifícios e espaços públicos, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, promoveu a delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU).

A ARU do Centro Histórico de Ovar foi aprovada pela Câmara Municipal de Ovar em 09.06.2014, pela Assembleia Municipal em 21.07.2014 e com parecer favorável do IHRU, em 05.08.2014. Refira-se ainda que foi publicada em Diário da República em 11.08.2014, através do Aviso (extrato) n.º 9205/2014, no DR n.º 153/2014, Série II.

Veio a sofrer uma ampliação, a qual foi publicada em Diário da República através do Aviso (extrato) n.º 11235/2015 de 2 de outubro 2015. Esta ampliação, enquadrada num processo de candidatura ao Quadro Comunitário Portugal 2020, veio sobretudo traduzir a vontade expressa da Câmara Municipal de intervir no seu espaço, com investimento público, atribuindo, dessa forma, à operação de reabilitação um caráter que ultrapassa a mera intervenção de particulares.

A aprovação candidatura do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), em maio de 2016, veio garantir a possibilidade de investimento no espaço público, permitindo, assim, a transformação de uma ORU simples em ORU sistemática.

Entende-se que a Estratégia de Reabilitação para Ovar deveria constituir, pois, um instrumento de orientação para a atuação do Município, promovendo o enquadramento das suas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que, por sua vez, pretende dar resposta a desafios, tais como:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público e os equipamentos e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos Municípios e nas quais se intensificarão os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana (hoje centrados na figura das sociedades de reabilitação urbana, SRU), abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

O presente documento pretende, contudo, apresentar os moldes a desenvolver para a concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática, com incidência no centro histórico de Ovar, e que enquadra a proposta de ARU, nos termos dos n.ºs 1, 3 e 4 do Artigo 8º e no Artigo 31º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

## II – Conceito de Reabilitação Urbana

As **definições de Área e/ou Obra de Reabilitação Urbana** têm sido objeto, ao longo dos anos, de diversos e diferentes conceitos, mais ou menos complexos, que se encontram vertidos na abundante legislação urbanística em vigor. Não chegando a ser contraditórios, a sua interpretação tem levado a aplicação de diferentes critérios para situações que, no seu conteúdo, são semelhantes. Considerando que a simples certificação de uma intervenção como de reabilitação pode significar a atribuição de um apoio ou benefício fiscal, compreende-se a necessidade de termos uma definição clara, rigorosa e única dos termos que empregamos.

A concessão de benefícios fiscais e a redução de taxas municipais em obras de reabilitação já tem, hoje em dia, um significado relevante. Porém, é importante que esses benefícios incidam em efetivas obras de reabilitação.

A elaboração da presente estratégia de reabilitação obriga a, quanto antes, definir claramente o conceito de Reabilitação Urbana.

Deste modo, o entendimento destes conceitos, para efeitos da presente estratégia de reabilitação, é o constante das alíneas b), i) e j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:

- ↗ **Área de reabilitação urbana** - a área territorialmente delimitada 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**, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;
- ↗ **Reabilitação de edifícios** - é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.
- ↗ **Reabilitação urbana** - 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;

Convém referir que, nos termos do RJRU (na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e reforçada pela publicação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, existe um regime especial para a reabilitação urbana, simplificando o procedimento referente ao controlo prévio, que contribui para facilitar a reabilitação de edifícios, desde que tenham sido construídos há mais de 30 anos, estejam ou não incluídos em Áreas de Reabilitação Urbana (de realçar que as obras abrangidas por este regime especial têm características específicas, discriminadas no n.º 2 do artigo n.º 77-A do RJRU e regulamentados, cumulativamente, no Decreto-Lei n.º 53/2014.

### **III - Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Ovar (ARU)**

A Câmara Municipal de Ovar, reconhecendo a existência de uma área da cidade de Ovar onde identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência de alguns edifícios e espaços públicos, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, promoveu a delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU), tendo em vista a promoção e alavancagem da iniciativa privada na promoção de ações de reabilitação. Como forma de garantir uma mais cabal reabilitação do centro urbano, pretende promover, igualmente, um conjunto de intervenções no espaço público

A ARU do Centro Histórico de Ovar é identificada como uma área predominantemente urbanizada e edificada onde se deverá promover a consolidação, beneficiação e requalificação do tecido urbano existente, constituindo, naturalmente uma área estratégica para o desenvolvimento do município, ao nível social, económico e cultural. Esta zona tem sido alvo de especial atenção no referente às políticas de desenvolvimento urbano desenvolvidas pelo município.

Na década de 90, no âmbito do Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), que visava apoiar a renovação e reabilitação de áreas urbanas degradadas, o Gabinete Técnico Local (GTL), criado para o município de Ovar, desenvolveu estudos, publicados em 1998, numa área designada de “Zona de Intervenção Prioritária 1”, composta por 18 quarteirões adjacentes à Praça de República englobado cinco Capelas dos Passos, com cerca de 8,4 hectares, que se poderá considerar o núcleo principal da cidade. Este trabalho serviu essencialmente para identificar e caracterizar o património edificado existente.

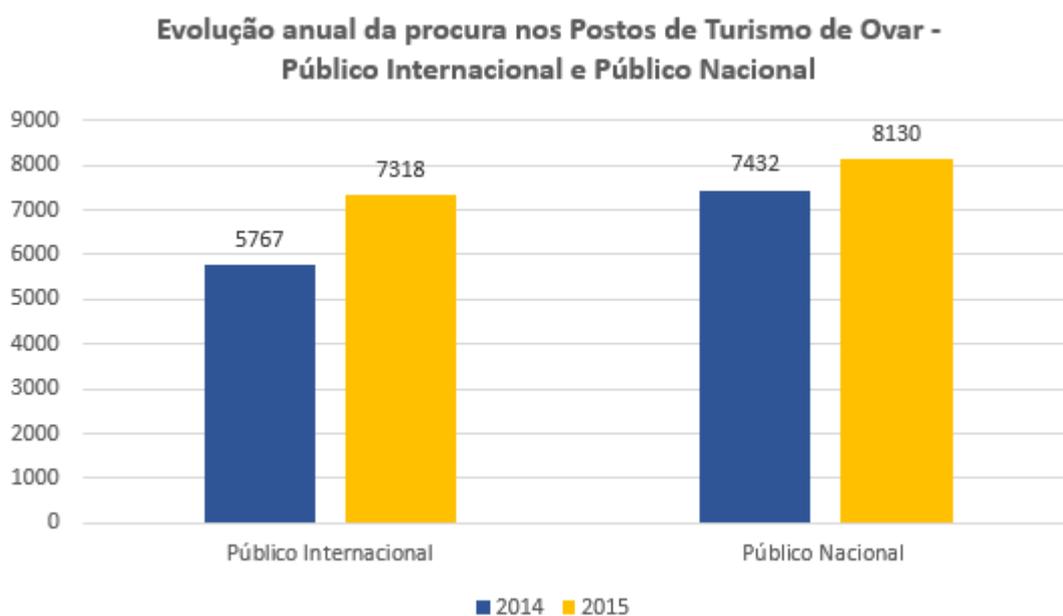
Em 2002, foi determinada pelo Decreto n.º 12/2002 de 18 de Abril, a delimitação da Área Crítica de Reabilitação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do núcleo urbano do Lamarão, no sentido de possibilitar a adesão ao Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, tendo caducado o seu prazo de vigência.

Posteriormente, em 14.03.2008, foi delimitada uma Área de Reabilitação Urbana nas freguesias de Ovar e S. João, pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, de 21.02.2008. A ARU foi determinada nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 82º da Lei 67-A/2007, de 31 de Dezembro, que definiu um “Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana”, traduzido na concessão de incentivos fiscais às ações de reabilitação concluídas até 31 de Dezembro de 2012.

Entre as ações mais relevantes, desenvolvidas pela Câmara Municipal, com incidência na ARU do Centro Histórico de Ovar, destaca-se a Política de Cidades Polis XXI – Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU), denominada “Ovar – Um Centro Urbano Criativo e Sustentável”. A PRU constituiu um importante momento de reflexão sobre este território, incidindo sobre a zona central da Cidade de Ovar, na valorização do património natural, construído e na vivência cultural. Promoveu a ligação entre o espaço urbano consolidado e o espaço natural de usufruto público, potenciando o estabelecimento de um habitat de criatividade orientado para o desenvolvimento sociocultural e económico.

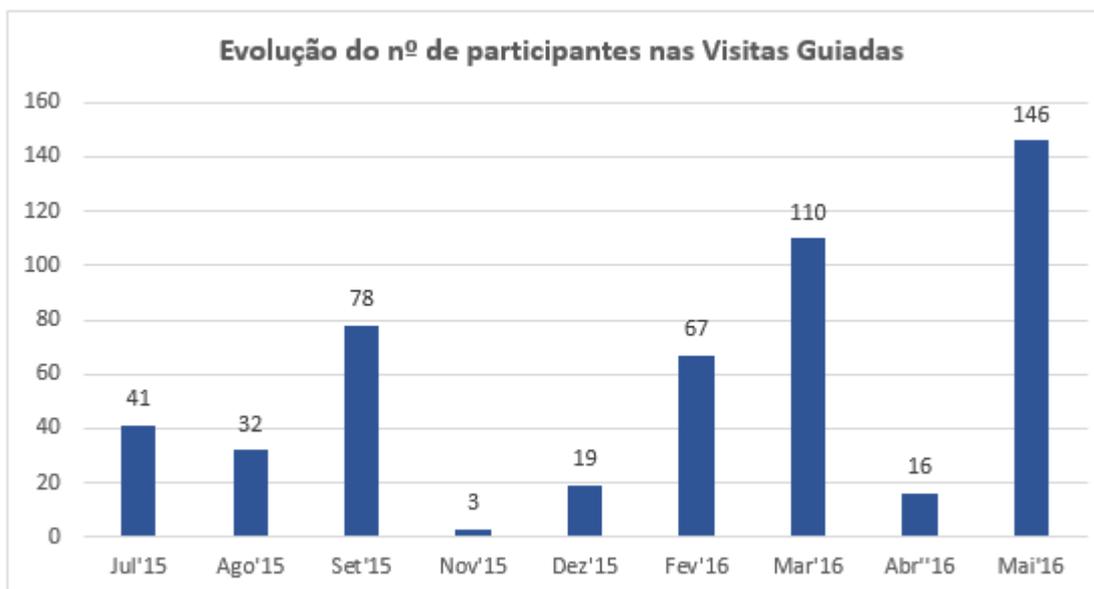
Neste âmbito foram projetadas obras emblemáticas, evidenciando-se a reabilitação das margens do Rio Cáster e da zona envolvente, referentes à criação do Parque Urbano, à reabilitação do Mercado Municipal e à intervenção e reconversão da Fábrica de Papel do Casal, hoje Escola de Artes e Ofícios. No que concerne às intervenções nos espaços públicos, deve salientar-se a requalificação da Praça da República e arruamentos envolventes, a renovação da iluminação pública do centro de Ovar e a reabilitação e valorização da Fonte dos Combatentes.

Mais recentemente, a criação do “Percurso Turístico da Rua do Azulejo” (ver Fig.1) veio reforçar a visibilidade do núcleo central da cidade, e a implementação de visitas guiadas, a partir de julho de 2015, tem vindo a contribuir para o aumento do número de visitantes:



**Gráfico I – Evolução anual da procura nos Postos de Turismo de Ovar**

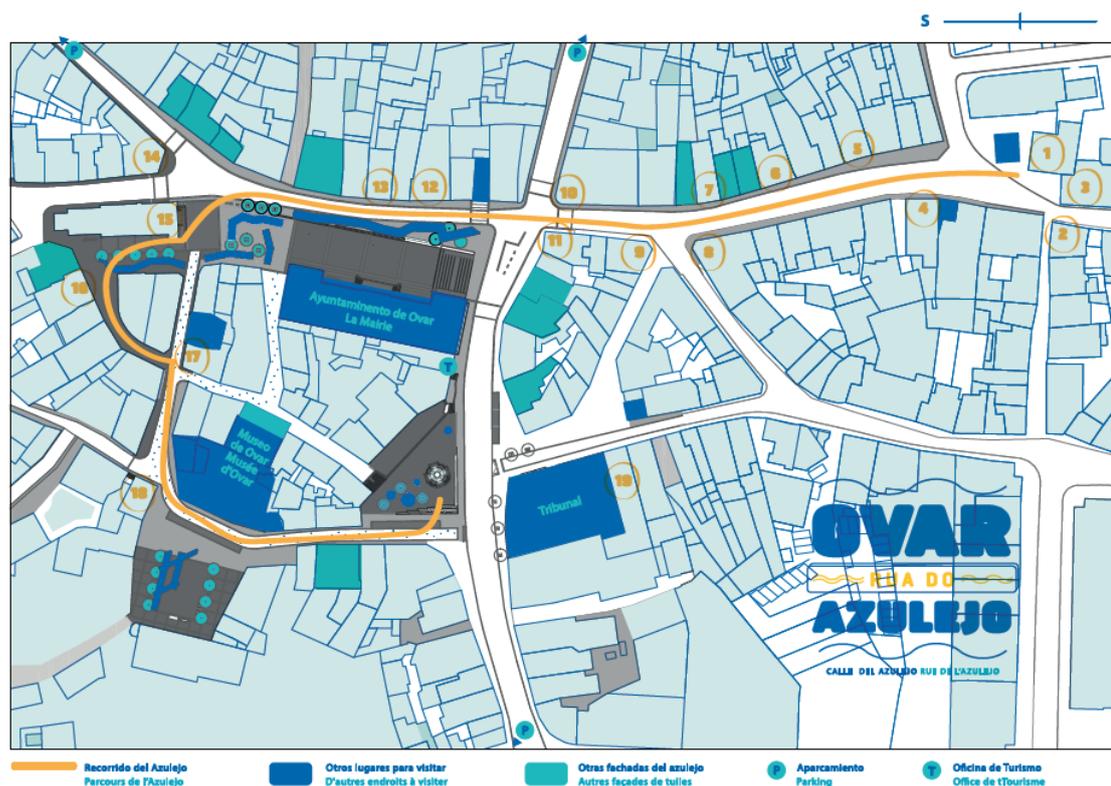
Fonte: Serviço de Turismo da DCDJ/CMO



**Gráfico II – Evolução do número de participantes nas visitas guiadas**

Fonte: Serviço de Turismo da DCDJ/CMO

De referir que em 2016, grande parte das visitas já realizadas resultaram de pedidos efetuados por operadores ou agentes de viagens que promovem e organizam visitas para grupos e que optaram por incluir Ovar na sua programação.



**Fig.1 Percorso Turístico da Rua do Azulejo**

Fonte: Serviço de Turismo da DCDJ/CMO

A acrescida visibilidade do núcleo central da cidade leva à necessidade de uma particular atenção relativamente ao edificado, uma vez que, conforme foi referido, o espaço público tem sido, nos últimos anos, objeto de intervenções com vista à sua qualificação. Assim, com a delimitação da ARU do Centro Histórico de Ovar, antevê-se o início de um novo ciclo na estratégia da política urbana, capaz de responder às necessidades e recursos de hoje, promovendo eficazmente a dinamização da economia local e a afirmação de um tecido económico resiliente, fortalecendo a coesão social e territorial, melhorando de forma sustentável a qualidade de vida dos cidadãos, e potenciando o património histórico, cultural e paisagístico do Concelho.

A delimitação da ARU de Ovar tem em vista a continuação e consolidação da experiência municipal de reabilitação já desenvolvida, favorecendo uma maior convergência de investimentos na reabilitação urbana.

Pretende-se assim que a ARU do Centro Histórico de Ovar permita responder às necessidades e recursos de hoje, promovendo eficazmente a dinamização da economia local e a afirmação de um tecido económico resiliente, fortalecendo a coesão social e territorial, melhorando de forma sustentável a qualidade de vida dos cidadãos, e potenciando o património histórico, cultural e paisagístico do Concelho.

#### **IV – Tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**

O tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a implementar no centro histórico da cidade de Ovar e que é objeto do presente do documento será o de uma ORU Sistemática. De acordo com o n.º3 do Artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 e outubro, na sua versão atual, que estabelece o Regime Jurídico da reabilitação Urbana, *a Operação de Reabilitação Urbana 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.*

#### **V – Estratégia de Reabilitação Urbana**

A presente estratégia de reabilitação urbana prossegue os objetivos estratégicos do Município.

UMA VISÃO DE FUTURO: (RE)CENTRAR OVAR - OBJETIVO ESTRATÉGICO: DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO E SUSTENTÁVEL

A análise dos dados de caracterização apresentados, a reflexão anteriormente desenvolvida sobre este território, assim como os documentos de carácter estratégico produzidos sobre Ovar identifica, com clareza, a evolução recente da cidade e os desafios que se lhe colocam nos próximos anos, em termos do seu desenvolvimento económico, social e territorial.

Neste quadro será decisivo, para a estratégia territorial a prosseguir, que se corrija a trajetória de esvaziamento do papel do centro histórico, que deverá contribuir de forma decisiva para a vertebração do sistema urbano e para a definição do modelo tentacular da cidade.

É por esta via que se poderá conformar uma verdadeira hierarquia espacial, garantindo uma organização mais eficiente das redes de equipamento, acessibilidades e mobilidade e de uma distribuição territorial mais racional do investimento.

Será, portanto, vital a reafirmação do centro histórico como elemento central da coesão e identidade urbanas, que contribui para a estruturação em rede das diferentes extensões e coroas urbana, segundo uma lógica dinâmica e de aprofundamento das complementaridades e de criação de sinergias, que se diferencia e gera atração pela combinação de vocações que mais nenhum espaço da cidade pode oferecer: o ambiente urbano, a relação com o rio, a densidade humana e os fluxos decorrentes.

A densidade humana e o papel desempenhado enquanto espaço de concentração funcional são fatores de diferenciação e fortalecimento do centro urbano que podem ser utilizados para a sua reanimação. O património histórico e cultural do centro histórico é um elemento determinante de afirmação. Este necessita de uma leitura coerente e lógica de toda a área, associando as margens do rio, permitindo a fruição de um património irrepetível, com claras vantagens para o turismo.

A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. As margens do rio Cáster oferecem condições altamente favoráveis para conferir ao centro da cidade essa nova dimensão urbana, diferenciadora e potenciadora, nomeadamente quando devidamente articulados com a rede principal de espaços públicos que estruturam a malha urbana.

Em termos do modelo habitacional preconizado, podemos afirmar que o cimento que estrutura todo o conjunto do centro histórico de Ovar, que promoveu e dinamiza a multifuncionalidade que ainda hoje persiste e que urge reforçar, é o habitante. De facto, não faz sentido pensar o centro da cidade sem considerar os seus residentes. O centro histórico de Ovar resiste às várias ameaças porque ainda é habitado. No que concerne à população residente, esta tem vindo a decrescer em consequência do natural envelhecimento da população. Por outro lado têm-se vindo a registar alguns focos de novas procura, particularmente associadas à reabilitação física do edificado - pessoas que optaram por se fixar no centro ou que procuram investir para criar oferta para venda ou arrendamento de frações e espaços comerciais.

Neste âmbito, a reabilitação do centro histórico passa pela promoção da função residencial, reinventando modelos de habitação de acordo com uma procura já existente e que se pretende dinamizar, assim como pela promoção de soluções de habitação social inclusiva, reabilitando estruturas problemáticas na paisagem urbana.

Para além destes, não é de descurar o potencial interesse que a população em geral possa ter por esta zona da cidade a partir do momento que a sua dinâmica seja positivamente reforçada. Os programas de apoio a rendas podem exercer neste aspeto um impulso determinante, facilitando a instalação de novos residentes no centro, dando um pequeno apoio à renda ou promovendo rendas adaptadas.

De igual forma, há que ter em conta que os novos modelos de habitar devem responder aos novos modelos familiares, cada vez mais famílias são uma construção em constante mutação. O partilhar casa, começa a definir-se como nova tendência de aceder a residência própria, no sentido do seu usufruto, partilhando o espaço residencial com amigos e/ou familiares, minimizando esforços financeiros, mas, também, sentimentos de insegurança e solidão.

Por último, importa referir o recreio e o lazer nos centros históricos geralmente associados às atividades de fruição do património cultural, como polos de atração residencial. Neste caso, o centro histórico de Ovar estabelece uma ligação privilegiada com o rio que já começou a ser explorada e deve ser reforçada, permitindo introduzir parâmetros de qualidade de vida ambiental que, cada vez mais, são essenciais no regresso das pessoas ao centro.

Em relação ao modelo económico, o crescimento da cidade de Ovar descentralizou o centro histórico, quer na sua localização no contexto da ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras extensões com oferta residencial, de comércio e serviços.

Não obstante, o Centro Histórico não deixou de ser identificado como o centro da cidade, mantendo o seu papel simbólico, assim como não deixou de ser procurado enquanto polo multifuncional, onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e serviços de índole diversa. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica existente.

A mescla de funções do centro histórico é uma característica única e principal responsável pela atração exercida no conjunto mais alargado do território. Esta característica é a principal dinamizadora do centro histórico sendo necessário dotá-lo de capacidade competitiva, assente no fortalecimento do seu perfil multifuncional, associado ao comércio de rua, a modelos inovadores de habitação, a serviços especializados e a novas atividades diferenciadoras, particularmente baseadas na inovação e desenvolvimento e na criatividade.

O centro histórico representa atualmente o principal polo comercial da cidade, apesar de algum desânimo por parte dos comerciantes motivado pelo aumento da concorrência e o afastamento da procura. No entanto, estudos recentes reforçam que o comércio de rua está de regresso, tornando-se novamente no modelo mais procurado nas cidades. Efetivamente, o forte processo de urbanização da maioria das cidades estimulou o consumo mas retirou a cidade dessa atividade diária. Isto porque as pessoas aderiram ao modelo do centro comercial, em tempo considerado inovador e diferenciador, principalmente pela facilidade oferecida em termos de estruturas de apoio ao processo de consumo e pela concentração e diversidade massiva de bens.

A análise de casos no contexto europeu e nacional revela a emergência de uma dinâmica de consolidação e regeneração da oferta comercial em espaço urbano e da apetência pela rua como espaço privilegiado de interface com o consumidor. Essa valorização e qualificação passam invariavelmente pela reabilitação do edificado, mas também pela estruturação do espaço público e pela criação de equipamentos de conforto e de uma central de *stocks*, minimizando o risco inerente à armazenagem e potenciando uma gestão eficaz dos mesmos.

A ideia de gestão deve ser transversal a todo o polo comercial que constitui o próprio centro da cidade, subjacente à estruturação do espaço público (ligando-o ao espaço comercial e promovendo a sua apropriação), à sinalização e identificação das lojas, à organização de um plano dinâmico de animação a promover em articulação com as múltiplas entidades associativas culturais e recreativas da cidade.

Falar do centro histórico e Ovar é falar de comércio de rua, mas também é falar de serviços e equipamentos públicos. Esta multiplicidade de oferta deve ser reforçada, apostando na manutenção dos grandes equipamentos públicos (escolas, tribunais, serviços municipais) e na fixação de serviços inovadores. A promoção das industriais criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando as antigas estruturas

edificadas obsoletas para instalação de atividades ligadas à I&D, que fomentem a indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita entre o universo empresarial.

Outro aspeto fundamental da estratégia de reabilitação urbana é o modelo de gestão e proteção do património arquitetónico e arqueológico do centro histórico de Ovar.

No sentido de **estabelecer Ovar como referência de inovação e empreendedorismo a nível da reabilitação urbana, valorização do património, sugere-se** a criação de um regulamento municipal específico e de um consequente **Guia de Boas Práticas** no sentido de orientar e estandardizar as soluções, consubstanciado num trabalho rigoroso de levantamento e diagnóstico das características tipo-morfológicas do edificado e seu estado de conservação.

Em termos de recursos, deverá existir um envolvimento e articulação com todos os agentes envolvidos na missão:

- Envolvimento permanente dos Serviços Municipais (ACRA, Turismo, DUP);
- Protocolos e parcerias com instituições universitárias;
- Parcerias com empresas (tintas, cerâmica, argamassas, etc.);
- Contacto com instituições para remoção, substituição das infraestruturas obsoletas e dissonantes, assim como estabelecimento de parcerias para encontrar soluções integradas;
- Criação de bolsa de contactos de empresas de construção civil, com experiência específica em reabilitação e restauro;
- Envolvimento dos gabinetes de projeto privados nas metodologias do Guia de Boas Práticas;
- Desenvolvimento de ações de reabilitação e promoção turística, cursos, *workshops*, seminários, congressos e outras atividades complementares às ações em curso.

Em conclusão, um centro histórico valorizado e coeso, que se afirma como elemento central e unificador do sistema urbano, fator de articulação com o rio, que concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e património cultural é a base da definição da visão que buscamos alcançar:

## (RE)CENTRAR OVAR

### OBJETIVO ESTRATÉGICO: VALORIZAÇÃO DO AMBIENTE URBANO

A partir de uma análise à caracterização e diagnóstico efetuados ao território em questão, podemos concluir que em termos urbanísticos, o conjunto edificado mais coeso, ainda não fortemente descaracterizado, se situa no núcleo da malha tentacular dos eixos viários por onde se desenvolve a restante cidade.

A sua singularidade, nomeadamente o património religioso e *civil*, imóvel e móvel, material e imaterial constituem a identidade da cidade. A relevância das Capelas dos Passos no desenvolvimento histórico-urbanístico da cidade e estando as mesmas abrangidas pela zona especial de proteção (ZEP), que se desenvolve em três áreas distintas, sendo a junção dessas três áreas, que engloba as sete capelas, a área mais representativa, coesa e autêntica da cidade.

Os imóveis classificados como de interesse público que representam o património *religioso* de maior relevância histórica e cultural da cidade encontram-se no centro histórico. O património arquitetónico do núcleo central da cidade é caracterizado pela predominância de construções, entre os finais do século XIX e os princípios do século XX. Esta área é marcada, essencialmente por edifícios de cêrcea correspondente, no máximo, a r/c + 2 pisos, ruas estreitas, praças e largos - elementos que conferem uma paisagem urbana rica, densa e consolidada.

Ovar é conhecida como a cidade-museu vivo do azulejo, onde o conjunto de fachadas azulejadas mais representativo e característico se concentra nas vias a norte da Praça da República, nomeadamente nas áreas compreendidas entre as ruas Padre Ferrer, Rua Dr. José Falcão e Rua Alexandre herculano, não olvidando outros exemplos pontualmente distribuídos pelo centro da cidade.

O esforço do Município consubstanciado na intervenção, recuperação e valorização do património público (e no património edificado privado, através do ACRA – Atelier de Conservação e Restauro do Azulejo) tem apresentado bons resultados em termos da dinamização da cidade, abrindo espaço para a revitalização do centro histórico, com o objetivo de atrair e fixar população residente, potenciando o comércio tradicional e o turismo.

Em termos funcionais, os pisos térreos dos edifícios das áreas mais centrais da cidade apresentam funções comerciais e de serviços. Estes tendem a diminuir conforme nos deslocamos para a periferia, passando gradualmente de edifícios de vários pisos (quatro na zona da Praça da República) para um único piso. Nas zonas mais distantes do centro a presença de prédios de mais de um piso está associado a edificações de carácter mais nobre (muitas vezes associadas aos emigrantes de torna-viagem) estão muitos destes, convivendo na mesma rua com as construções mais modestas (de janela-porta-janela) características da arquitetura tradicional portuguesa.

Conclui-se que esta área nuclear da cidade, onde se concentra o espaço público mais representativo, predominantemente constituído por espaços de percurso (ruas) e espaços de pausa (praças e largos), cujo traçado é marcado por conjuntos arquitetónicos articulados por ruas estreitas, é o lugar da identidade da cidade, que urge proteger, salvaguardar e potenciar. Como?

No quadro desta estratégia será fundamental valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio).

Este processo deverá abranger várias vertentes:

- Melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade;
- Ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes;
- Regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna;
- Renovação programada das infraestruturas urbanísticas, quer na serventia ao edificado, quer na serventia ao espaço público;

Pretende-se, assim, interligar as várias formas de uso e ocupação do espaço público, estabelecendo relações complementares entre os percursos principais e os restantes, estabelecendo uma rede que cubra o centro histórico de forma hierarquizada. Para tal, é importante a implementação de elementos de coerência visual no espaço público, esteticamente enquadrados e simultaneamente eficazes ao nível da informação.

Por último, haverá que promover soluções urbanas eco eficientes para que o espaço público adquira sustentabilidade, adotando medidas eco eficientes que passam pela implementação de soluções alternativas de iluminação (v.g. iluminação LED), por percursos de mobilidade suave e pela racionalização do consumo de água em infraestruturas no espaço público. No caso da reabilitação física do parque edificado, o objetivo será prevalecer, sempre que possível, as soluções eco eficientes com vista à redução do consumo de energia.

Desta forma podemos concluir que a reabilitação do espaço público, nomeadamente a qualificação das ruas e largos do centro histórico, constituem uma prioridade estratégica, dada a sua importância na qualificação geral da imagem da cidade, da dinamização e atratividade para as atividades económicas locais e para a fixação da população e, mais incisivamente, como base para induzir e promover o investimento privado no parque edificado.

Como tal, definimos como objetivo estratégico a valorização do ambiente urbano. Este objetivo é consubstanciado na linha de ação Espaço (mais) público.

**Seria ainda interessante a criação de um “Guia de Boas Práticas”, para apoio à criação de incentivos e apoios à preservação do património edificado com interesse patrimonial.**

### **OBJETIVO ESTRATÉGICO: VALORIZAÇÃO DA ESTRUTURA ECOLÓGICA**

O desenvolvimento de Ovar nos últimos anos, com as novas direções e dinâmicas de crescimento da cidade e os atuais paradigmas da urbanidade, onde a sustentabilidade ambiental, o lazer e a qualidade do espaço público constituem valores essenciais, justificam a ambição de um centro urbano abrangente, articulado com o rio e suas margens.

A estratégia de intervenção proposta dá continuidade ao processo despoletado pelo Parque Urbano de Ovar, que deu início à requalificação das margens do Rio Cáster através da criação de um espaço lúdico e recreativo. A proposta reforça a vocação recreativa e lúdica do rio, promovendo uma maior permeabilidade da cidade à paisagem ribeirinha e, conseqüentemente, intensificando as ligações pedonais e clicáveis e da complementaridade dos programas de recreio e desporto.

A criação de um contínuo verde, apostando na ligação da estrutura ecológica principal através da criação e requalificação de espaços verdes urbanos existentes ao longo da área ribeirinha, constitui assim uma prioridade da estratégia territorial e de reabilitação urbana.

Toda a estratégia se estrutura a partir do sistema rio-margens e concretiza-se através dos seguintes objetivos:

- Consolidar a estrutura ecológica municipal através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares;
- Introduzir mecanismos de permeabilidade e articulação do contínuo verde com a malha urbana;
- Articular e valorizar os espaços verdes do centro histórico;
- Reforçar a centralidade do rio e dar continuidade à vertente de requalificação ambiental das margens;
- Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana.

### **OBJETIVO ESTRATÉGICO: REGENERAR PARA HABITAR**

A partir da análise ao território, torna-se claro o fenómeno de desertificação do centro, expresso no tecido urbano devoluto e por episódios de empreendimentos imobiliários não concluídos. Assim sendo, é urgente promover a reabilitação de núcleos habitacionais que garantam população residente, incentivando a vivência urbana plena e contínua do centro.

A reabilitação urbana do centro histórico de Ovar só é possível com o incremento da função residencial. Esta tem vindo nos últimos anos a sofrer um decréscimo, pelo preço das rendas e dos imóveis e a degradação dos edifícios.

Neste sentido, a capacidade de resposta e de atração de segmentos específicos da população que buscam a dinâmica própria do centro histórico devem ser reforçadas através de fomento de novos modelos de residência. Estes devem ser capazes de captar e fixar esta procura no centro, normalmente privilegiando a arquitetura original do edifício, e por isso, favorecendo a sua reabilitação física.

Por outro lado, a existência de empreendimentos imobiliários com impacto na malha urbana são um problema que pode constituir uma oportunidade, se forem repensados com a vocação de acolher novos residentes no centro através da criação de uma oferta residencial diferenciada, como habitação de renda apoiada para jovens casais ou novos modelos de partilha de habitação, residência de estudantes ou alojamento para criadores e artistas.

### **OBJETIVO ESTRATÉGICO: REFORÇO DAS CONEXÕES E MOBILIDADE**

O sistema de mobilidade e acessibilidade que integra o centro histórico deve ser reforçado e estruturado, incorporando os diversos modos de transporte em todos os níveis. A rede viária também deve ser melhorada

de modo a minimizar o tráfego de atravessamento no centro histórico e direcionar e racionalizar os movimentos no seu interior. Para isso é necessária a sua clara hierarquização., tanto no centro histórico como na área de influência, através da valorização de eixos estruturantes. Os principais eixos de entrada no centro histórico e de articulação com os diferentes polos da cidade devem ser claramente identificados, tendo ciente as características morfológicas e funcionais da rede urbana, neste local, obrigam à minimização do impacto rodoviário existente nestes eixos de distribuição, através da criação de percursos alternativos, em conjunto com o fomento de modos de transporte alternativos.

O transporte público e reformulação da rede viária do centro histórico e sua envolvente também são importantes para a consolidação e desfragmentação da malha urbana. As infraestruturas de transportes não podem constituir barreiras físicas, devendo proporcionar a permeabilidade da malha urbana, pelo que será necessário intervir sobre o eixo chave do canal e estação ferroviária de Ovar.

O transporte público, atualmente composto pelo transporte ferroviário e rodoviário, deve ter um papel estruturante no sistema de mobilidade e acessibilidade da população, sendo por isso importante a promoção de um sistema eficiente e ambientalmente sustentável, com uma forte promoção da interoperabilidade, de forma a constituir uma alternativa fiável ao transporte individual. A interoperabilidade deve ser materializada numa rede de transportes estruturada e articulada através de uma infraestrutura intermodal de transportes.

Os modos de mobilidade suave devem ser fomentados através da criação de redes contínuas e seguras (rede pedonal e rede ciclável dedicadas e partilhadas) que conectem diversos pontos de interesse e que possibilitem a apropriação do espaço público pela população.

O estacionamento pode ser visto como um constrangimento para a atratividade do centro histórico. Por um lado, o estacionamento desordenado e invasivo tem impacto na apropriação do espaço público e no ambiente urbano. Por outro lado, a oferta de estacionamento condiciona fortemente a procura por parte dos residentes e visitantes, tendo também reflexos no tráfego automóvel. Contudo deve ter-se presente que não importa apenas o número de lugares de estacionamento facultados, mas como estes se encontram distribuídos e identificados pelo território, logo, é determinante ordenar a oferta de estacionamento tendo em vista a disciplina da procura.

Por último, importa focar a mobilidade interna do centro histórico, especialmente das áreas mais sensíveis, onde é relevante a morfologia da malha edificada e a diversidade de utilizadores com características e necessidades de mobilidade distintas. O modo de acessibilidade de cada utilizador deve ser regulado através da permissão ou proibição de acesso motorizado. Devem também ser desenvolvidas medidas como: criação de espaços “*kiss and drive*”, bolsas de estacionamento para residentes, reforço das redes de transporte público, beneficiação do espaço público com implementação de sinalética e mobiliário adequado, implementação de medidas de acalmia de tráfego e de desincentivo à circulação automóvel.

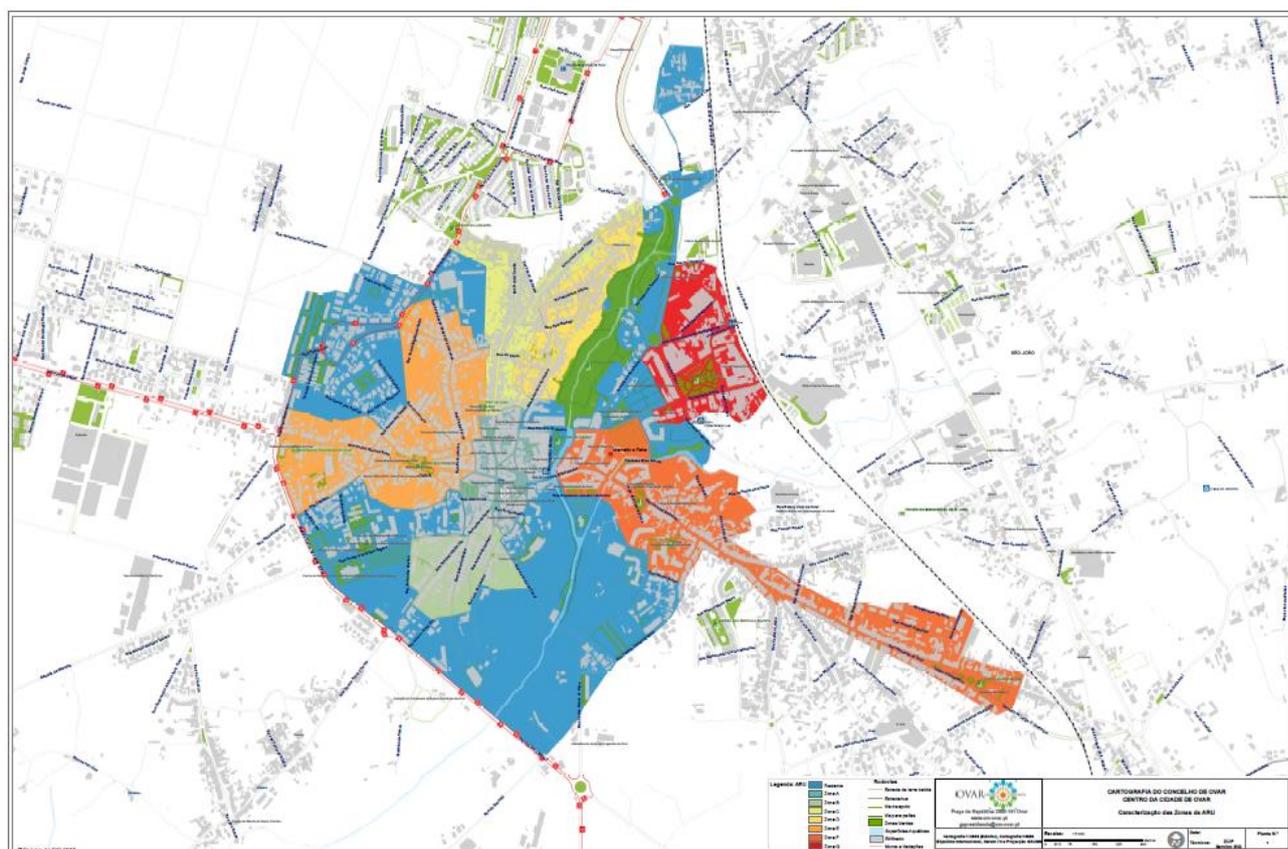
Ao Município de Ovar incumbe o acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação, o estabelecimento de contatos diretos com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, com o objetivo de difundir toda a informação disponibilizada, e a elaboração de relatórios de monitorização conforme previsto no Regulamento Jurídico da Reabilitação Urbana.

Tratando-se de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, o Município dispõe ainda de instrumentos que lhe permitirão uma ação mais interventiva em todo o processo (cf. Artigo 54.º do RJRU):

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única

- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade;
- Parcerias

Dada a dimensão da ARU, e nos termos do Artigo 34.º do RJRU, foram delimitadas 7 unidades de intervenção (U.I.), a desenvolver, de acordo com a calendarização prevista na presente ORU, durante o seu período de vigência:



**Fig.2 A ARU / As Unidades de Intervenção**

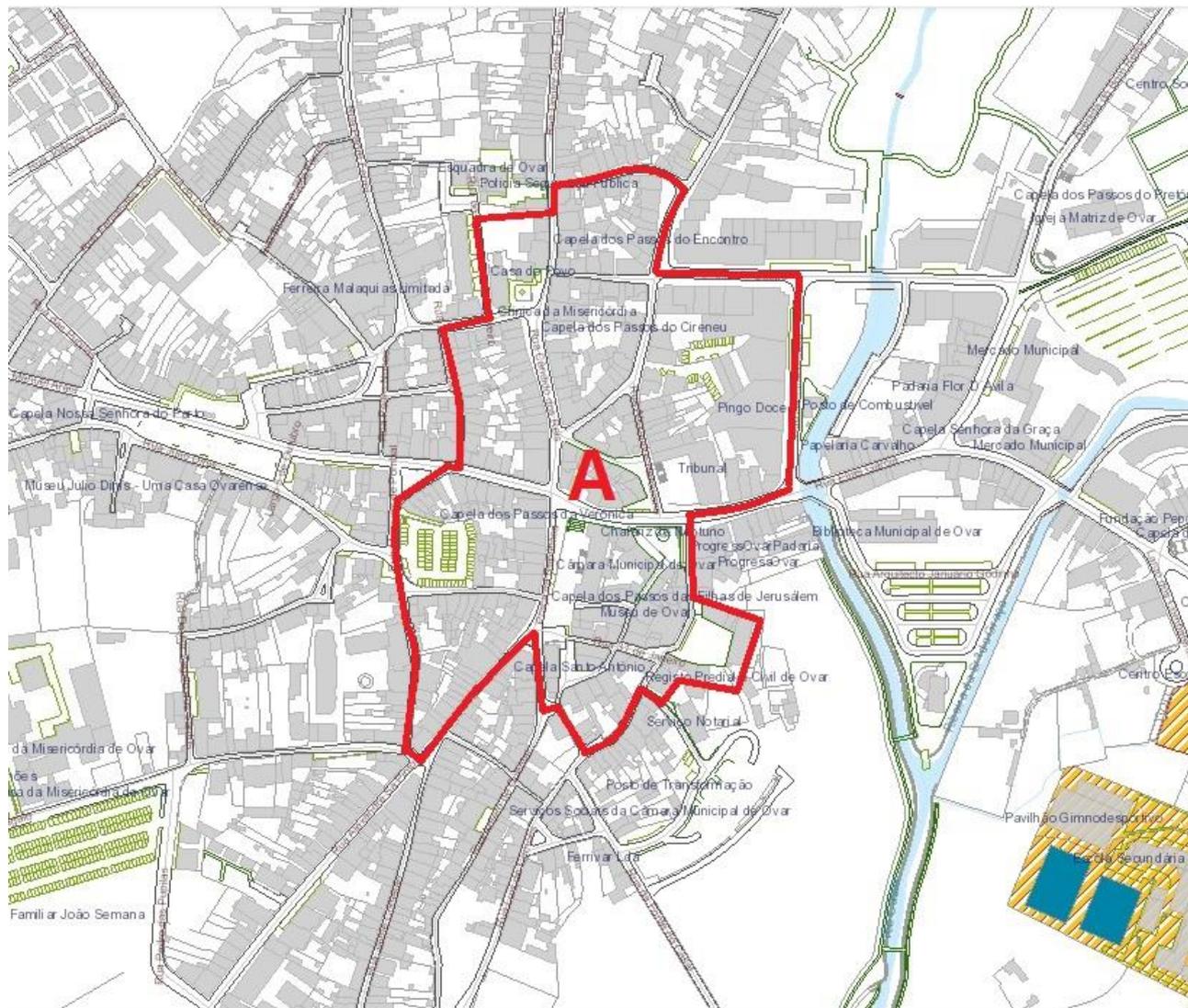
Passamos, de seguida, a apresentar a delimitação que propomos para cada uma destas Unidades de Intervenção.

Os critérios que presidiram à sua delimitação prendem-se, sobretudo, com a necessidade de destacar características que conferem homogeneidade, seja em termos de imagem, seja de tipologias de uso.

Interessará, ainda, referir que estas Unidades de Intervenção englobam as áreas mais densamente edificadas dentro da ARU, sendo grande parte da restante área vocacionada preferencialmente para a valorização de aspetos relacionados, sobretudo, com a valorização do sistema ecológico em presença, característica que contribui, também, para a criação da imagem da Cidade – lembremo-nos da importância de que se revestiu o

tratamento das margens do Caster e o potencial que a presença de outras linhas de água (a Ribeira da Graça, por exemplo) poderá ver reforçado com uma intervenção integrada, tendo como objetivo o reforço da relação entre as frentes urbanas e as zonas ribeirinhas.

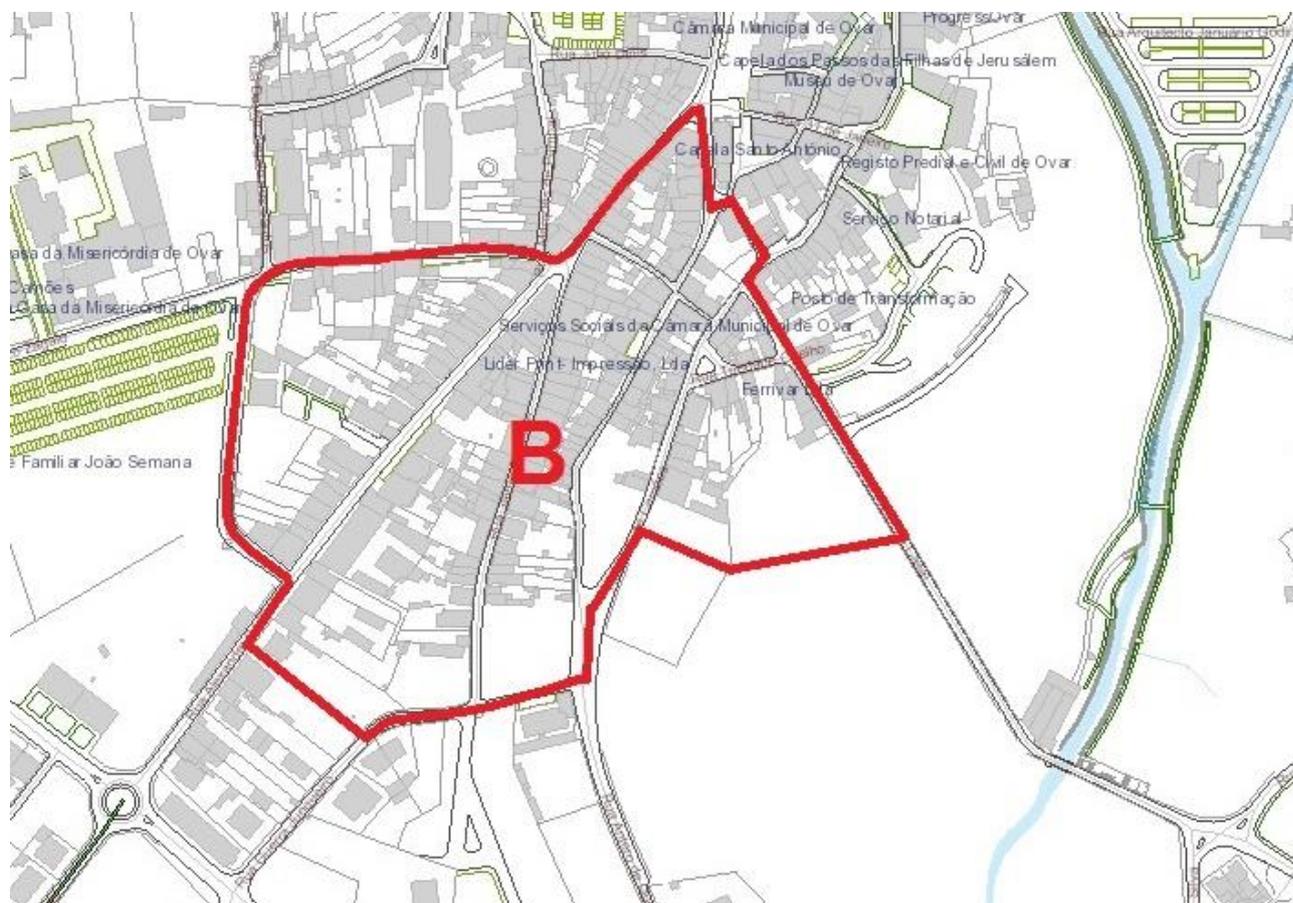
### **Unidade de Intervenção A – Centro**



**Fig.3 Unidade de Intervenção A**

Esta Unidade de Intervenção engloba o “casco histórico” da Cidade, onde se localizam edifícios de elevado valor patrimonial. Para além da maior parte das Capelas dos Passos, existem equipamentos civis e religiosos (Câmara Municipal, Capela de Santo António, Palácio da Justiça), espaços públicos relevantes – Praça da República, Largo da Família Soares Pinto, Praça das Galinhas, Largo dos Bombeiros Voluntários de Ovar e edifícios particulares – grande parte deles com fachadas azulejadas, que constituem o “cartão de visita” da cidade.

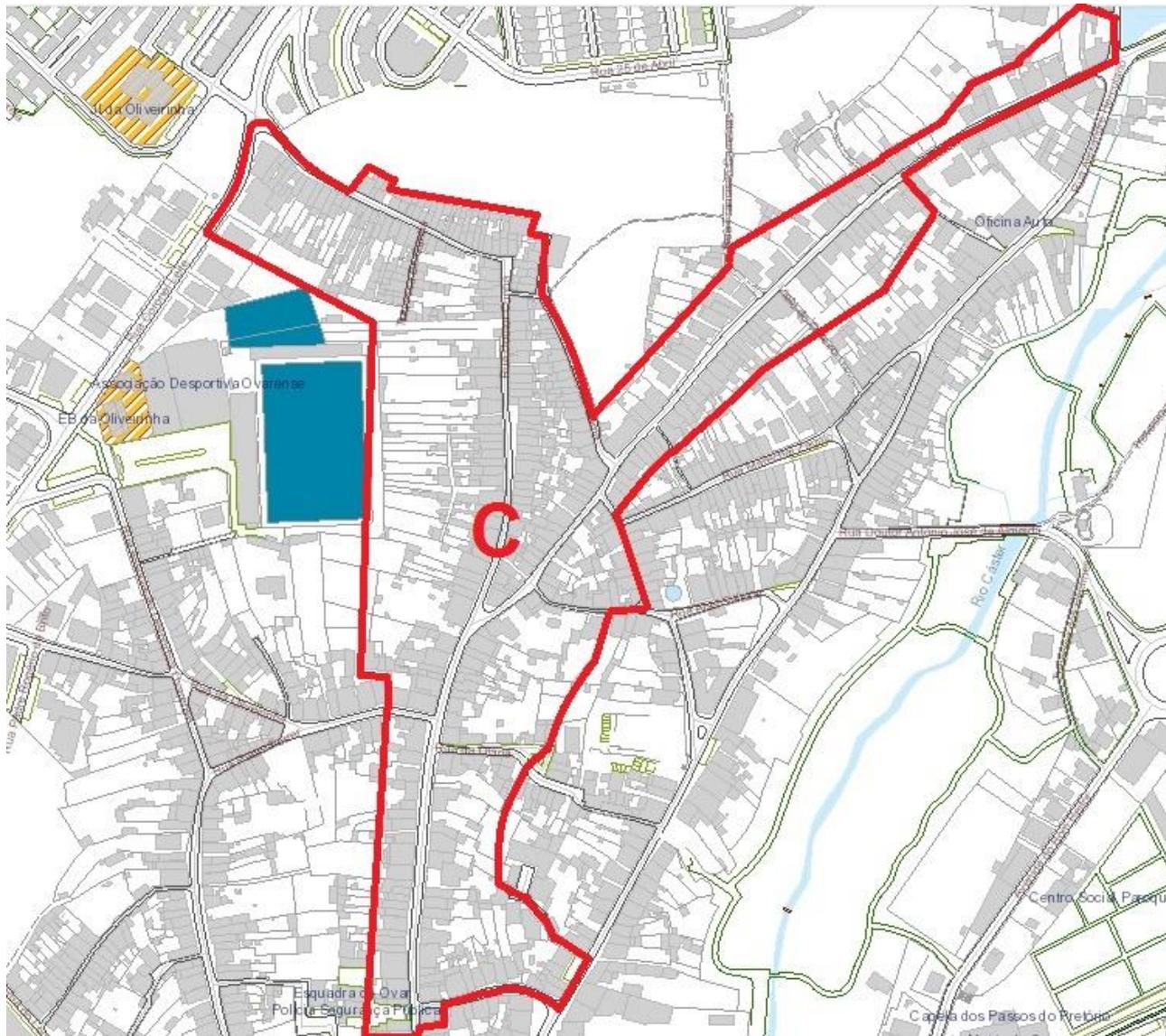
### Unidade de Intervenção B – Centro/Sul



**Fig.4 Unidade de Intervenção B**

Pela sua contiguidade ao “casco histórico” (Unidade de Intervenção A) e pela sua articulação com uma área de equipamentos importante (Hospital, Centro de Saúde); pela possibilidade de articulação com uma área ribeirinha; pela facilitação de acesso a uma das mais importantes vias de penetração no tecido da cidade – e, ainda, devido ao estado de degradação em que se encontram muitos edifícios, esta é uma área em que encontramos características que lhe conferem homogeneidade e que deverá ser objeto de uma estratégia de intervenção global.

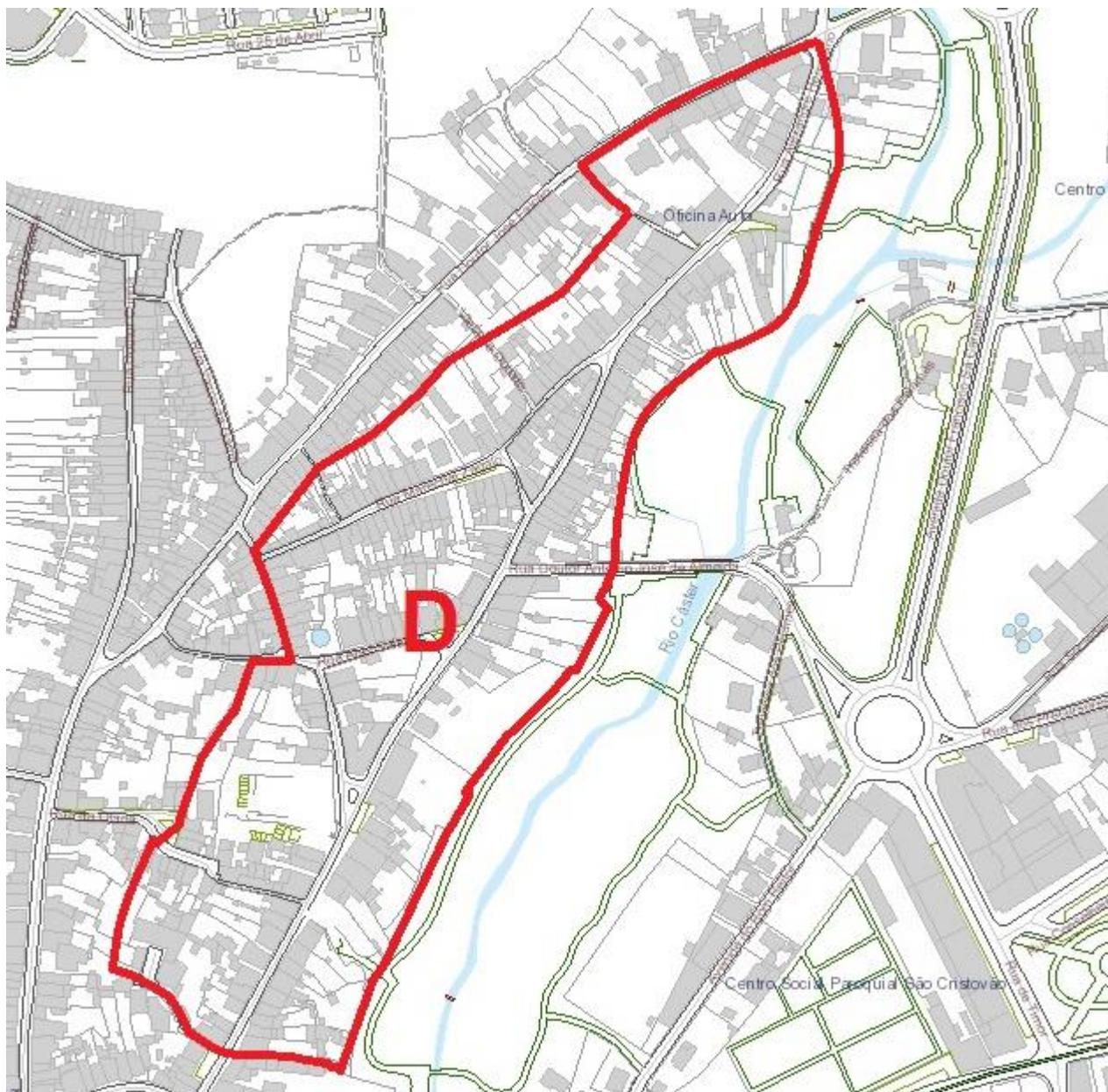
**Unidade de Intervenção C – Centro/Norte 1 (Dr. José Falcão e envolvente)**



**Fig.5 Unidade de Intervenção C**

Esta Unidade de Intervenção apoia-se, essencialmente da Rua Dr. José Falcão e na sua ramificação para norte/poente – Rua Vasco da Gama e Bairro do Lamarão. Sendo, funcionalmente, associada a habitação e, pontualmente, comércio local, tem a particularidade de constituir um dos eixos no sentido norte/sul que está na génese da estrutura urbana da cidade, e introduz um elemento que entendemos ser objeto de uma reflexão particularizada, dadas as características de grande parte das edificações existentes - o Lamarão.

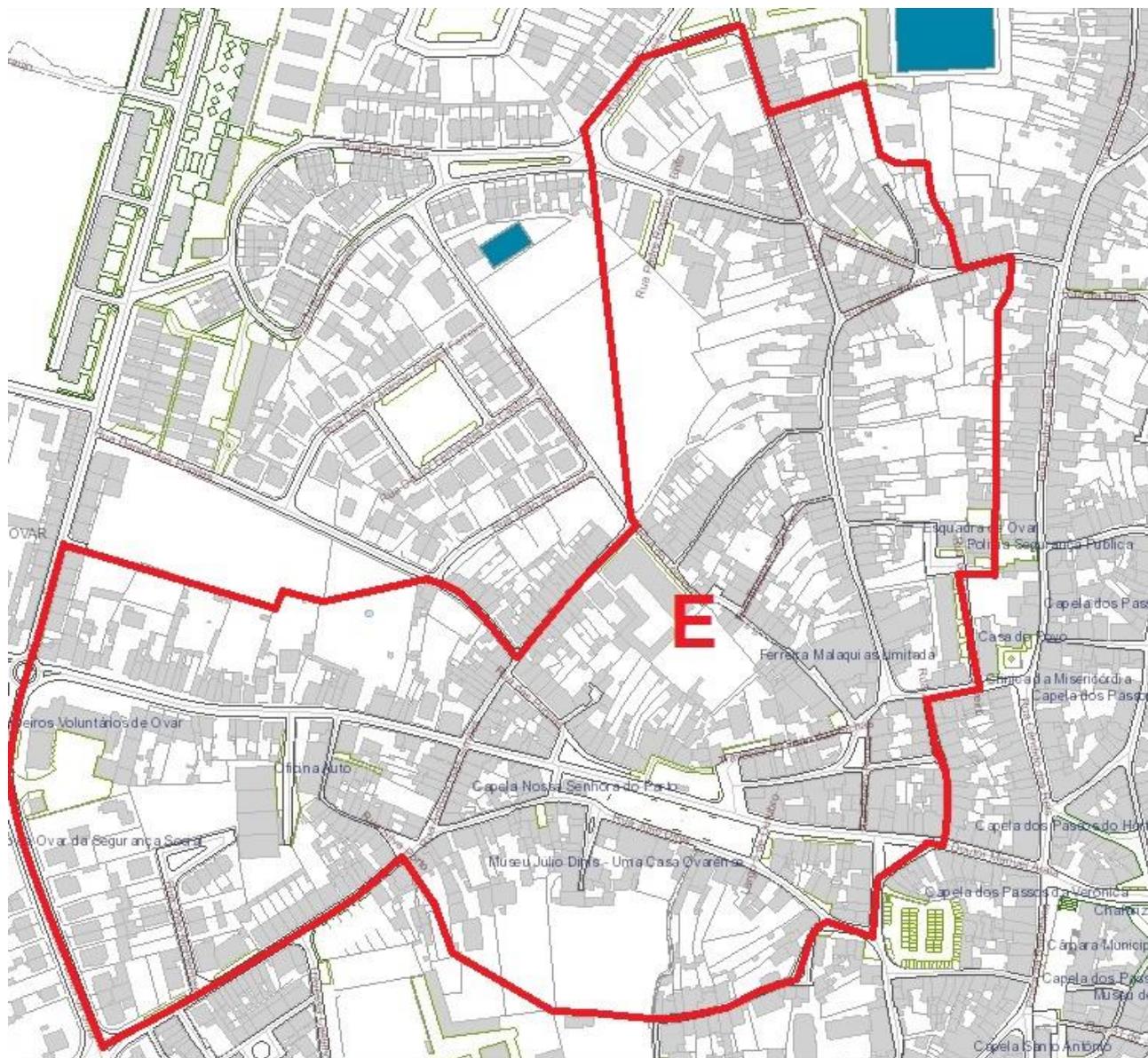
**Unidade de Intervenção D – Centro/Norte 2 (Alexandre Herculano e envolvente)**



**Fig. 6 Unidade de Intervenção D**

Esta Unidade de Intervenção centra-se na Rua Alexandre Herculano – outra das vias que, no sentido norte/sul, presidiram à estruturação do aglomerado. De privilegiar, para além da necessidade de reabilitação de um número considerável de edifícios, a valorização da relação com a água – seja através das Fontes, seja da proximidade do Rio – já reforçada com a presença do Parque Urbano.

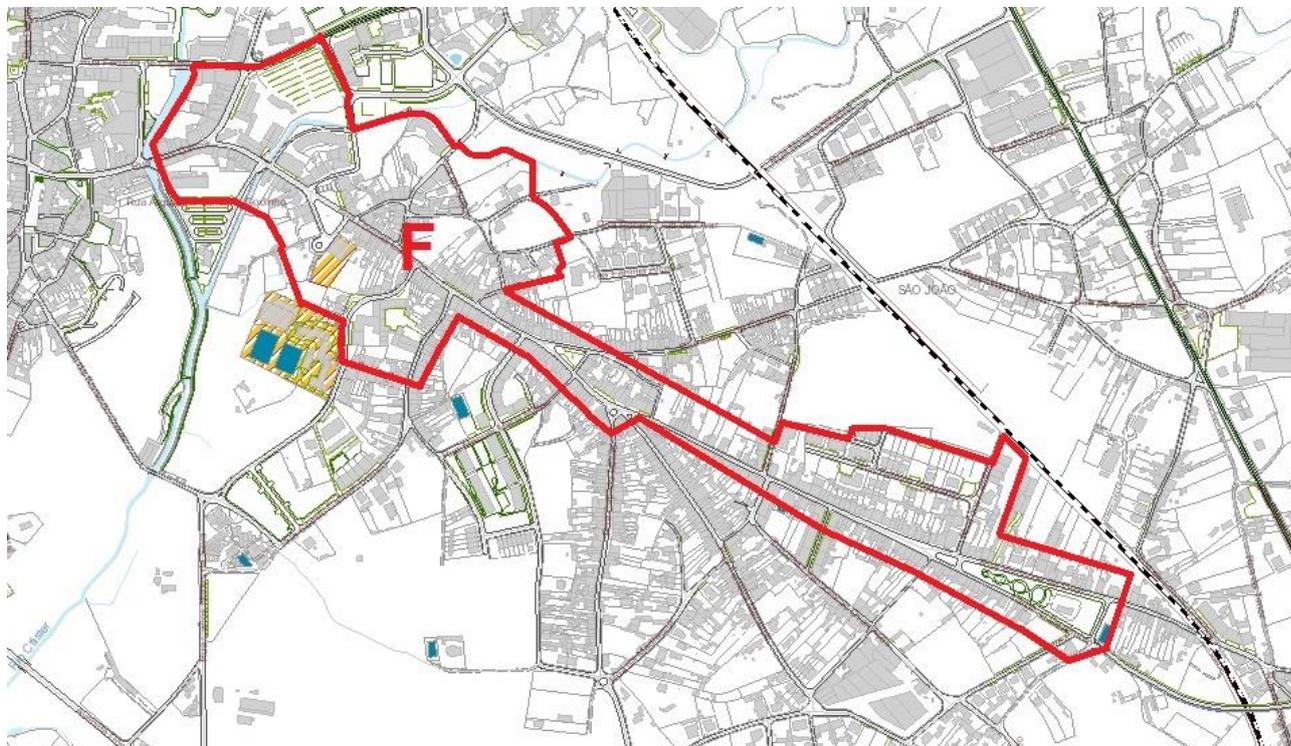
### Unidade de Intervenção E – Poente



**Fig 7 Unidade de Intervenção E**

Engloba duas das vias radiais que caracterizam a estrutura urbana de Ovar. Uma, a que estabelece a articulação com o acesso ao Furdouro, apresenta características mais vincadamente urbanas, e é à sua ilharga que se localizam alguns espaços e edifícios com elevado valor patrimonial – o Museu Júlio Dinis e o Largo 5 de Outubro, por exemplo; a outra – a antiga “Rua dos Lavradores” – com características mais exclusivamente residenciais.

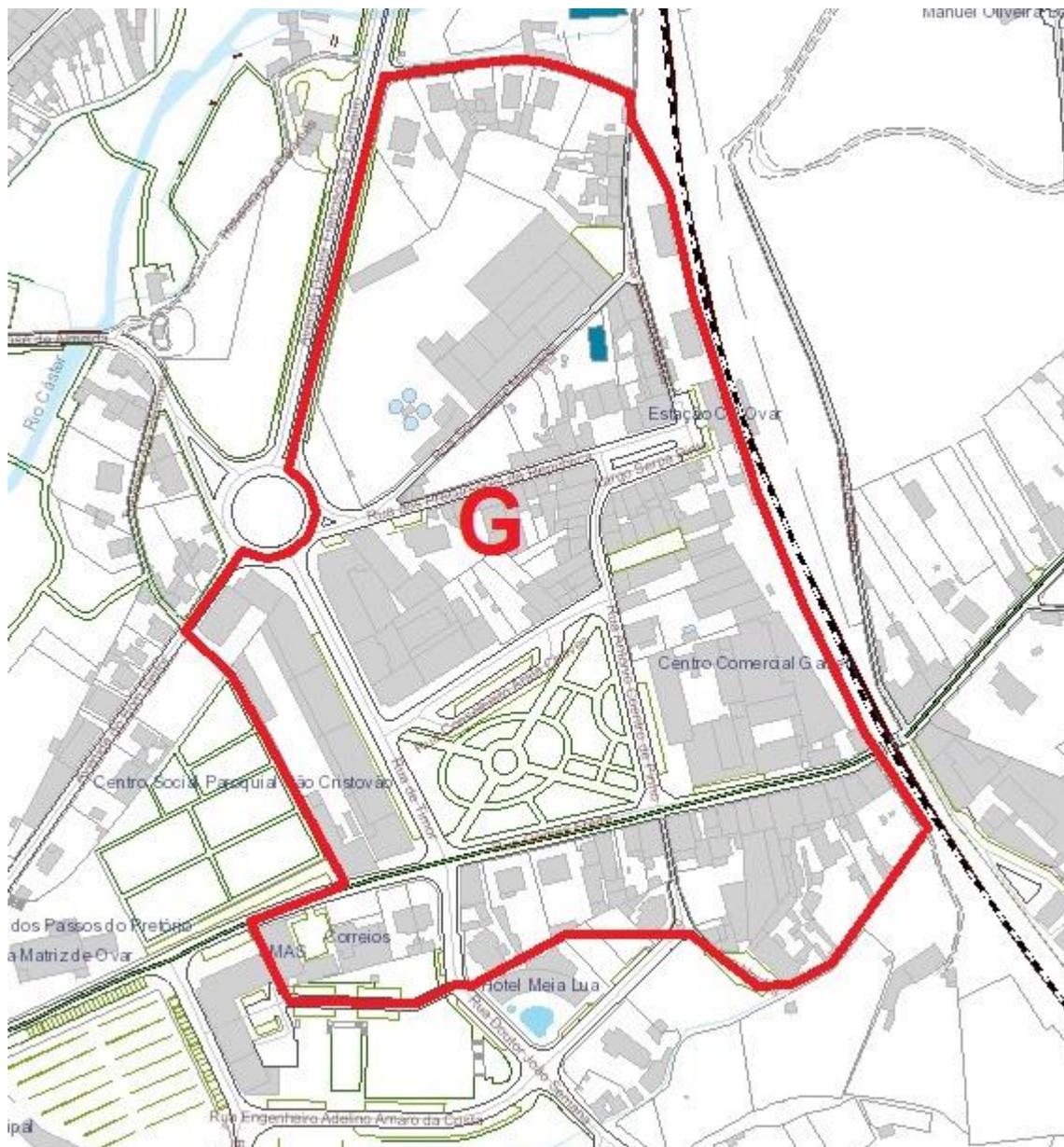
### Unidade de Intervenção F – Nascente



**Fig.8 Unidade de Intervenção F**

Esta Unidade de Intervenção centra-se no principal eixo de ligação nascente/poente, que desde cedo contribuiu para a criação da estrutura urbana da Cidade. Inclui edifícios de elevado interesse patrimonial, nomeadamente os que se localizam em torno do Largo dos Combatentes da Grande Guerra – conjunto do Calvário, Quartel, Fonte dos Combatentes, bem como alguns exemplares de arquitetura civil dignos de particular interesse, como seja o conjunto de habitações com características próximas da “casa de brasileiro” que encontramos junto ao Largo de S. Miguel.

### Unidade de Intervenção G – Envolve da Estação do caminho-de-ferro



**Fig.9 Unidade de Intervenção G**

Centra-se em torno da estação do caminho-de-ferro. De génese essencialmente industrial, foi sendo reconvertida sem que tivesse, ainda, sido dada particular atenção à necessidade da sua requalificação em termos urbanísticos. O caminho-de-ferro é um importante meio de transporte para quem acede a Ovar, e a falta de qualificação do espaço adjacente carece de intervenção urgente. Para além disso, as tipologias construtivas que nesta área se implantaram durante as décadas de 80 e 90 do século passado contribuíram para a descaracterização desta área, sendo necessária uma intervenção sistemática, com grande incidência na requalificação do espaço público.

Para cada uma dessas áreas foi realizado um levantamento preliminar das situações que se afiguram de maior relevância em termos de necessidade de reabilitação do edificado, bem como um conjunto de projetos de intervenção no espaço público.

Das situações referentes a edifícios privados – que resultam de um levantamento efetuado a partir de uma análise do exterior dos mesmos – entendemos dever destacar algumas situações que, devido ao valor arquitetónico em presença ou ao grau de degradação patente, se aconselha uma intervenção mais ativa do Município no sentido da sua reabilitação.

Nos quadros seguintes resume-se o resultado dessa primeira abordagem aos imóveis inseridos na ARU e apresenta-se um resumo das propostas para cada uma das Unidades de Intervenção:

Quadro I – Principais critérios de classificação dos edifícios a reabilitar

		Unidades de Intervenção							Totais
		U.I. A	U.I. B	U.I. C	U.I. D	U.I. E	U.I. F	U.I. G	
<b>Número de Prédios*</b>		<b>26</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>30</b>	<b>47</b>	<b>57</b>	<b>24</b>	<b>252</b>
Estado de Conservação	Bom	2	0	0	0	0	1	2	5
	Razoável	12	12	19	12	15	23	13	106
	Mau	10	13	12	7	8	17	5	72
	Muito mau	1	0	3	7	18	9	3	41
	Ruína	1	7	2	4	6	7	1	28
Valor Patrimonial	Ed. de qualidade	11	3	13	11	15	22	5	80
	Ed. a acompanhar	13	9	9	12	16	20	12	91
	Ed. dissonante parcial	1	0	0	0	0	1	0	2
	Ed. dissonante total	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ed. sem interesse	1	20	14	7	16	14	7	79
Nível da Interv.	Ligeira	4	2	6	4	2	5	4	27
	Média	13	10	16	9	16	30	15	109
	Profunda	7	13	11	10	23	15	4	83
	Demolição e/ou Reconstrução	2	7	3	7	6	7	1	33
Nível de Prioridade	A	5	6	1	0	0	0	0	12
	B	3	6	2	9	4	8	3	35
	C	6	5	19	14	32	35	11	122
	D	6	7	6	1	7	11	7	45
	Não	6	8	8	6	4	3	3	38

\*edifícios particulares a necessitar de reabilitação

Em termos de edificado (privado) foram destacados 252 imóveis, dos 2083 edifícios existentes na ARU. Atendendo ao seu valor patrimonial e ao seu estado de conservação – e, conseqüentemente, ao nível da intervenção proposta, foram definidos 5 níveis de prioridade das intervenções.

Para os edifícios considerados prioritários (níveis A e B), a Câmara Municipal irá desencadear, com recurso aos instrumentos legalmente consagrados, ações no sentido de concretizar a sua reabilitação.

No quadro seguinte apresenta-se um resumo das intervenções. **Acresce referir que a caracterização mais detalhada dos edifícios e dos projetos constará de documentos estratégicos, a elaborar para**

**cada uma das unidades de intervenção, que se constituirão como elementos de apoio à operacionalização da intervenção.**

Quadro II – Resumo das intervenções

U.I.	N.º de Prédios*		Intervenções no Espaço Público
	Total	int.CMO	
A	26	8	Rua Elias Garcia Rua Frei Francisco de Ovar
B	32	12	Rua Alexandre Sá Pinto Rua Jaime Cortesão Rua Antero de Quental
C	36	3	
D	30	9	Largo e Rua da Olaria
E	47	4	Largo 5 de outubro Rua Dr. Manuel Arala
F	57	8	Rua Visconde de Ovar Largo 1.º de Dezembro Rua dos Calafates Rua Família Regalado Rua Branca de Carvalho Rua António Correia Baptista
G	24	3	Rua Gomes Freire Largo Almeida Garrett Largo Serpa Pinto Rua dos Precursores da República Rua da Sociedade Mercantil Rua dos Ferroviários
<b>TOTAL</b>	<b>252</b>	<b>47</b>	

\*edifícios particulares a necessitar de reabilitação

## **VI – Enquadramento da ARU nos Instrumentos de Estratégia e Ordenamento do Território**

Conforme já foi referido, a reabilitação urbana assume-se como uma modalidade de intervenção nos centros urbanos que se vem afirmando de forma cada vez mais marcante. A comprová-lo estão um conjunto de instrumentos que, desde o âmbito nacional ao municipal, reafirmam e potenciam esta metodologia de abordagem:

### **Documentos Estratégicos:**

#### **► Portugal 20/20**

Trata-se do acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, que reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo, prosseguindo a ESTRATÉGIA EUROPA 2020.

Portugal vai receber 25 mil milhões de euros até 2020. Para tal, definiu os Objetivos Temáticos para estimular o crescimento e a criação de Emprego, as intervenções necessárias para os concretizar e as realizações e os resultados esperados com estes financiamentos:

- Estímulo à produção de bens e serviços transacionáveis;
- Incremento das exportações;
- Transferência de resultados do sistema científico para o tecido produtivo;
- Cumprimento da escolaridade obrigatória até aos 18 anos;
- Redução dos níveis de abandono escolar precoce;
- Integração das pessoas em risco de pobreza e combate à exclusão social;
- Promoção do desenvolvimento sustentável, numa ótica de eficiência no uso dos recursos;
- Reforço da coesão territorial, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade;
- Racionalização, modernização e capacitação da Administração Pública.

A programação e implementação do Portugal 2020 organizam-se em quatro domínios temáticos:

- Competitividade e Internacionalização;
- Inclusão Social e Emprego;
- Capital Humano;
- Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Considera, ainda, os domínios transversais relativos à reforma da Administração Pública e à territorialização das intervenções.

O Programa Operacional Regional do Centro - CENTRO 2020 está também alinhado com os quatro domínios temáticos do PORTUGAL 2020:

- Competitividade e internacionalização;
- Inclusão social e emprego, Capital humano e
- Sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

Esse alinhamento está também assegurado ao nível operacional, através de uma coordenação da aplicação dos fundos europeus na Região Centro com os Programas Operacionais Temáticos em cada um daqueles domínios.

### **Eixos de intervenção:**

Eixo 1: Investigação, Desenvolvimento e Inovação (IDEIAS)

Eixo 2: Competitividade e Internacionalização da Economia Regional (COMPETIR)

Eixo 3: Desenvolver o Potencial Humano (APRENDER)

Eixo 4: Promover e Dinamizar a Empregabilidade (EMPREGAR e CONVERGIR)

Eixo 5: Fortalecer a Coesão Social e Territorial (APROXIMAR e CONVERGIR)

Eixo 6: Afirmar a sustentabilidade dos recursos (SUSTENTAR)

Eixo 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios (CONSERVAR)

Eixo 8: Reforçar a capacitação institucional das entidades regionais (CAPACITAR)

Eixo 9: Reforçar a rede urbana (CIDADES)

Eixo 10: Assistência técnica

No Eixo 7 incluem-se objetivos específicos a atingir, nomeadamente:

- Promover a valorização do património cultural e natural, afirmando a região como destino turístico de excelência;
- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo.

Nas ações de apoio à reabilitação urbana, incluem-se:

- **Qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano;**
- Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes;
- Qualificação e modernização dos edifícios públicos, visando a dinamização de atividades económicas em meios urbanos;
- **Reabilitação integral de edifícios de habitação ou para outros usos (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos).**

#### ► Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é um instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia.

O PNPOT foi aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, e é constituído por um Relatório e por um Programa de Ação.

Na sequência da Avaliação do Programa de Ação 2007-2013 do PNPOT, terminado o seu período de vigência e assinado o Acordo de Parceria - Portugal 2020, o Governo determina o início dos trabalhos para a preparação de um novo Programa de Ação 2014-2020. Este permitirá consubstanciar a definição e programação de uma Estratégia de Desenvolvimento Territorial para a aplicação dos fundos comunitários e nacionais, numa ótica de integração e territorialização das políticas públicas, constituindo o suporte estratégico e institucional para a implementação das novas Abordagens Integradas de Desenvolvimento Territorial previstas no Portugal 2020.

#### Como opções estratégicas territoriais para a Região Centro:

- Reforçar os fatores de internacionalização da economia regional e a posição estratégica da região para a articulação do território nacional e deste com o espaço europeu;
- Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;
- Reforçar o potencial estruturante dos grandes eixos de comunicação, de forma a estimular complementaridades entre centros urbanos, em particular nas áreas do interior, e a assegurar as ligações intrarregionais relevantes para a coesão regional;
- Promover redes urbanas de proximidade que potenciem dinâmicas de inovação e suportem novos pólos regionais de competitividade, consolidando as dinâmicas dos *clusters* emergentes;
- Promover a coesão, nomeadamente dinamizando as pequenas aglomerações com protagonismo supralocal e estruturando o povoamento das áreas de baixa densidade;
- Promover o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- Mobilizar o potencial agropecuário e valorizar os grandes empreendimentos hidroagrícolas da região;
- Valorizar os recursos hídricos e recuperar a qualidade da água, concluindo os projetos integrados de despoluição;
- Assumir como prioridade estratégica a proteção, valorização e gestão sustentável dos recursos florestais;
- Incentivar o aproveitamento de forma ambientalmente sustentável da riqueza em termos geológicos, nomeadamente rochas industriais e minérios metálicos;
- Explorar o potencial para a produção de energias renováveis;
- Proteger e valorizar o litoral e ordenar as dinâmicas urbanas nestas áreas;
- **Ordenar os territórios urbanos e, em particular, qualificar as periferias das cidades e revitalizar os centros históricos;**

- Ordenar a paisagem, salvaguardar as áreas agrícolas ou de valia ambiental da pressão do uso urbano /industrial e implementar estruturas ecológicas de âmbito regional e local;
- Ordenar as Áreas Protegidas, articulando níveis elevados de proteção dos valores naturais com o uso sustentável dos recursos, com benefícios económicos e sociais para a população residente.

### ► Plano de Ação para a Reabilitação Urbana (PARU) do Município de Ovar

Os PARU têm como objetivo constituírem-se como o indispensável suporte de base para o apoio aos projetos que venham a ser apresentados, no âmbito da prioridade de investimento PI 6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

O acesso a financiamento comunitário será precedido pela apresentação, por parte dos Municípios, de um PARU, com propostas de regeneração urbana sustentável, onde deverão estar indicadas as grandes linhas de orientação das intervenções a desenvolver.

O PARU do Município de Ovar define a estratégia global de intervenção em matéria de planificação e gestão das ARU com os seguintes objetivos:

- Apoiar a melhoria do ambiente urbano por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público com intervenções de regeneração urbana a desenvolver nas ruas, quarteirões ou praças, nos centros históricos, para o fomento de dinâmicas que envolvam e atraiam as populações, melhorem a qualidade de vida e propiciem animação económica;
- Qualificar do ponto de vista ambiental e urbanístico as áreas degradadas ou em declínio, áreas industriais abandonadas;
- Garantir a conservação integrada do património cultural;
- Promover a coesão territorial;
- Contribuir para o desenvolvimento ambiental sustentável de centros urbanos;
- Planificar e concretizar para o espaço urbano da ARU, os conteúdos regulamentares e legais obrigatórios e calendarização para a execução do trabalho.

### **Instrumentos de Gestão Territorial:**

#### ► PROT

A Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBOTU) estabelece que os Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT) são “instrumentos de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica, de âmbito regional”, com os seguintes objetivos:

#### Objetivos Gerais:

- Definir diretrizes para o uso, ocupação e transformação do território, num quadro de opções estratégicas estabelecidas a nível regional;
- Desenvolver, no âmbito regional, as opções constantes do programa nacional da política de ordenamento do território e dos planos setoriais;
- Traduzir, em termos espaciais, os grandes objetivos de desenvolvimento económico e social sustentável formulado no plano de desenvolvimento regional;
- Equacionar as medidas tendentes à atenuação das assimetrias de desenvolvimento intrarregionais;
- Servir de base à formulação da estratégia nacional de ordenamento territorial e de quadro de referência para a elaboração dos planos especiais, intermunicipais e municipais de ordenamento do território.

Objetivos estratégicos:

- O reforço dos fatores de internacionalização da economia regional e a valorização da posição estratégica da região para a articulação do território nacional e deste com o espaço europeu;
- A valorização e gestão sustentável dos recursos hídricos e florestais;
- **O aproveitamento do potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;**
- A mobilização do potencial agropecuário e a valorização dos grandes empreendimentos hidroagrícolas;
- O desenvolvimento de uma política integrada para o litoral;
- O reforço da cooperação transfronteiriça, visando uma melhor inserção ibérica das sub-regiões do interior.

Ao nível da sua visão estratégica, o PROT CL estabelece como pretensão a valorização dos recursos culturais e patrimoniais, como ativos específicos de afirmação.

Neste domínio, a visão estratégica para a Região passa:

- **Salvaguarda, valorização e fruição do património histórico-arqueológico e arquitetónico como fator de desenvolvimento e de garantia de originalidade, diferenciação e afirmação de identidade e memória.**
- Reforço da incorporação da componente cultural nos produtos de turismo cultural e de natureza, ao serviço da qualificação da Região Centro como destino turístico;
- Preservação e recuperação de elementos patrimoniais rurais e de paisagens culturais, como partes integrantes de estratégias de desenvolvimento rural e de afirmação de marcas território;
- Consagração da articulação património-educação como elemento formativo de excelência e de instrumento privilegiado de diálogo com o meio;
- **Valorização do património cultural histórico-arqueológico como elemento estruturante dos processos de regeneração urbana.**

► **PDM**

Sendo esta uma ORU que tem por base a ARU do Centro Histórico de Ovar, pode-se depreender que o património, entenda-se no presente caso como edificado, possa assumir um valor relevante.

O Plano Diretor Municipal de Ovar (PDM) é um instrumento de Planeamento, no qual se encontram consolidadas estratégias de valorização e de desenvolvimento de um território, cujas dinâmicas devem potenciar os seus diversos valores naturais e sociais, recorrendo à preservação e valorização do património, podendo então este ser entendido como um dos recursos para o seu desenvolvimento.

Este património, cujo conceito foi evoluindo ao longo dos tempos, poderá ser entendido como uma síntese simbólica de vários valores identitários que contribuem para um sentimento de pertença e de identificação de um coletivo social, fornecendo-nos os elementos de significação cultural, particularmente relevantes num contexto de globalização onde coexistem leituras diferenciadas, e permitindo-nos situar em relação ao passado quando, muitas vezes, já nada resta dele.

Define-se, assim, como uma realidade de maior relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade de um território e para a democratização da sua cultura, cuja importância tem vindo a ser reconhecida pelas sociedades contemporâneas.

Em Ovar identificam-se valores culturais que constituem o Património Cultural concelhio, os quais poderão definir oportunidades da valorização deste território que devem ser estudados, preservados e conservados.

A revisão do PDM de Ovar definiu como objetivos estratégicos, constantes no Artigo 2 do respetivo Regulamento, os que se desenvolvem nos seguintes eixos:

- a) Reforço das condições de atratividade e competitividade económicas concelhias pela qualificação e consolidação das áreas empresariais existentes e criação de novas;
- b) Qualificação Ambiental da Ria de Aveiro e da Barrinha de Esmoriz protegendo e promovendo as funções associadas à diversidade de habitats presentes, com vista à recuperação e promoção de vivências e atividades lúdicas, educativas, entre outras;
- c) Reforço das condições de acessibilidade e mobilidade municipais prosseguindo o objetivo da sua maior sustentabilidade e equilíbrio ecológico;
- d) Valorização e qualificação da oferta turística dada pela expressão concelhia do valor natural decorrente da condição costeira — praias, da presença da Laguna — Ria, dos valores patrimoniais e das atividades culturais;
- e) Consolidação urbana através da qualificação e contenção do crescimento urbano dos aglomerados de praia e consolidação/qualificação dos restantes aglomerados concelhios;
- f) Reabilitação urbana da cidade de Ovar pela promoção dos valores patrimoniais isolados e de conjunto, bem como pela qualificação dos seus espaços públicos.

O PDM de Ovar refere inclusivamente e especificamente como de grande interesse, a área envolvente da estação de caminho-de-ferro como área de reabilitação urbana, atendendo ao seu estado de degradação e atendendo a que se trata de uma “porta” da cidade. Esta zona encontra-se classificada como Solo Urbanizado – Espaços Centrais – Área de Reabilitação Urbana.

## **Outros**

### **► Programa Local de Habitação**

O **Programa Porta 65 – Jovem** é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, promovido pela Administração Central (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana - IHRU) e tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

- Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação 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.

### **Podem candidatar-se a este Programa:**

- Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 32 anos) que reúnam as seguintes condições:
  - Sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro), ou do regime transitório previsto no seu título II do capítulo I;
  - Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;
  - Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
  - Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.

### ► Programa Reabilitar para arrendar – Habitação Acessível

De acordo com o Regulamento do Programa, constante do *site* do IHRU, esta entidade dispõe-se a conceder empréstimos aos promotores de operações de reabilitação urbana, desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Se situem numa ARU;
- b) Tenham idade igual ou superior a 30 anos;
- c) A intervenção resulte na reabilitação integral do edifício;
- d) Após a reabilitação, se destinem predominantemente a fim habitacional;
- e) As frações sejam arrendadas nos regimes de renda condicionada ou de renda apoiada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo.

Nos termos do n.º2 do artigo 4.º do referido Regulamento, por fim predominantemente habitacional entendem-se os edifícios que, para além de frações habitacionais, possuam comércio ou serviços apenas no piso térreo.

Podem ainda ser financiados edifícios localizados fora de ARU desde que cumpram o disposto nas alíneas b), c) e e) acima mencionadas, devendo, no entanto, destinar-se exclusivamente a habitação.

Não podem ter acesso a financiamento as operações com edifícios que, nos últimos 10 anos (contados da data de apresentação da candidatura), tenham sido reabilitados com recurso a apoios públicos, nomeadamente dos programas PRID, RECRIA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH e PROHABITA ou que prevejam, para a realização das obras, um período superior a um ano.

O empréstimo pode atingir até 90% do valor do investimento, sendo elegíveis despesas que vão desde o projeto às obras propriamente ditas, passando por eventuais despesas com estudos preparatórios das candidaturas.

Em 7 de Fevereiro de 2007 a Câmara Municipal de Ovar assinou, com o IHRU, um protocolo de acordo com o qual o Município se propõe divulgar e apoiar a implementação deste programa.

## VII – Objetivos e Prioridades

### Objetivos

São objetivos da presente estratégia de reabilitação urbana:

- Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano afeto às áreas de reabilitação urbana;
- Afirmar valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- Promover a fixação de população jovem;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

### Prioridades

Considera-se prioritário, no âmbito da presente estratégia de reabilitação:

- A reabilitação de edifícios que pela sua dimensão ou localização tenham forte impacto sobre a qualidade da imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de edifícios que pelo avançado estado de degradação ou ruína prejudicam gravemente a imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de conjuntos de edifícios por intermédio de uma empreitada única;

- A reabilitação pela sua qualidade arquitetónica e azulejar.

### **Prazo de Execução da ORU:**

#### **Âmbito temporal**

O prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana é no máximo de 15 anos, a contar da data da sua publicação em *Diário da República*.

## **VIII – MODELO DE GESTÃO**

### **Entidade Gestora**

No âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) cabe à Câmara Municipal definir o modelo de gestão e o tipo de entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana.

Para o efeito pretende o Município de Ovar assumir a gestão da ORU, através da criação de um gabinete para a reabilitação urbana, a ser liderado por uma equipa interna e multidisciplinar, com técnicos com formação, nomeadamente, nas áreas da arquitetura, engenharia civil, direito, ordenamento do território, economia e técnicos ligados à conservação e restauro do azulejo.

As principais funções deste gabinete serão:

- Sensibilização da população e agentes económicos para a importância da reabilitação urbana;
- Informação sobre benefícios e programas de apoio existentes para a reabilitação de edifícios particulares;
- Monitorização da Operação de Reabilitação Urbana;
- Delimitação de novas ARUs e respetivas ORUs.

### **Da execução de operações de reabilitação urbana**

A execução da operação de reabilitação urbana, nomeadamente a realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético dos edifícios privados, é promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos de imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal de Ovar naquilo que se refere aos núcleos urbanos antigos e áreas consolidadas, o RJRU, o Regulamento Geral de Edificação e Urbanização do Município de Ovar e as demais disposições legais aplicáveis em vigor.

## **IX – Programa de Investimento Público**

O programa de investimento público encontra-se discriminado no Anexo I.

Atendendo à concentração de elementos de valor patrimonial, por um lado, e à necessidade de qualificação de uma das “portas de entrada” na cidade, optou-se por definir como prioritária a intervenção nas Unidades de Intervenção A (núcleo central) e G (envolvente da estação do caminho-de-ferro). Para cada uma das Unidades de Intervenção será desenvolvido um documento estratégico, em que se indicam, com maior detalhe, as ações a desenvolver, nomeadamente no que concerne à articulação com os investidores privados, no sentido de garantir a reabilitação do edificado.

## **X – Modelo de Financiamento**

O financiamento da Operação de Reabilitação Urbana será efetuado através

- Do investimento privado;
- Do investimento público (orçamento municipal);
- Dos programas nacionais de apoio à reabilitação urbana;
- Dos instrumentos de apoio ao Quadro Estratégico Comum 2014-2020.

A reabilitação do edificado será, em princípio, assegurada pelos particulares; no entanto, poderão ocorrer situações em que o Município se substitua aos proprietários, em casos devidamente fundamentados. Para o efeito, realizou-se uma estimativa de custo das intervenções nos edifícios considerados prioritários (e discriminados no Quadro I).

## XI – Quadro de Apoios e Incentivos

### Enquadramento

Os apoios e incentivos previstos para a presente operação de reabilitação urbana são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, correspondendo à redução ou isenção do pagamento de taxas e licenças conforme presente na delimitação da área de reabilitação urbanas do centro histórico de Ovar.

### Apoios e incentivos de natureza financeira:

- Redução de 80% do valor das taxas de urbanização, edificação e utilização em obras de reabilitação, de acordo com a definição de “ações de reabilitação” estabelecida no n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais.
- Isenção das taxas relativas a utilização e ocupação de espaços de domínio público municipal para apoio às obras de reabilitação de edifícios, pelo espaço e tempo estritamente necessários.
- Minoração de 50% da taxa referente à realização e reforço de infraestruturas urbanísticas gerais;
- Isenção da taxa referente à autorização de utilização;
- Isenção da taxa referente à constituição do edifício em regime de propriedade horizontal;
- Isenção de taxas referentes a assuntos administrativos.
- Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como ARU.
- Apoios para a Conservação, Reparação ou Beneficiação de habitações degradadas de pessoas carenciadas, no âmbito do Regulamento de Ação Social do Município de Ovar – RASMO – que estabelece as medidas de apoio e recuperação e melhoria das condições habitacionais (Edital n.º 111/2015, publicado no D.R. n.º 28, Série II de 10 de fevereiro de 2015).
- Recuperação gratuita de azulejos originais de fachadas azulejadas (até um número máximo de 400), localizadas na Unidade de Intervenção A a G.

### Apoios e incentivos de natureza fiscal:

Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por igual período;

- 7 Isenção do IMT nas aquisições de prédio urbano, ou fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.

Ao abrigo do **artigo 45º** do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- 7 Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. Nos termos do n.º 4 do presente artigo, este benefício não poderá ser utilizado comutativamente com as isenções previstas anteriormente, no artigo 71º.

Ao abrigo do **artigo 18º** do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado:

- 7 IVA à taxa reduzida de 6%.

Ao abrigo do **artigo 112º** do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis:

- 7 Majoração até 30% da taxa do IMI de prédios degradados;

### Outros apoios e incentivos

- 7 Apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas e/ou de candidaturas, assim como apoio técnico nas áreas da arquitetura e engenharia às obras de reabilitação consideradas de escassa relevância urbanística ou isentas de licenciamento municipal, nos termos da legislação aplicável.
- 7 Apoio financeiro à utilização do azulejo<sup>1</sup> enquanto material de revestimento de fachadas<sup>2</sup>, mediante parecer prévio, e aprovação, do *Atelier de Conservação e Restauro do Azulejo (ACRA)*
- 7 Via verde para o licenciamento, concedendo prioridade na apreciação dos processos.
- 7 Candidatura a programas específicos com incidência em ARU's, atualmente existentes e que se vierem a verificar posteriormente em legislação própria.

### Dinâmica

Os apoios e incentivos aqui descritos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, sendo que quaisquer modificações aos mesmos serão aplicáveis à presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações.

## XII - Condições de Aplicação dos Instrumentos de Execução de Reabilitação Urbana

### Condições gerais

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Ovar.

Para a concessão de apoios e incentivos é necessário que as obras a realizar assegurem de forma coerente e intrínseca a integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Deve ser igualmente assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como de natureza estrutural.

<sup>1</sup> Estudo de padrões contemporâneos inspirados nos desenhos e cores tradicionais, ajustados à fachada, aos edifícios adjacentes, e à rua.

<sup>2</sup> De novas construções, ou de edifícios novos descaracterizados, para garantir, de forma equilibrada e harmoniosa, a continuidade da tradição azulejar da cidade, respeitando a cor, os desenhos, e os materiais (rebocos ou azulejos tradicionais) dos conjuntos históricos da cidade.

Qualquer solução ou modelo aprovado para determinado imóvel a reabilitar não constitui precedente de direito para outro caso.

Os apoios e incentivos a atribuir a uma operação de reabilitação **são únicos e irrepetíveis e não podem ser acumulados com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.**

### **Instrução do processo**

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas pela presente operação de reabilitação urbana, por forma a beneficiarem dos apoios e incentivos concedidos no âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, devem proceder à respetiva candidatura do imóvel a reabilitar.

A candidatura do imóvel a reabilitar inicia-se com o preenchimento do requerimento do pedido de avaliação do estado de conservação de imóvel em área de reabilitação urbana, a solicitar no Balcão de Atendimento dos Serviços da Câmara Municipal de Ovar, ou disponível para *download* na página da internet.

Para instrução da candidatura os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas pela presente operação de reabilitação urbana terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Fotocópia do Bilhete de Identidade do proprietário;
- Fotocópia do N.º de Contribuinte do proprietário;
- Documento comprovativo de legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial atualizada);
- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal (se aplicável);
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns (quando aplicável);
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização.

### **Da avaliação do estado de conservação do imóvel**

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma e a sua determinação rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

A determinação do nível de conservação de prédio urbano ou fração autónoma acontece em dois momentos específicos do procedimento de reabilitação urbana:

- **No início do procedimento**, por forma a permitir à entidade gestora informar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas pela presente operação de reabilitação urbana, poderá estar habilitado;
- **No fim do procedimento**, por forma a permitir à entidade gestora avaliar a qualidade da intervenção efetuada e determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações de imóvel reabilitado, tem direito.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação publicada na portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, com as necessárias adaptações, de acordo com os critérios de avaliação publicados no mesmo diploma legal e tendo por base o disposto no documento “método de avaliação do estado de conservação de imóveis – instruções de aplicação” do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil de Outubro de 2007.

### **Da atribuição dos apoios e incentivos**

Os apoios e incentivos serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, garantindo a execução da obra em boas condições de estabilidade, salubridade, segurança e eficiência energética, e após vistoria pelo serviço municipal responsável pela reabilitação urbana, salvo o disposto nos pontos seguintes:

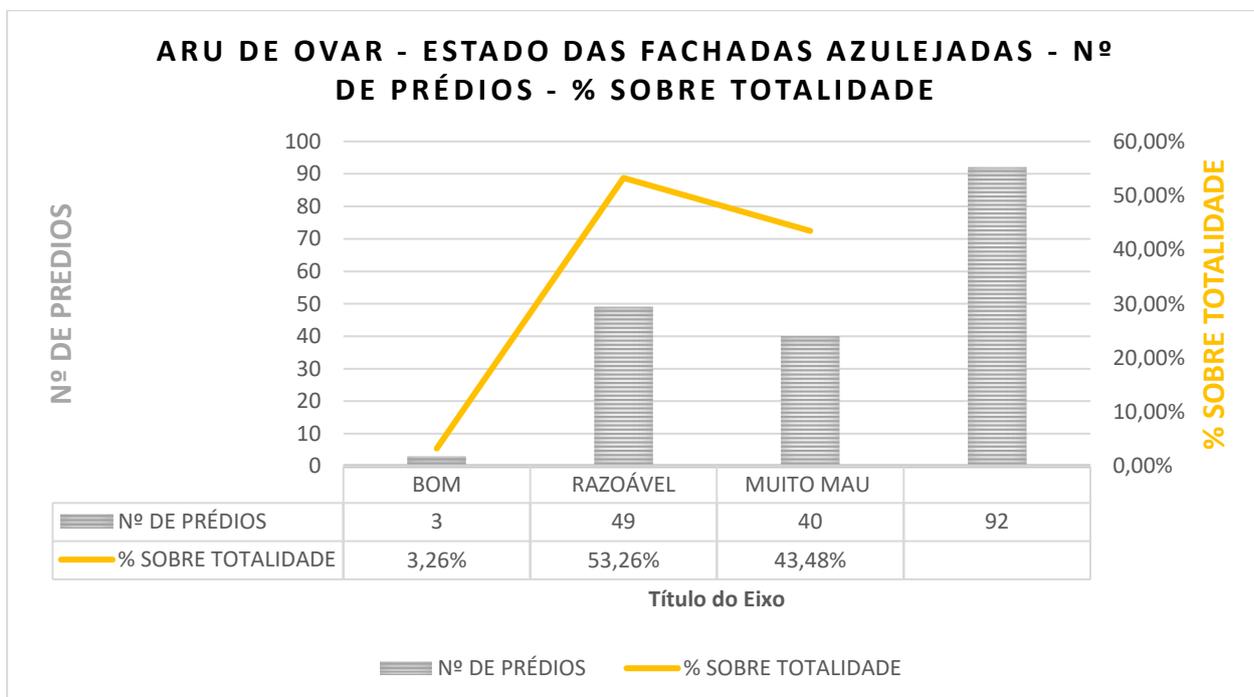
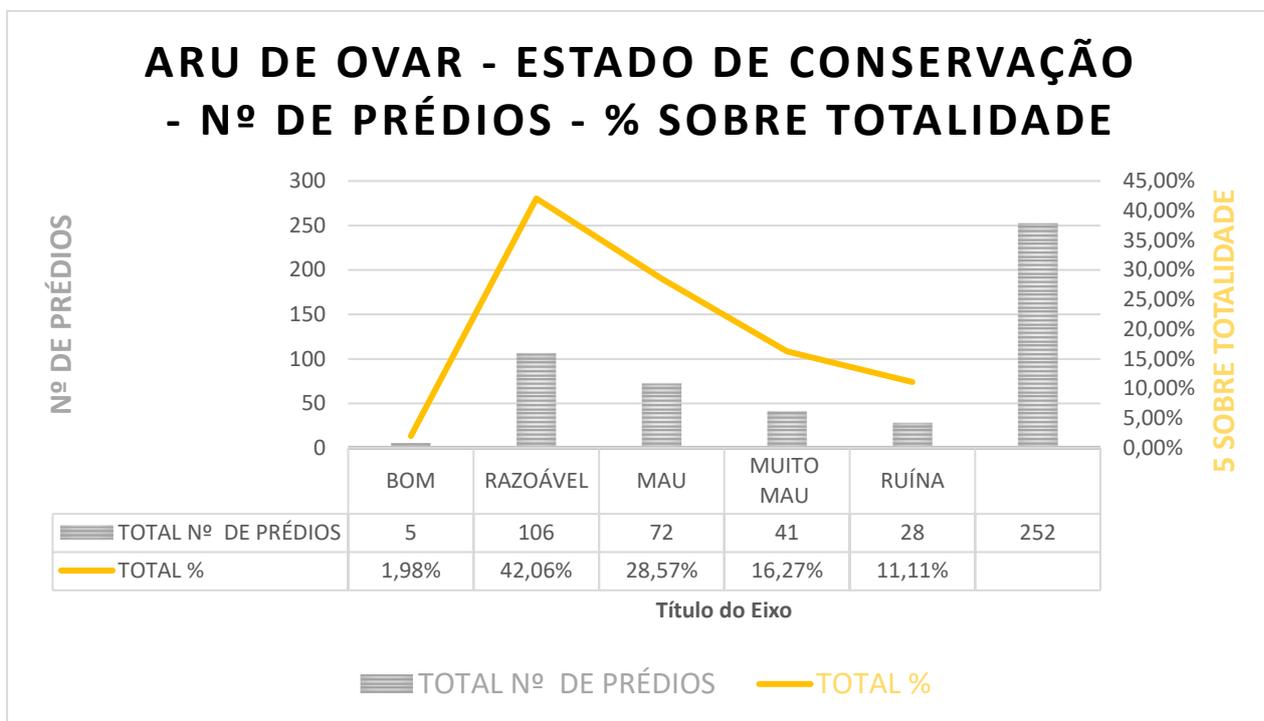
1 - Os apoios e incentivos atribuídos ao abrigo do Estatuto dos Benefícios Fiscais resultam da qualidade da intervenção verificada em imóvel reabilitado, sendo que, nos casos em que lhe seja atribuída classificação energética superior em, pelo menos, dois níveis relativamente à classificação do prédio antes da reabilitação, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais; caso contrário, poderão usufruir dos benefícios previstos no artigo 45.º deste Estatuto.

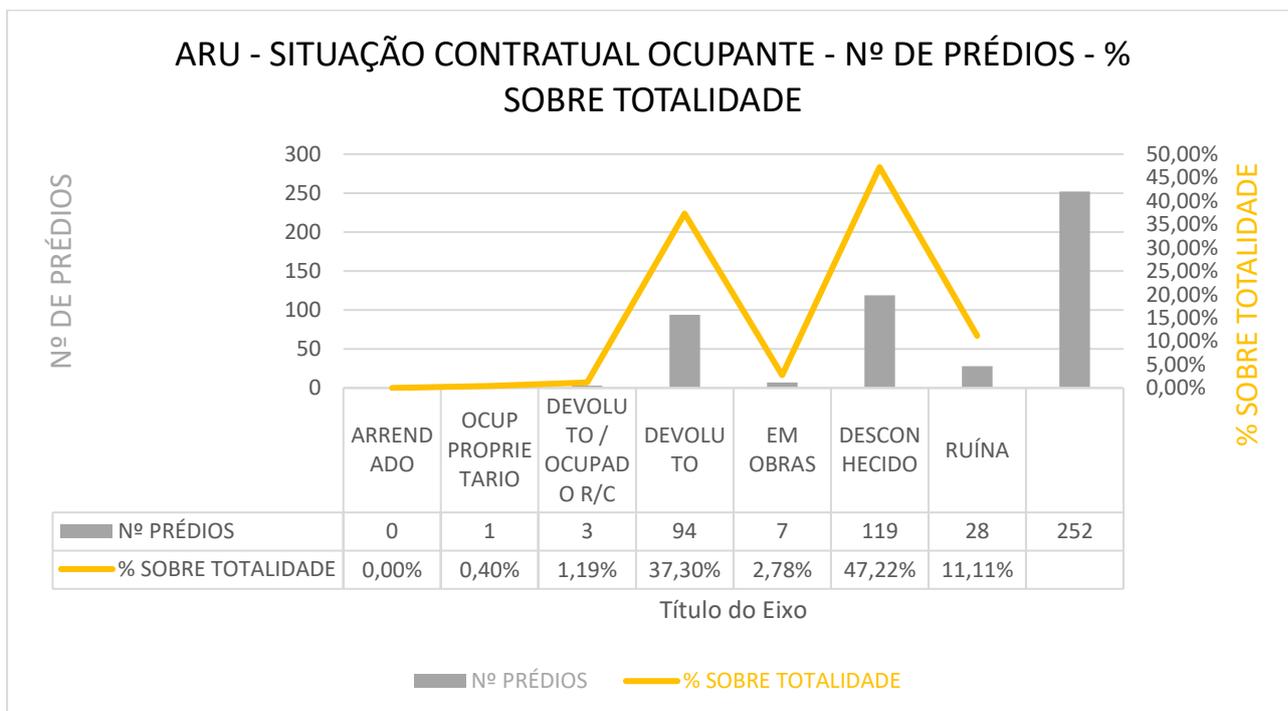
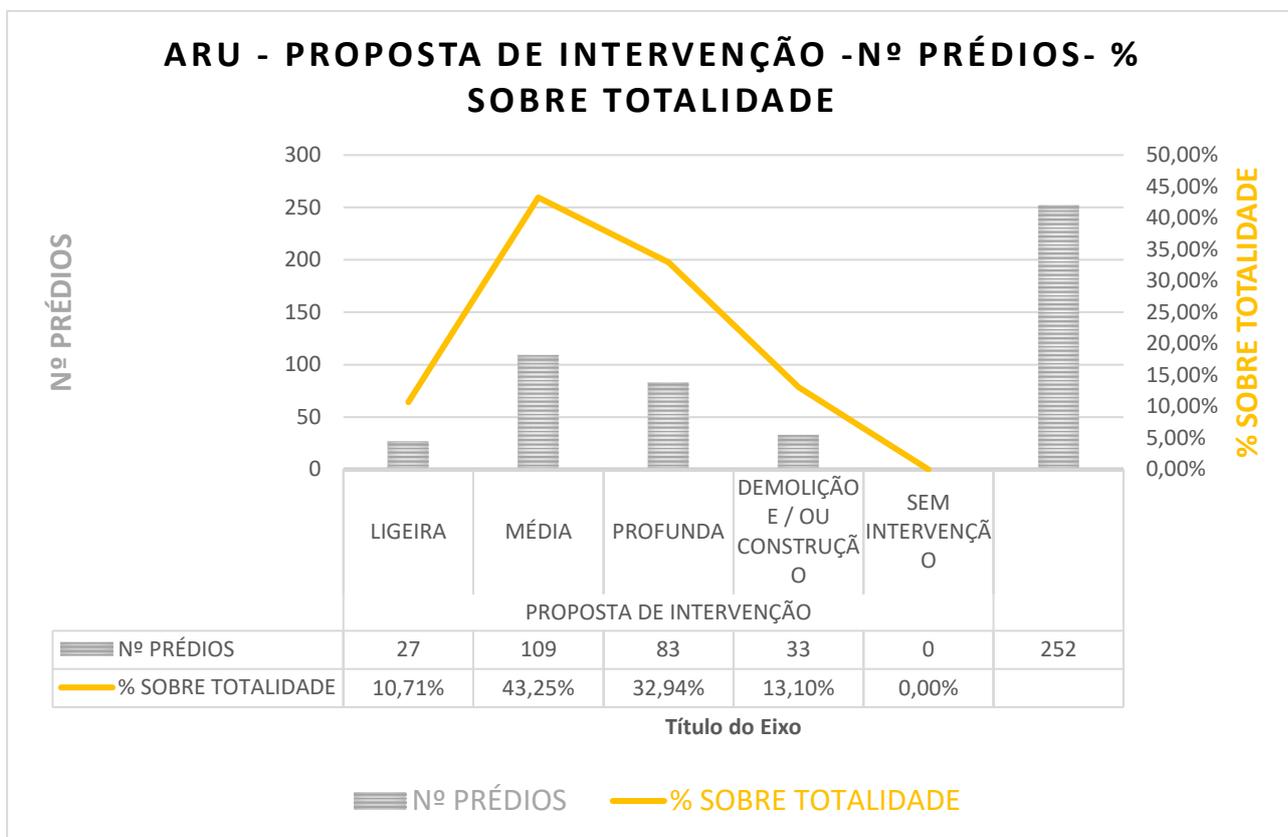
2 - Os apoios e benefícios cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

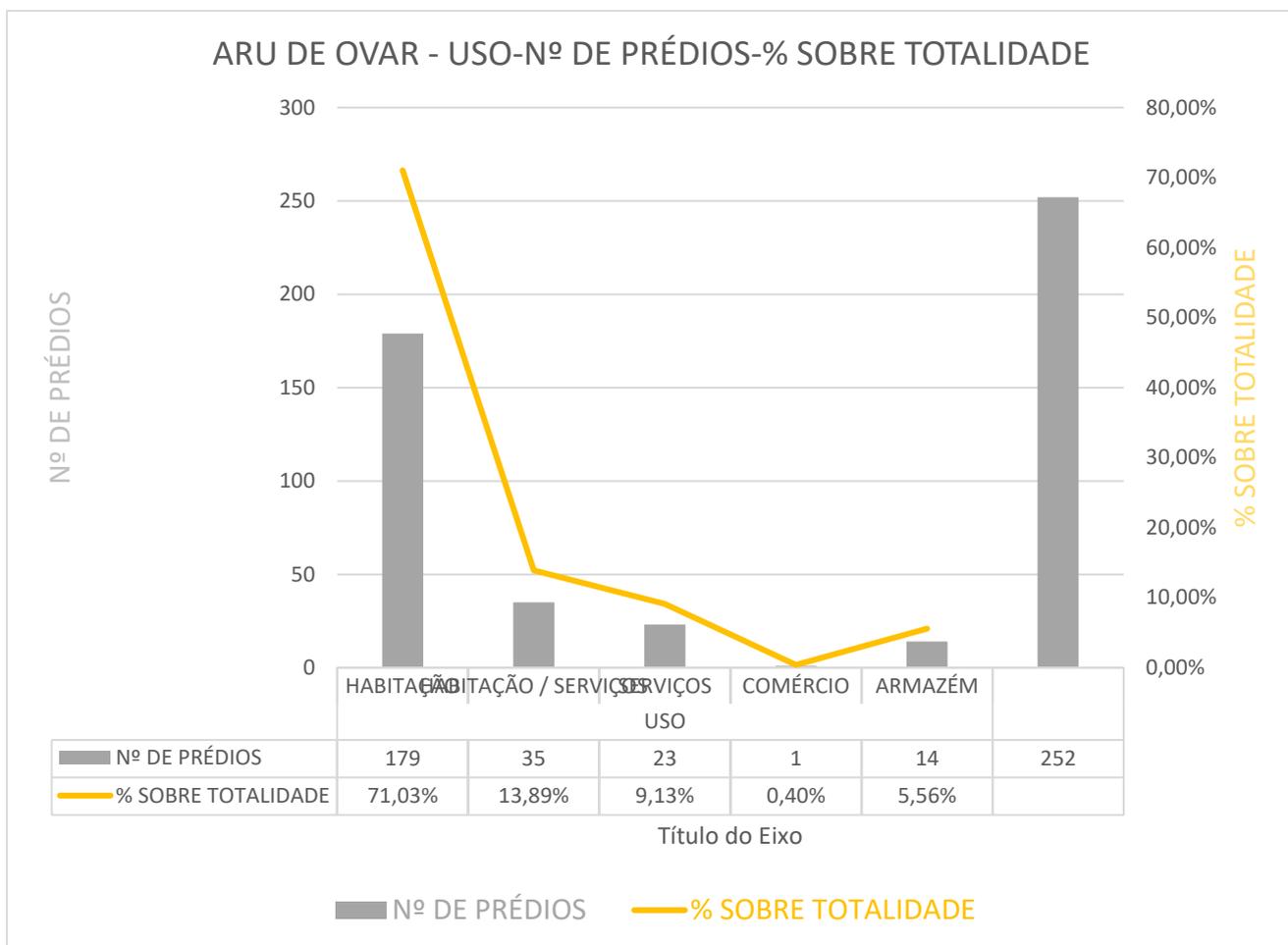
# ANEXOS

## Anexo I - Quantificação de parâmetros envolvidos na reabilitação

USO	PARÂMETRO	TOTAL							
		Nº DE PRÉDIOS	ABC/M2	VALOR CONSTRUÇÃO / M2	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	ÁREA AZULEJADA / M2	VALOR RESTAURO / M2	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	% EDIFÍCIOS
USO	SERVIÇOS	23	6850	0,00 €	0,00 €	273		0,00 €	9,13%
	COMÉRCIO	1	750	1,00 €	750,00 €	0		0,00 €	0,40%
	ARMAZÉM	14	6838	0,00 €	0,00 €	0		0,00 €	5,56%
		252	66909		750,00 €	3560		0,00 €	
VALOR PATRIMONIAL	ED QUALIDADE	80	25144	0,00 €	0,00 €	2940		0,00 €	31,75%
	ED A ACOMPANHAR	91	24574	0,00 €	0,00 €	509		0,00 €	36,11%
	ED DISSONANTE PARCIAL	2	1000	0,00 €	0,00 €	20		0,00 €	0,79%
	ED DISSONANTE TOTAL	0	0	0,00 €	0,00 €	0		0,00 €	0,00%
	ED SEM INTERESSE	79	16191	0,00 €	0,00 €	91		0,00 €	31,35%
		252	66909		0,00 €	3560		0,00 €	
ESTADO DE FICHADAS AZULEJADAS	BOM	3	2310	150,00 €	346 500,00 €	279		2 190,00 €	1,19%
	RAZOÁVEL	49	12514	350,00 €	4 379 900,00 €	2121		20 475,00 €	19,44%
	MUITO MAU	40	8113	850,00 €	6 896 050,00 €	1160		73 950,00 €	15,87%
		92	22937		11 622 450,00 €	3560		96 615,00 €	
SITUAÇÃO CONTRATUAL OCUPANTE	ARRENDADO	0	0	0,00 €	0,00 €	0		0,00 €	0,00%
	OCUP PROPRIETARIO	1	260	0,00 €	0,00 €	126		0,00 €	0,40%
	DEVOLUTO / OCUPADO R/C	3	1987	0,00 €	0,00 €	339		0,00 €	1,19%
	DEVOLUTO	94	23853	0,00 €	0,00 €	803		0,00 €	37,30%
	EM OBRAS	7	2195	0,00 €	0,00 €	243		0,00 €	2,78%
	DESCONHECIDO	119	34336	0,00 €	0,00 €	1988		0,00 €	47,22%
	RUÍNA	28	4278	0,00 €	0,00 €	61		0,00 €	11,11%
		252	66909		0,00 €	3560		0,00 €	
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	LIGEIRA	27	9418	0,00 €	0,00 €	840		0,00 €	10,71%
	MÉDIA	109	28181	0,00 €	0,00 €	1815		0,00 €	43,25%
	PROFUNDA	83	23394	0,00 €	0,00 €	844		0,00 €	32,94%
	DEMOLIÇÃO E / OU CONSTRUÇÃO	33	5916	0,00 €	0,00 €	61		0,00 €	13,10%
	SEM INTERVENÇÃO	0	0	0,00 €	0,00 €	0		0,00 €	0,00%
		252	66909		0,00 €	3560		0,00 €	
PRÉDIOS PRIORITÁRIOS PARA CM OVAR	A	12	4026	0,00 €	2 482 350,00 €	349		0,00 €	4,76%
	B	35	11266	0,00 €	5 634 600,00 €	297		0,00 €	13,89%
	C	122	29246	0,00 €	7 430 550,00 €	1748		0,00 €	48,41%
	D	45	12679	0,00 €	3 420 450,00 €	538		0,00 €	17,86%
	NÃO	38	9692	0,00 €	1 589 800,00 €	628		0,00 €	15,08%
		252	66909		20 557 750,00 €	3560		0,00 €	

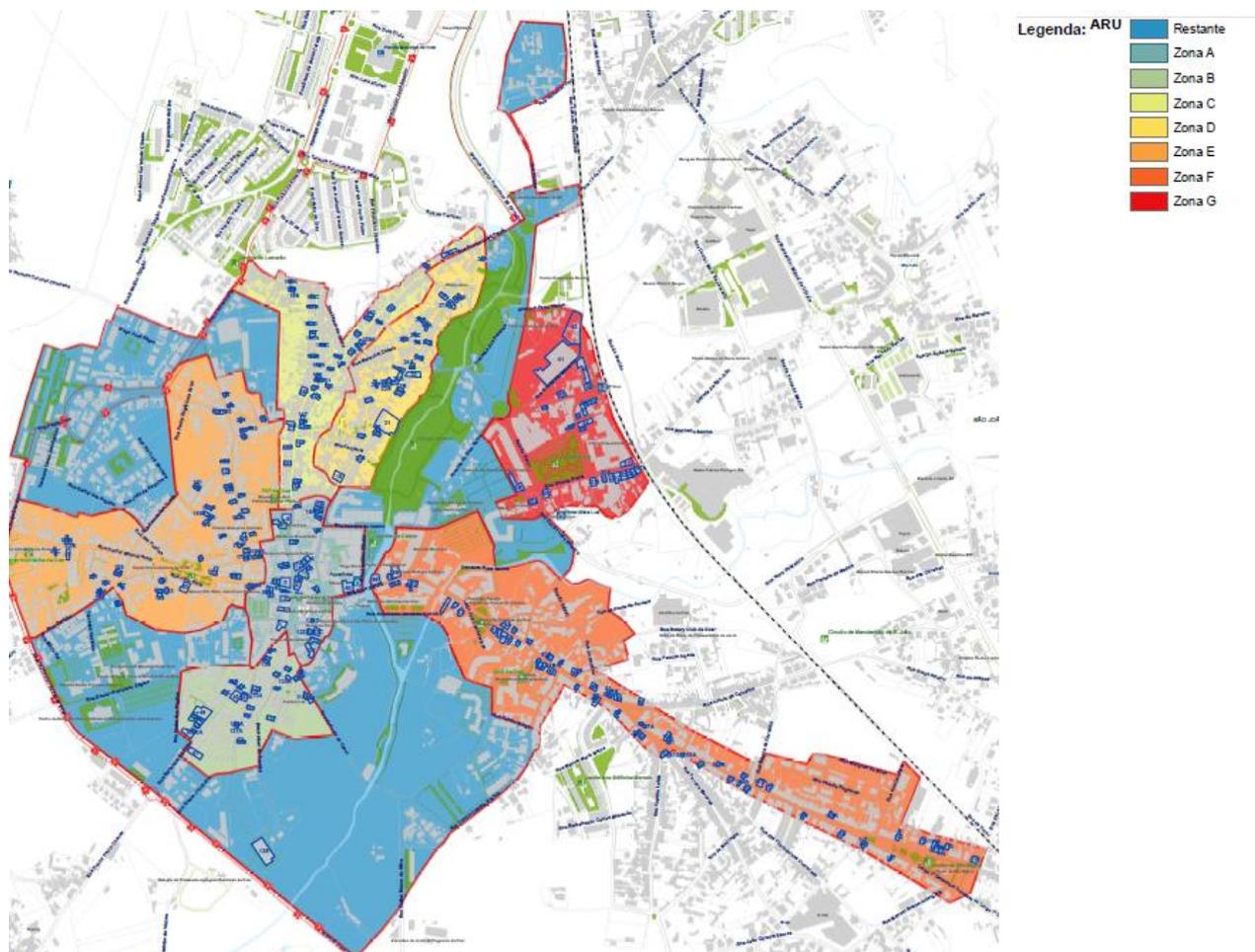




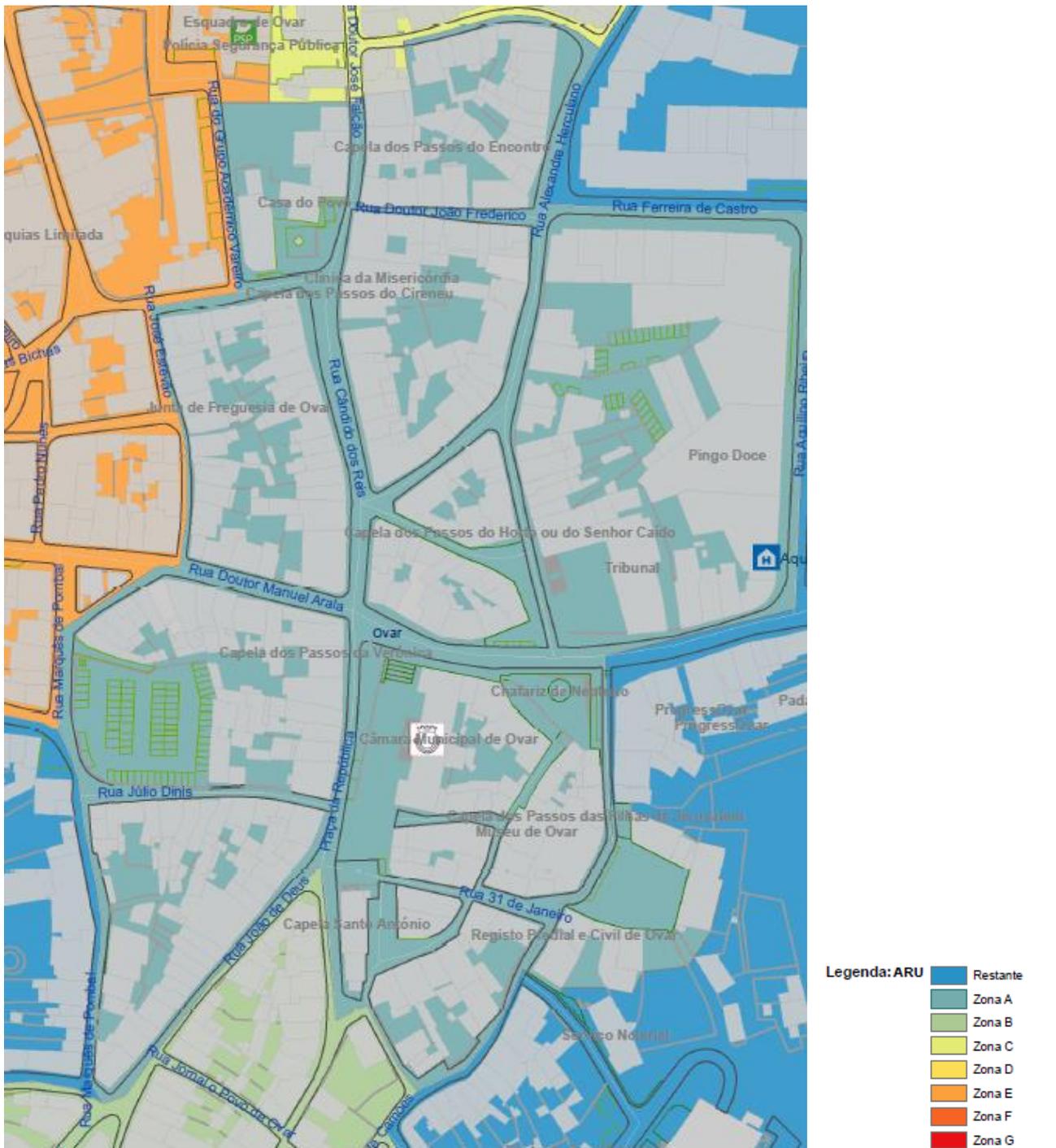


**Anexo II – Metodologia de abordagem de cada Unidade de Intervenção  
(exemplo – U.I.A)**

**LOCALIZAÇÃO – Zona de Intervenção da ORU de Ovar e delimitação das sete Unidades de Intervenção**

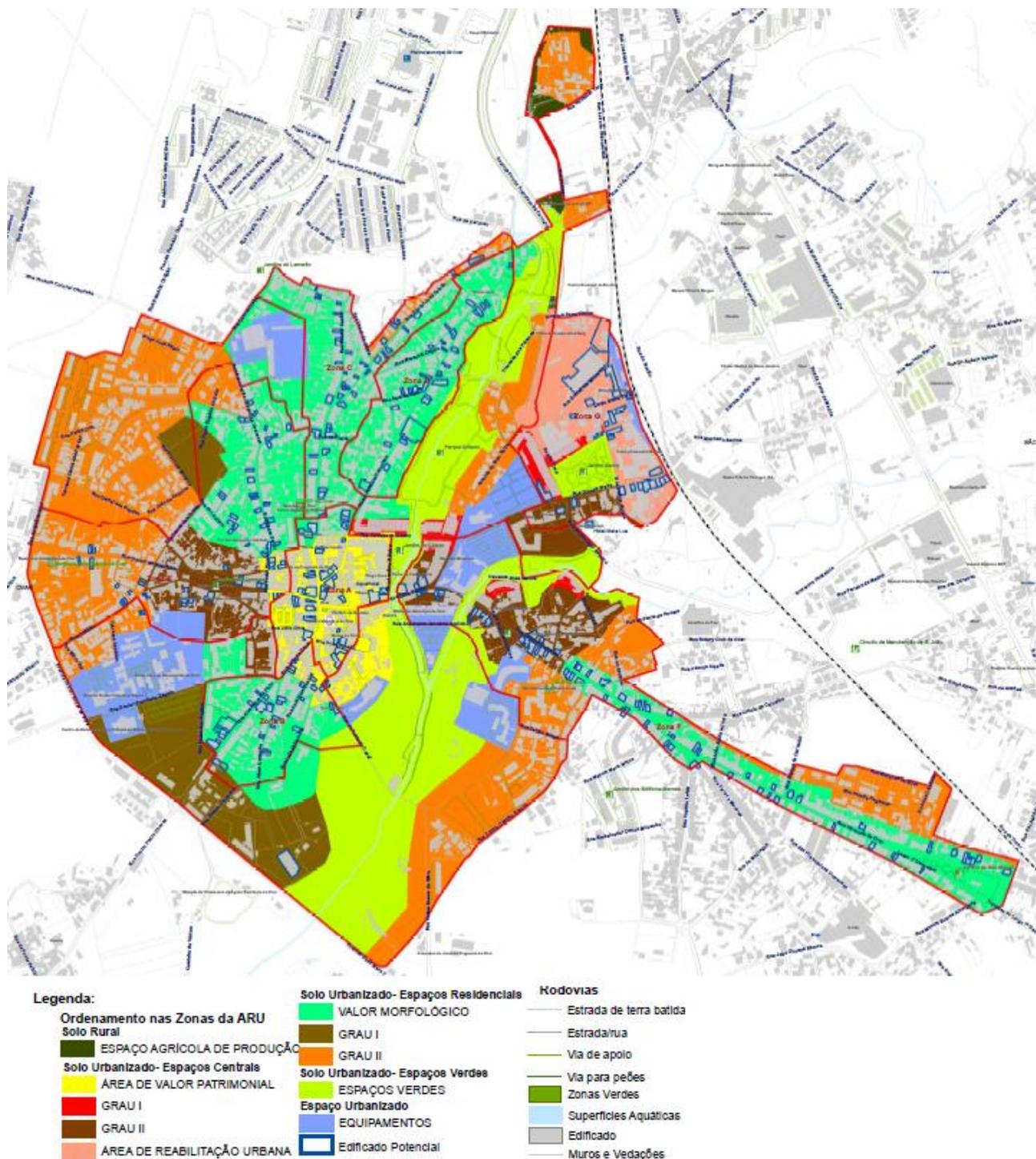


**LOCALIZAÇÃO – Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar**



## CONDICIONAMENTOS PDM

### CLASSIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO – Zona de Intervenção da ORU de Ovar e delimitação das sete Unidades de Intervenção



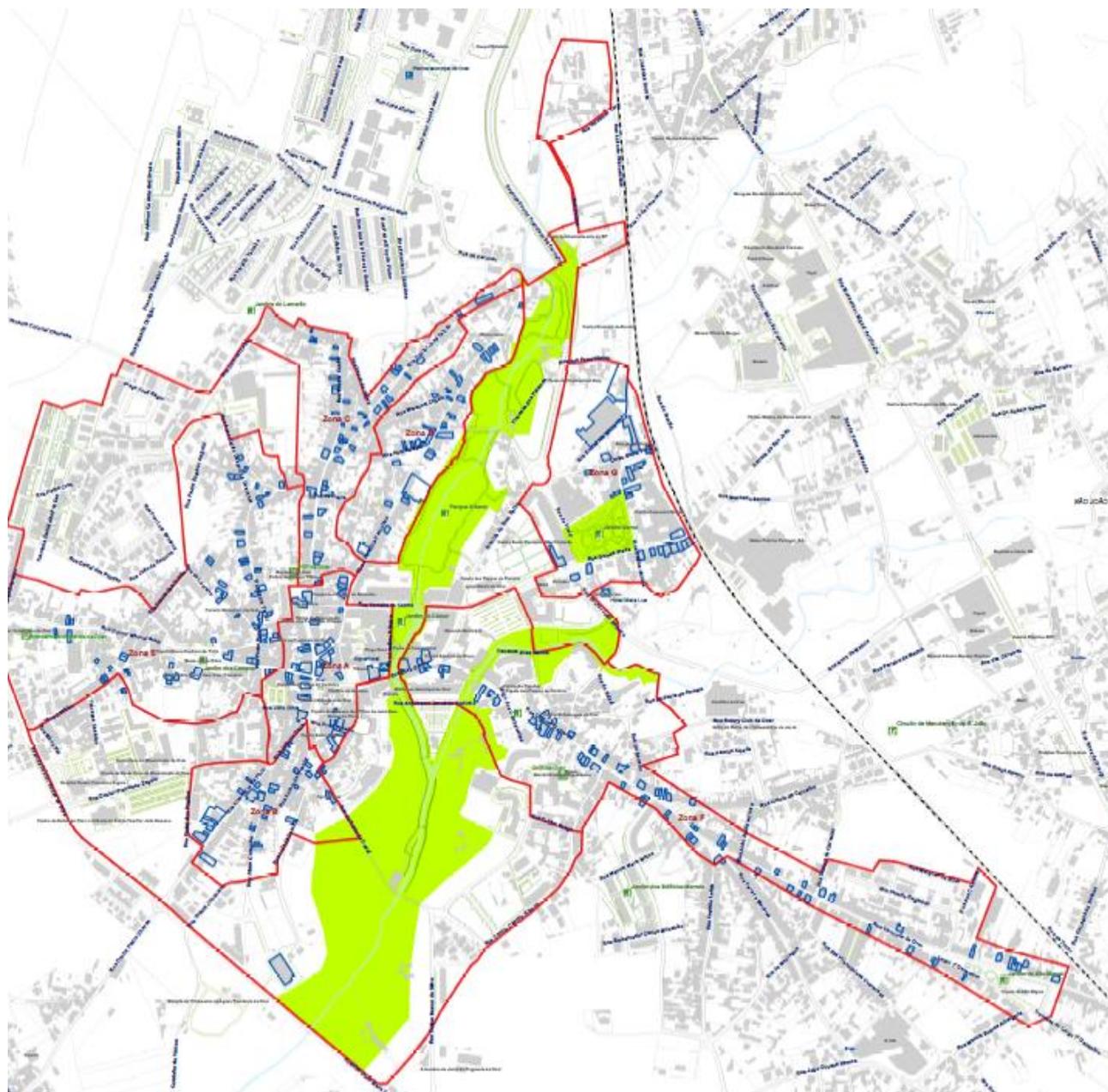
CLASSIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO – Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



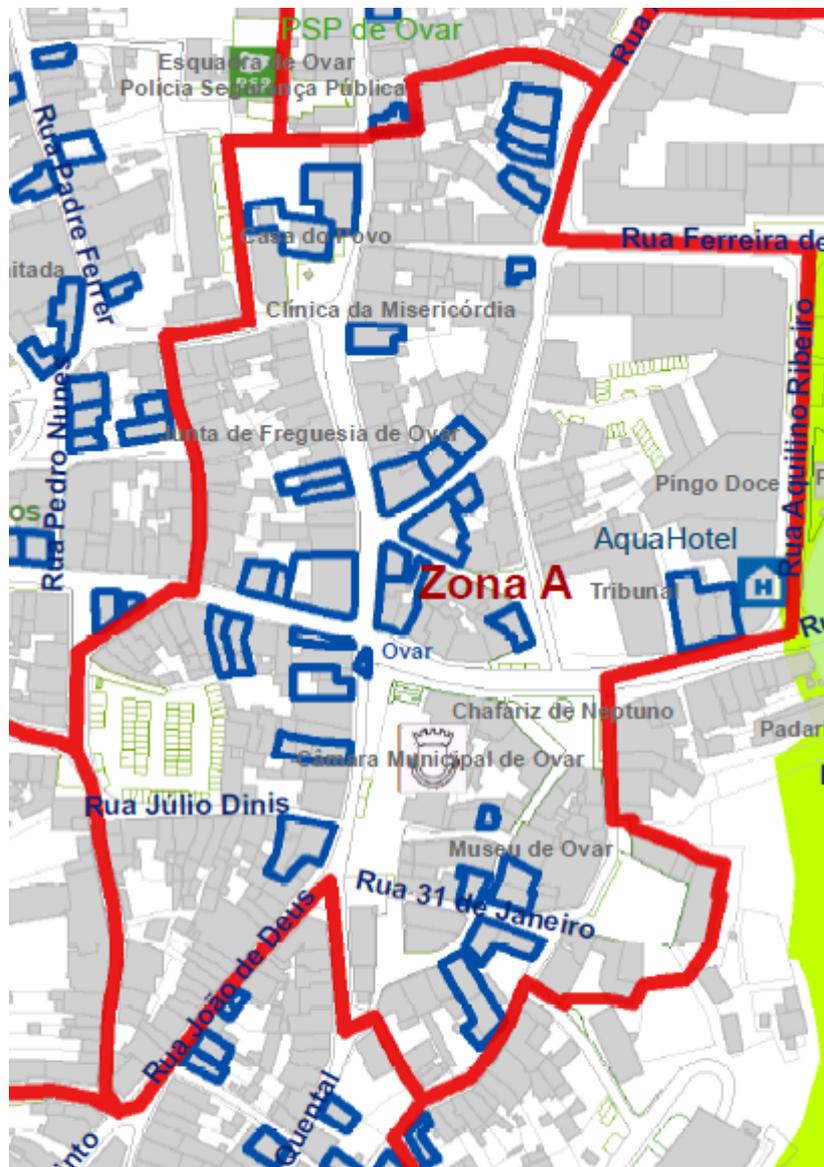
Legenda:

<p><b>Ordenamento nas Zonas da ARU</b></p> <p><b>Solo Rural</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4b618c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ESPAÇO AGRÍCOLA DE PRODUÇÃO</li> </ul> <p><b>Solo Urbanizado- Espaços Centrais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ÁREA DE VALOR PATRIMONIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRAU I</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8b4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRAU II</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</li> </ul>	<p><b>Solo Urbanizado- Espaços Residenciais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> VALOR MORFOLÓGICO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8b4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRAU I</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff8c00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRAU II</li> </ul> <p><b>Solo Urbanizado- Espaços Verdes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ESPAÇOS VERDES</li> </ul> <p><b>Espaço Urbanizado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> EQUIPAMENTOS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Edifício Potencial</li> </ul>	<p><b>Rodovias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Estrada de terra batida</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Estrada/rua</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Via de apoio</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Via para peões</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6aa84f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zonas Verdes</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Superfícies Aquáticas</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Edificado</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Muros e Vedações</li> </ul>
--	--	---

**COMPONENTES AMBIENTAIS URBANAS – Zona de Intervenção da ORU de Ovar e delimitação das sete Unidades de Intervenção**

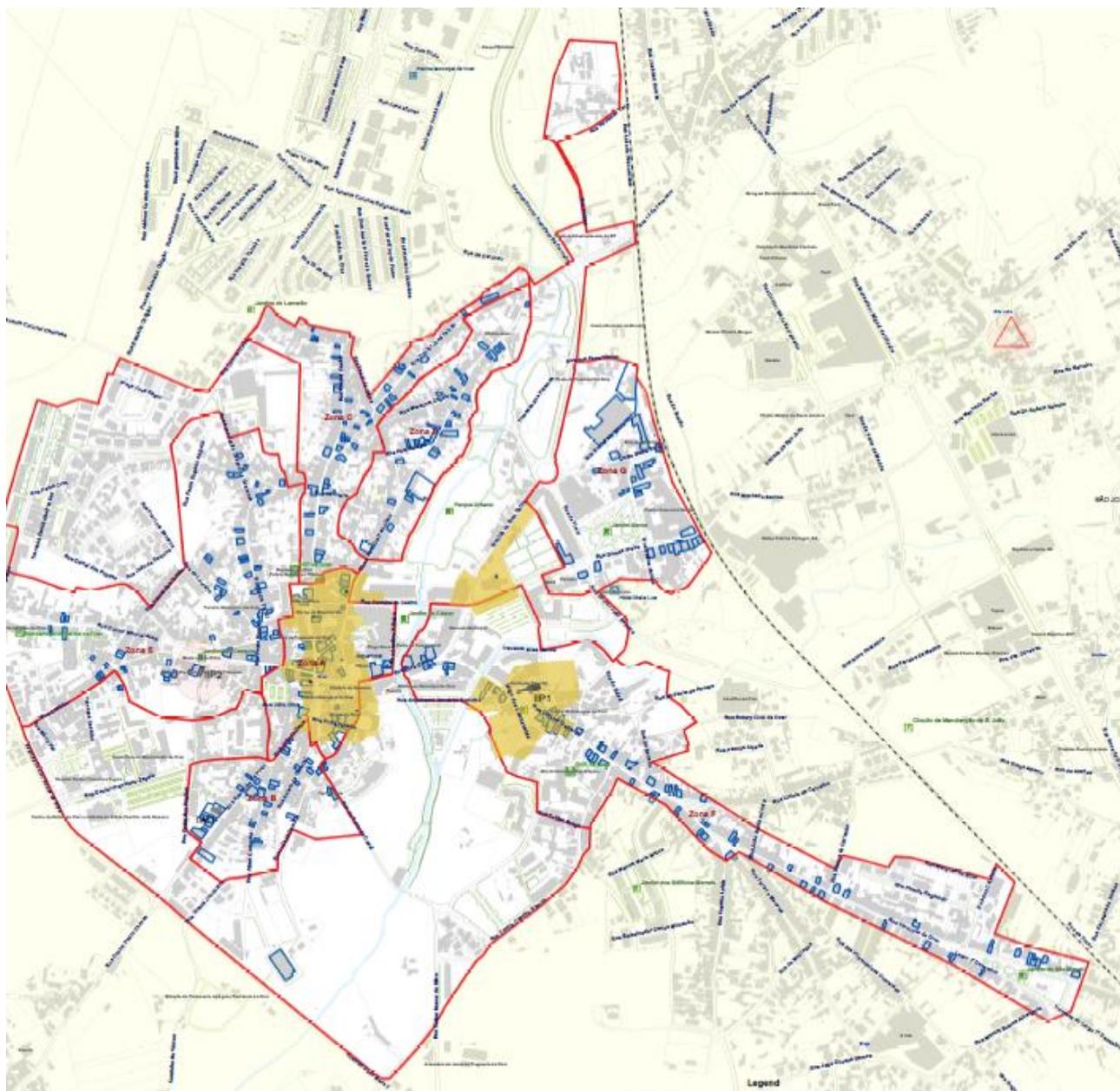


COMPONENTES AMBIENTAIS URBANAS – Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



ARU	Rodovias
 Restante	 Estrada de terra batida
 Zona A	 Estrada/rua
 Zona B	 Via de apoio
 Zona C	 Via para peões
 Zona D	 Zonas Verdes
 Zona E	 Superfícies Aquáticas
 Zona F	 Edificado
 Zona G	 Muros e Vedações

**COMPONENTES DE PATRIMÓNIO – ZEP – Zona de Intervenção da ORU de Ovar e delimitação das sete Unidades de Intervenção**



**Legenda:**

- Zonas da ARU
- Edificado Potencial

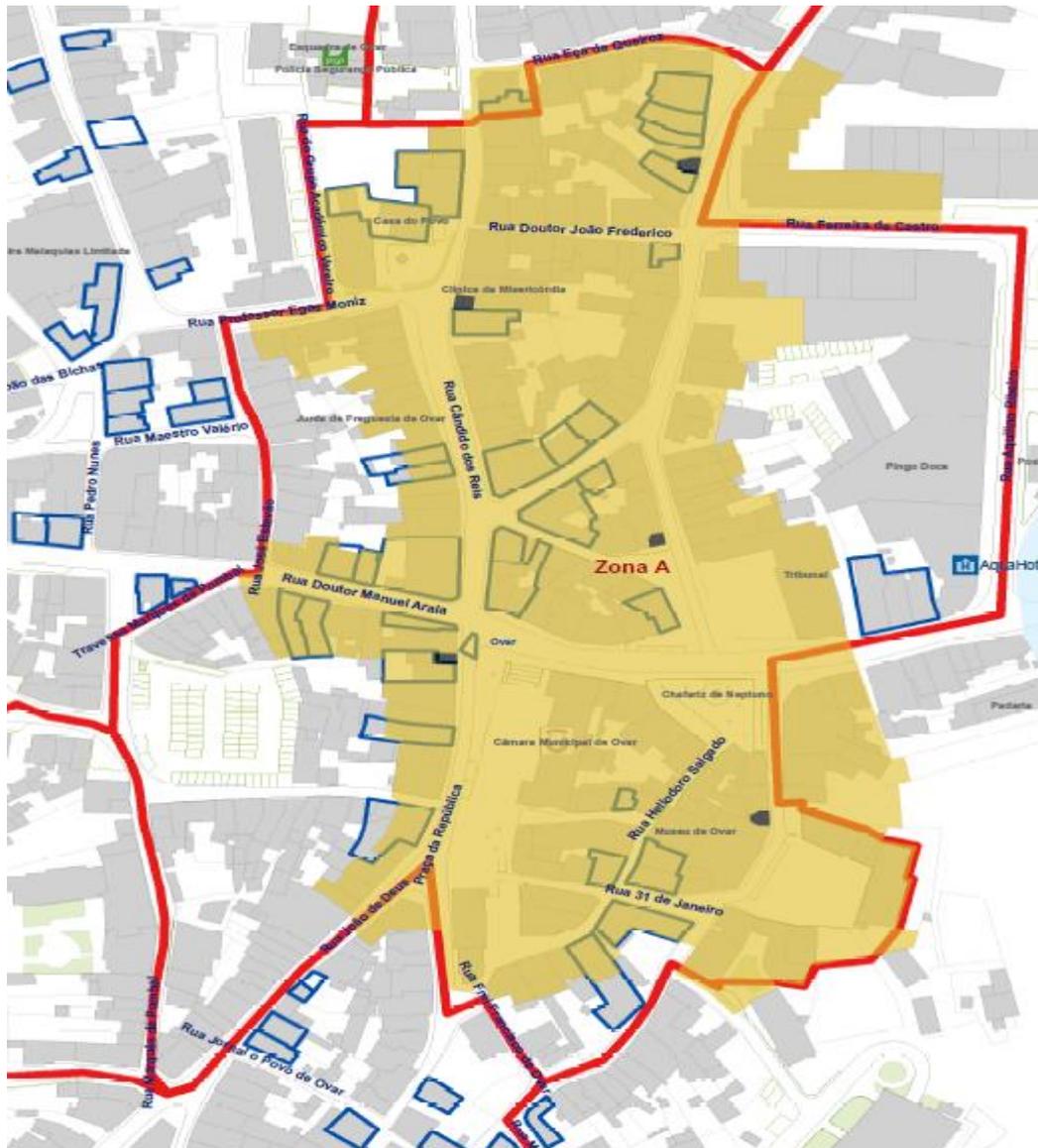
**PATRIMÓNIO**

- IMM - IMÓVEL DE INTERESSE MUNICIPAL
- IP - IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO
- CIP - CONJUNTO DE INTERESSE PÚBLICO
- Zona Especial de Protecção
- Zona de Protecção de 50 metros
- Património Arqueológico

**Rodovias**

- Estrada de terra batida
- Estrada/rua
- Via de apoio
- Via para peões
- Zonas Verdes
- Superfícies Aquáticas
- Edificado
- Muros e Vedações

COMPONENTES DE PATRIMÓNIO – ZEP – Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



Legenda:

- Zonas da ARU
- Edificado Potencial

**PATRIMÓNIO**

- IMM - IMÓVEL DE INTERESSE MUNICIPAL
- IIP - IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO
- CIP - CONJUNTO DE INTERESSE PÚBLICO
- Zona Especial de Proteção
- Zona de Proteção de 50 metros
- Património Arqueológico

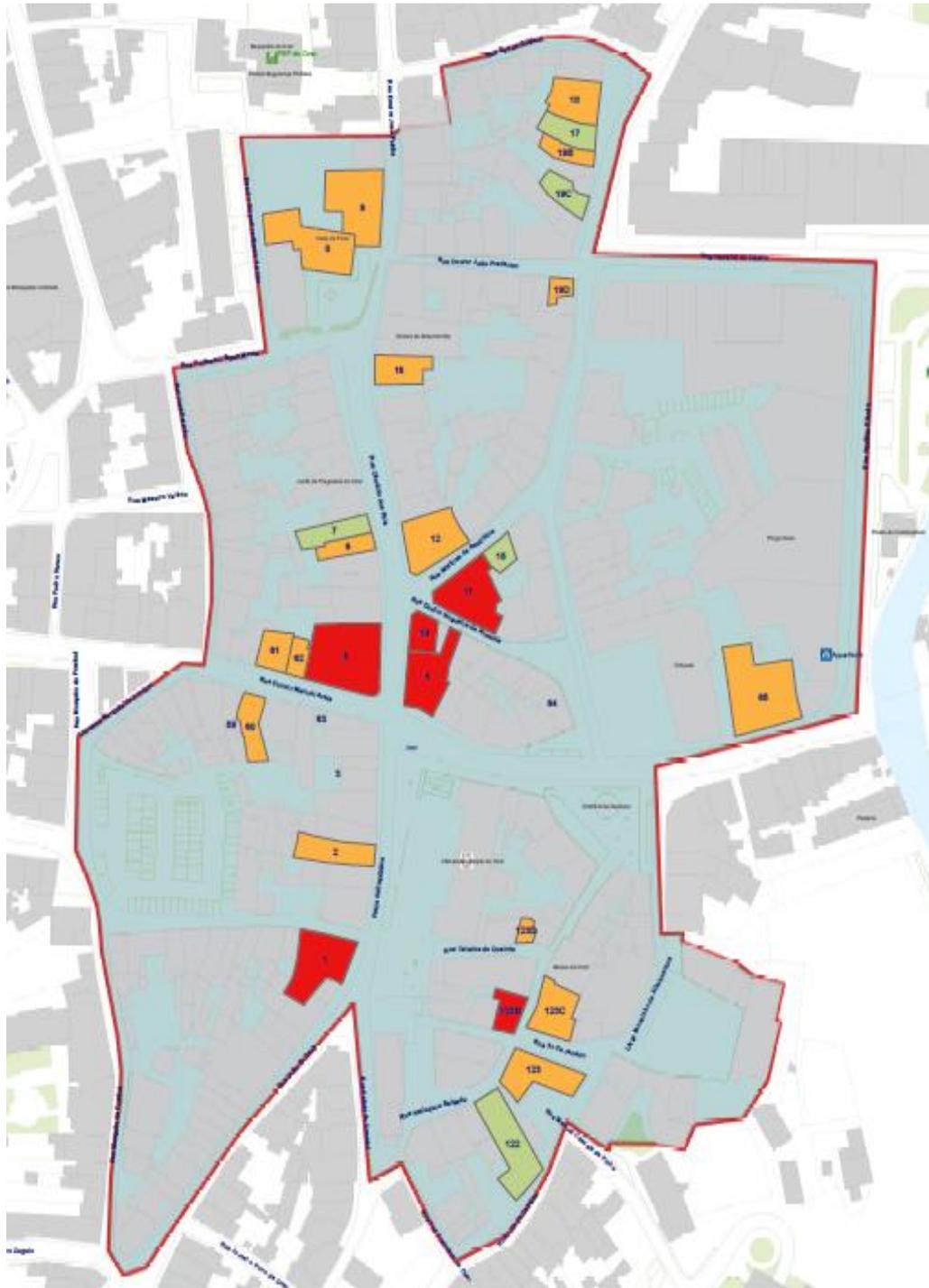
**KODOVIAS**

- Estrada de terra batida
- Estrada/rua
- Via de apoio
- Via para peões
- Zonas Verdes
- Superfícies Aquáticas
- Edificado
- Muros e Vedações



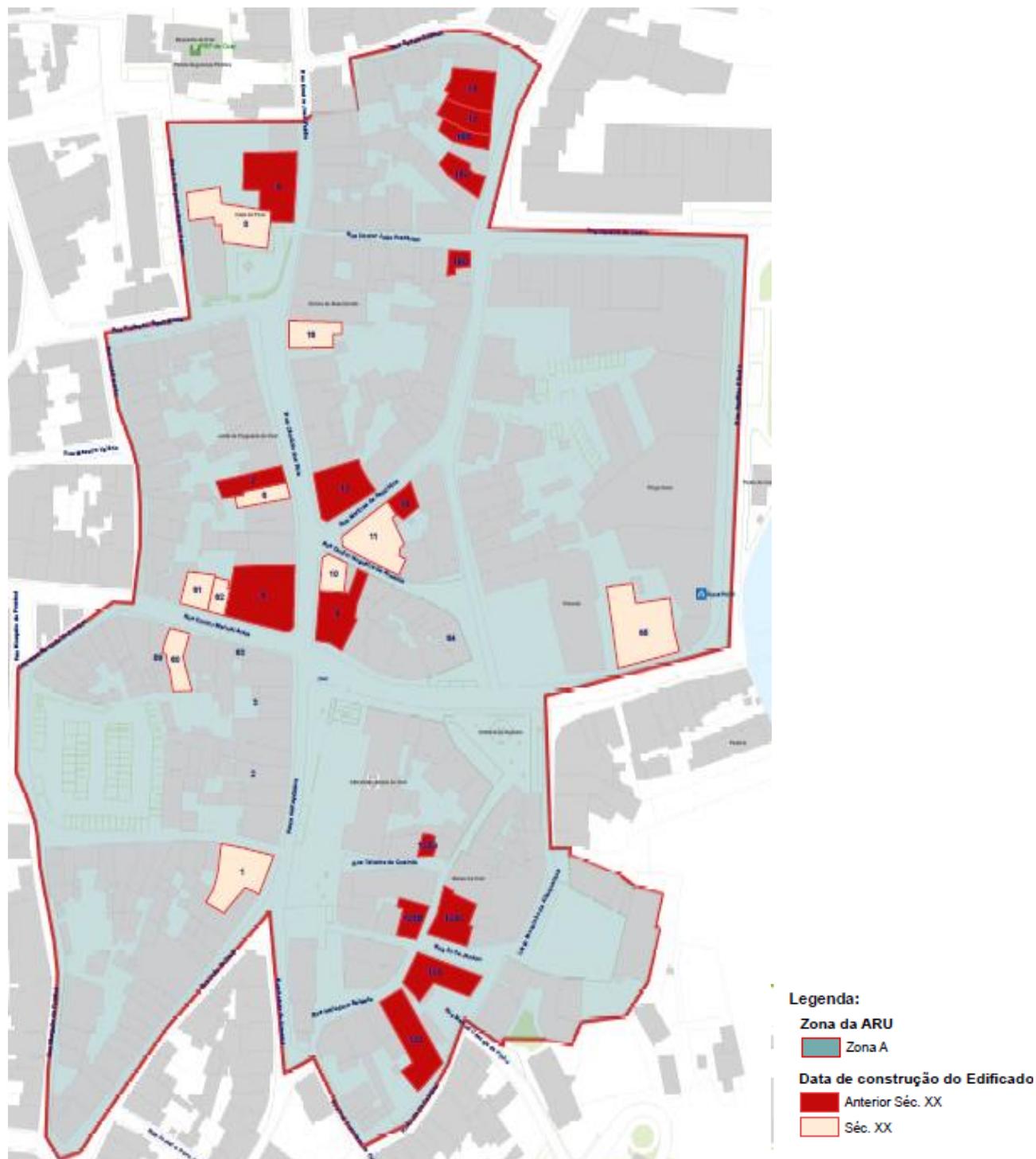
## LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO

### PISOS ACIMA DO SOLO - Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



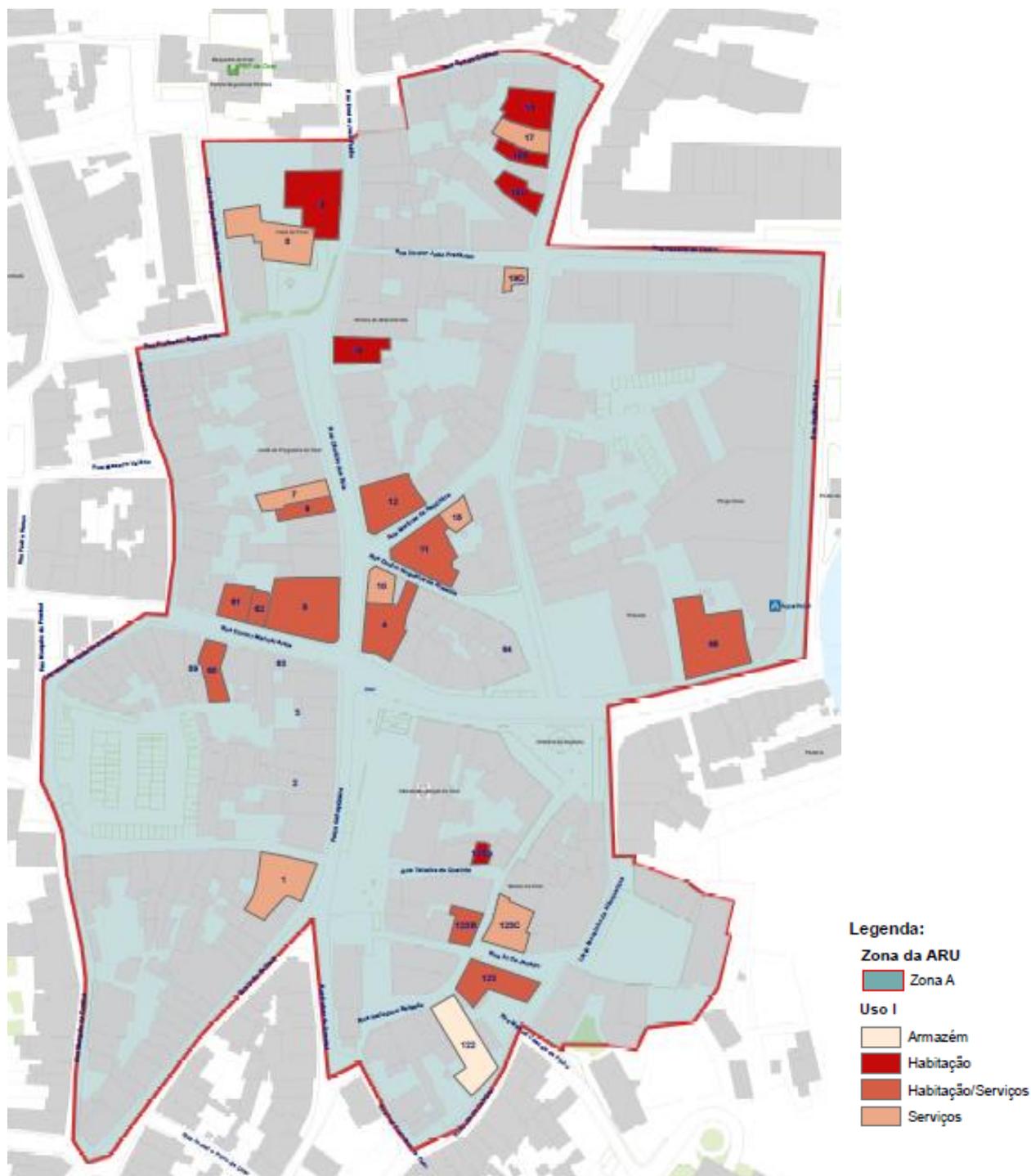
## LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO

### DATA DE CONSTRUÇÃO - Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



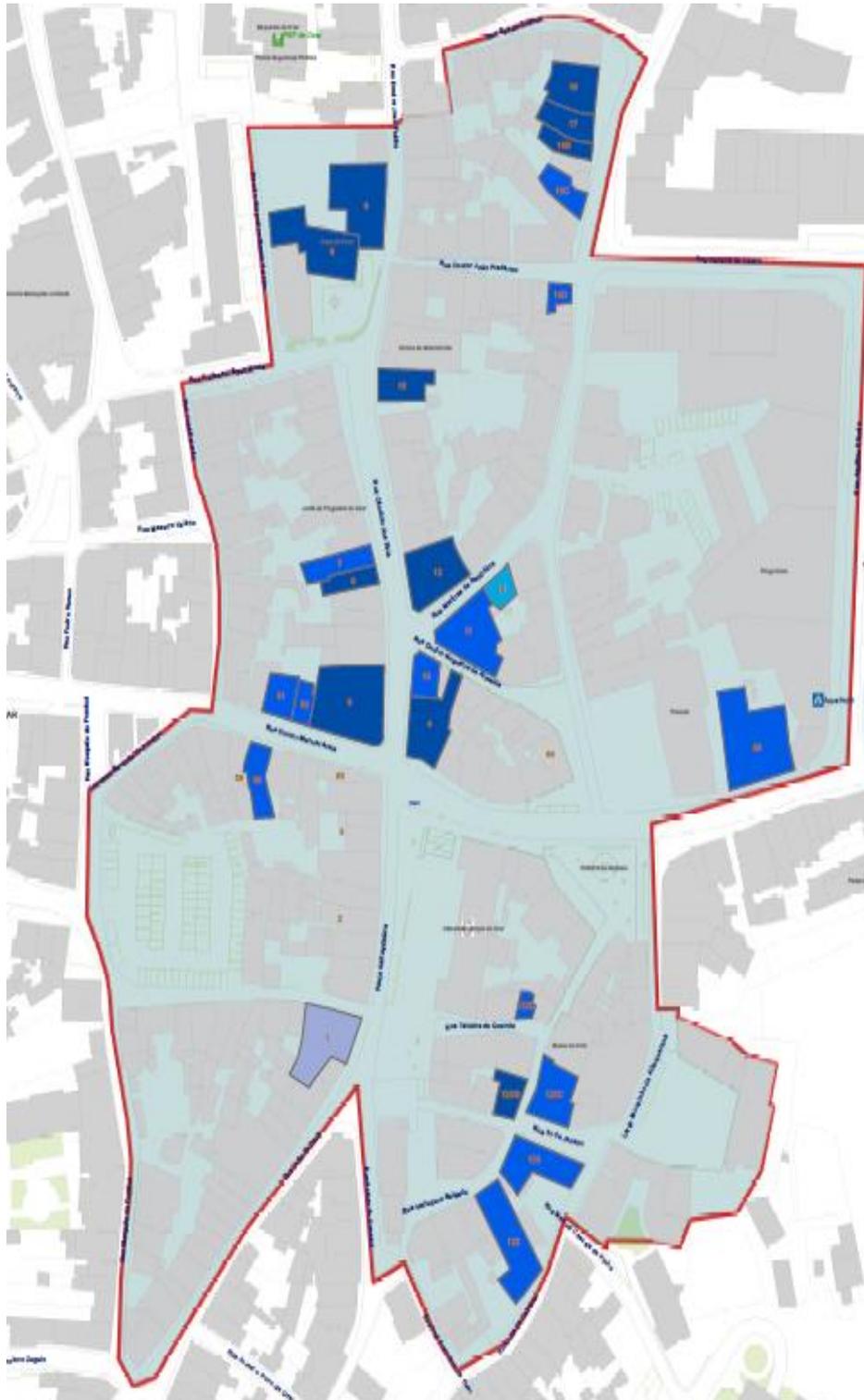
LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO

USO - Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO

VALOR PATRIMONIAL - Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



Legenda: Zona da ARU

Zona A

Valor Patrimonial

Ed. Dissonante Parcial

Ed. Dissonante Total

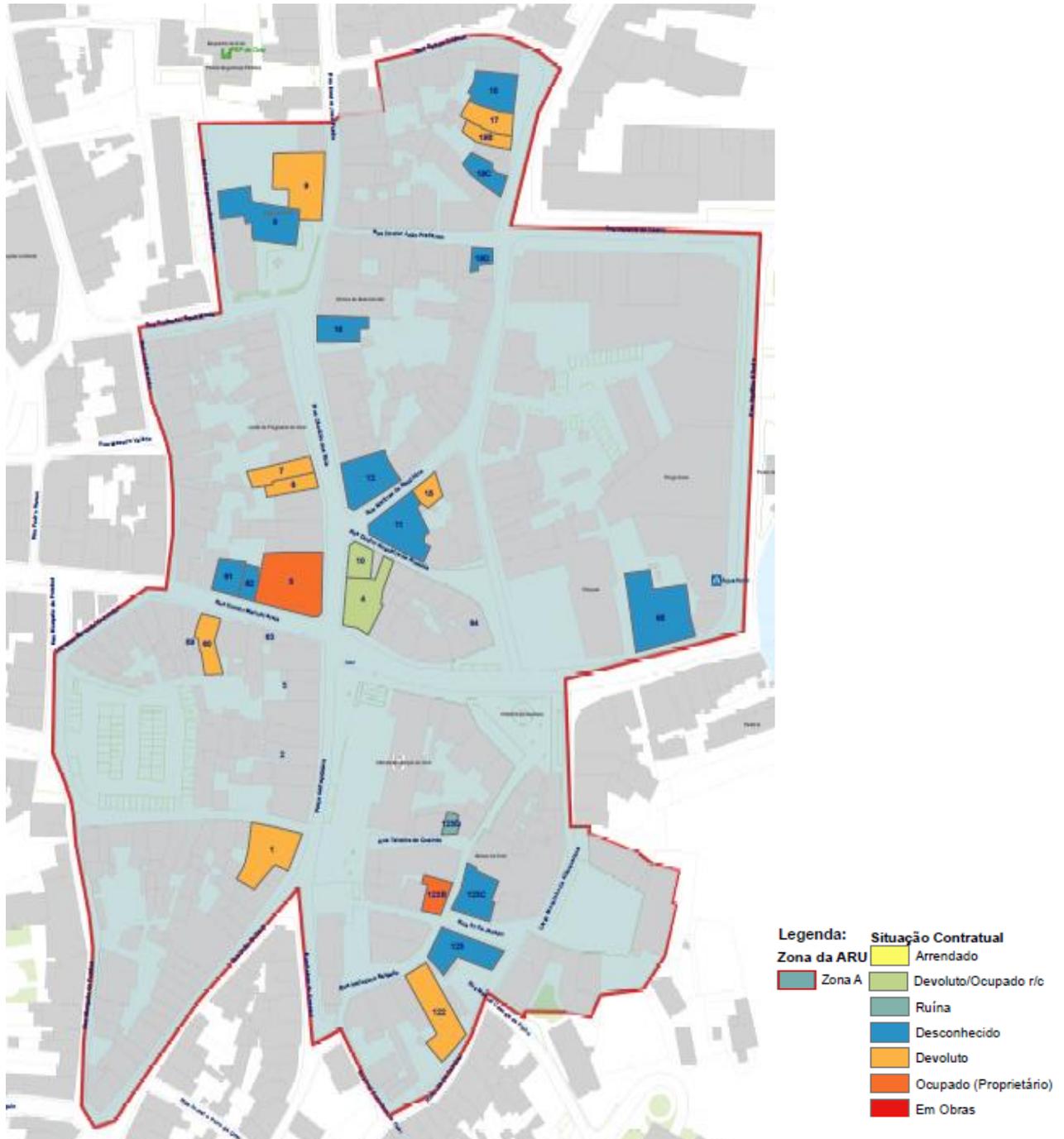
Ed. Sem interesse

Ed. A acompanhar

Ed. Qualidade

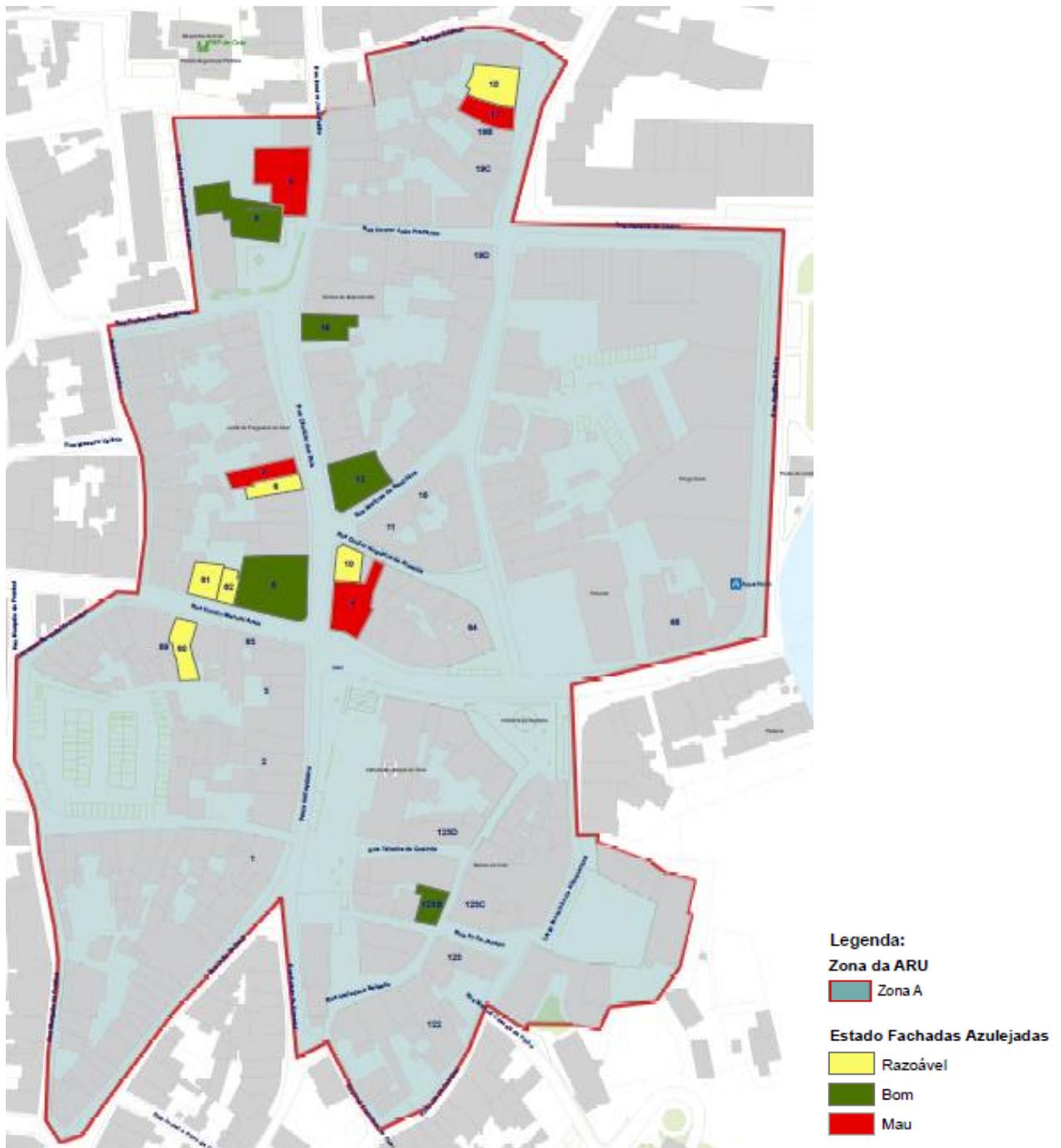
LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO

SITUAÇÃO CONTRATUAL OCUPANTE - Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



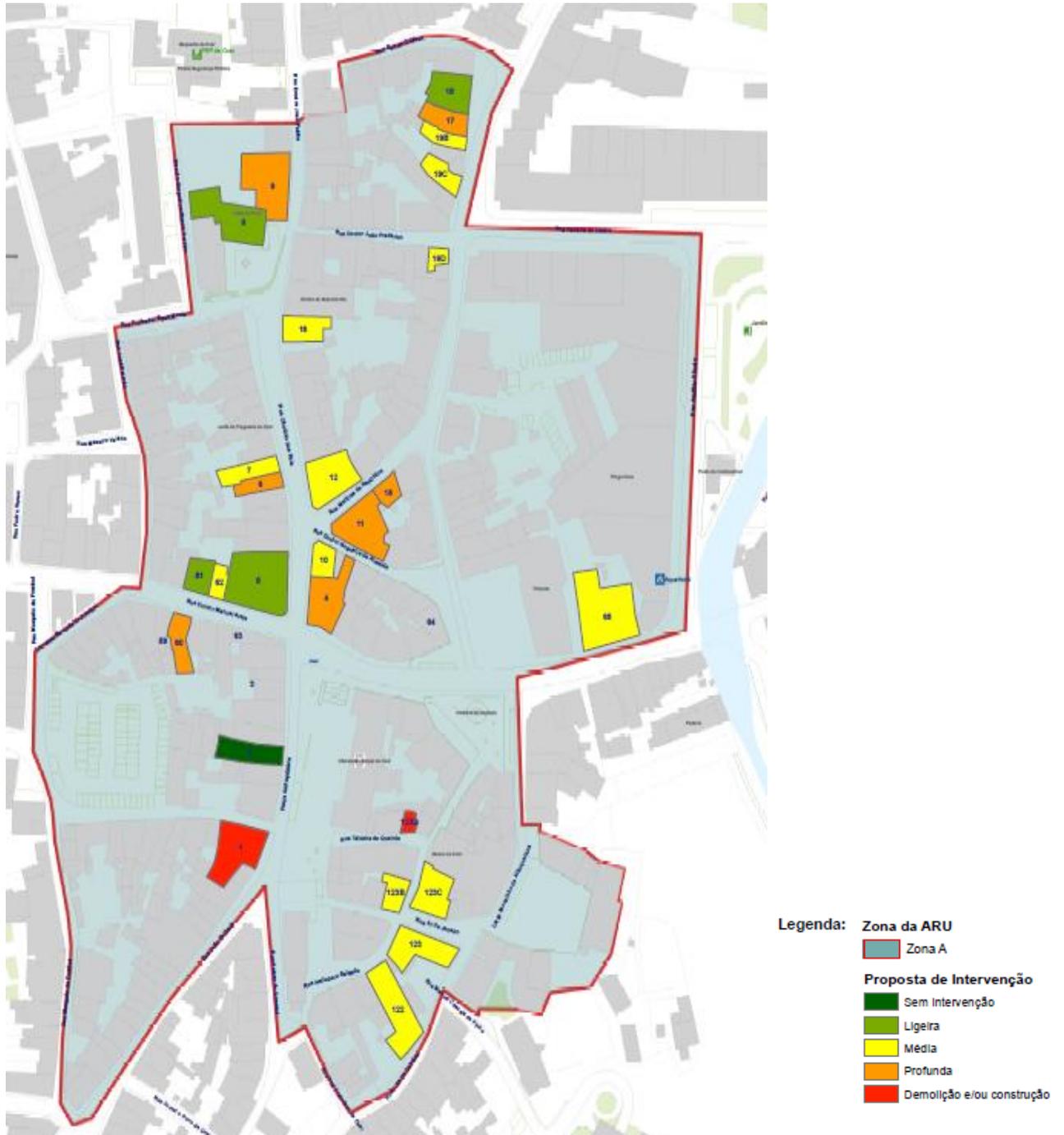
LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO

ESTADO DE FACHADAS AZULEJADAS - Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar



**PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO**

**EDIFICADO – NÍVEIS DE INTERVENÇÃO - Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar**



**PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO**

**EDIFICADO – PRÉDIOS PRIORITÁRIOS PARA CM DE OVAR - Unidade de Intervenção A – Centro de Ovar**

