

DIVISÃO DE URBANISMO E PLANEAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE OVAR

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANADO CENTRO HISTÓRICO DE OVAR



OVAR  
CÂMARA MUNICIPAL



## ÍNDICE

I.	INTRODUÇÃO .....	2
II.	APRESENTAÇÃO .....	3
III.	ESTRATÉGIA .....	5
	3.1. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO .....	5
	3.2. CARATERIZAÇÃO GERAL .....	8
	3.3. OPORTUNIDADES E DESAFIOS .....	11
IV.	OBJETIVOS.....	12
	4.1. OBJETIVO GERAL.....	12
	4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	12
V.	DELIMITAÇÃO E DADOS ESTATÍSTICOS.....	13
VI.	APOIOS E INCENTIVOS .....	15
	6.1. INCENTIVOS FINANCEIROS .....	15
	6.2. INCENTIVOS FISCAIS .....	15
	6.3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS .....	17
	6.4. DEFINIÇÕES.....	17
	6.5. CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS .....	19
	6.6. PRIORIDADES .....	19
VII.	ANEXOS.....	20



## I. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Ovar, reconhecendo a existência, de uma área da cidade de Ovar, na atual União das Freguesias de Ovar, S. João, Arada e S. Vicente de Pereira Jusã, 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, pretende promover uma intervenção integrada, através da delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU).

Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, respondendo aos desafios colocados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, promovendo a reabilitação de edificações e espaços degradados, melhorando as suas condições de utilização e valorizando o património cultural.

A delimitação da ARU de Ovar tem em vista a consolidação e o aprofundamento da experiência municipal de reabilitação urbana já desenvolvida, favorecendo uma maior convergência de investimentos, sejam públicos ou privados, com apoio público, na reabilitação urbana.

Antevê-se assim, com a delimitação da ARU de Ovar, o início de um novo ciclo na 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.

## II. APRESENTAÇÃO

O centro da cidade de Ovar, que se poderá denominar de centro histórico, é caracterizado pela predominância de construções datadas entre os finais do século XIX e os princípios do século XX, correspondente a um período de forte crescimento e dinamização comercial e industrial.

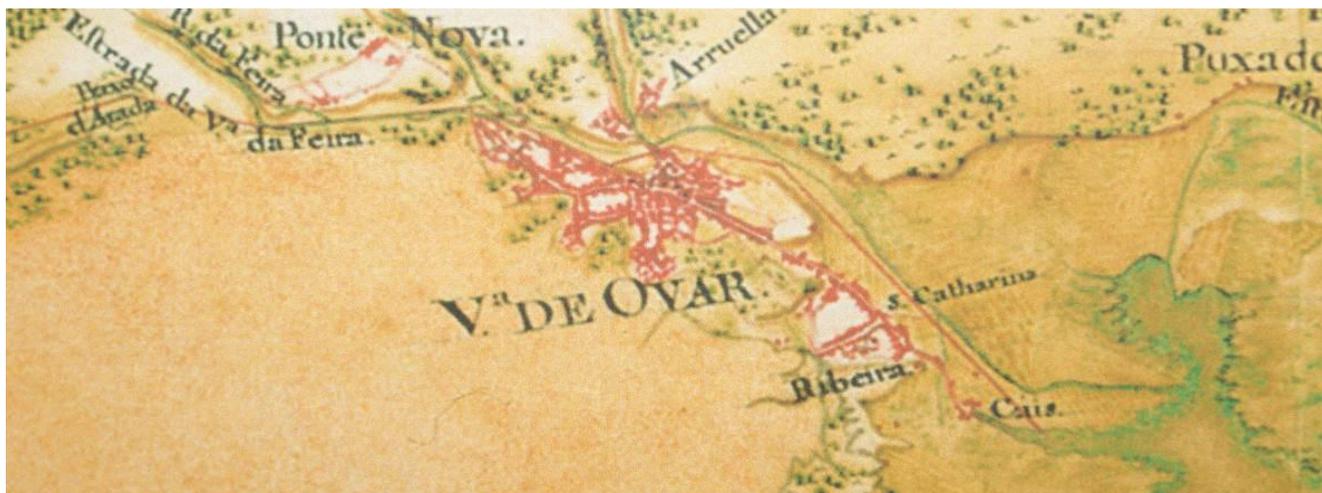


Fig. 1 - Pormenor do “*Mappa Topografico da Barra, Rios e Esteiros da Cidade de Aveiro, com parte do Rio Vouga e de toda a costa, para o Norte desde a dita Barra thé à do Porto, e para Sul da mesma Barra de Aveiro the defronte de Mira com os mayores Cais nos Rios Salgados*” com referência à zona da Vila de Ovar. Levantamento realizado em 1778 pelo Sargento-mor Eng.º Izidoro Paulo Pereira e ajudante Eng.º Manoel do Souza Ramos (Reprodução B.M.O.) – Jesus, António M. França; *Ovar: memórias industriais de uma urbe*, 2011

O conjunto edificado mais coeso, ainda não fortemente descaracterizado, situa-se no núcleo da malha urbana tentacular dos eixos viários por onde se desenvolve a restante cidade, representando um potencial histórico-cultural. Estes edifícios constituem um património identitário da cidade, que atualmente mantêm a sua singularidade, nomeadamente o património religioso e civil, com um especial destaque para as fachadas tradicionais azulejadas.



Fig. 2 - Edifícios com fachadas azulejadas e ornamentação.

No referente ao património religioso, deve destacar-se a relevância das Capelas dos Passos no desenvolvimento e história da cidade, classificadas como Imóvel de Interesse Público, pelo Decreto n.º 37450, de 16 de Junho de 1949.



Fig. 3 - Procissão dos Passos (Arquivo Municipal de Ovar, 1940)



Fig. 4 - Procissão dos Passos (A. Mendes Pinto, 2012)

Na ARU do Centro Histórico de Ovar denota-se a existência de habitações em estado de conservação precário, devolutas, necessitando algumas de intervenção urgente, sendo essencial a promoção de condições favoráveis ao incremento do investimento e revitalização das mesmas. Existem, ainda, espaços públicos a necessitar de requalificação urgente.



Fig. 5 - Rua Dr. Manuel Arala (F. Rangel)



Fig. 6 - Rua Alexandre Herculano

Entre as ações desenvolvidas pela Câmara com incidência na ARU do Centro Histórico de Ovar, deve referir-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 zona central da cidade de Ovar, na valorização do património natural, na regeneração do património construído, nomeadamente, espaços públicos, e na promoção da vivência cultural, potenciando o desenvolvimento sociocultural e económico.

Deve-se ainda referir, que 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, tendo caducado o seu prazo de vigência.

É neste contexto que surge a necessidade de programar uma nova intervenção integrada no território, centrada no Centro Histórico de Ovar através da delimitação de uma ARU, com o objetivo de promover o seu potencial, afirmando, dessa forma, a sua identidade urbana. Consciente, por um lado, da necessidade de intervenção em áreas contíguas ao Centro e, por outro, de importância do restabelecimento duma relação mais direta entre o centro da cidade e as margens do Cáster, a delimitação da ARU não se restringe ao “Centro Histórico”, englobando, também, áreas adjacentes onde pretende levar-se a efeito intervenções de requalificação urbana.

### III. ESTRATÉGIA

#### 3.1. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

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.

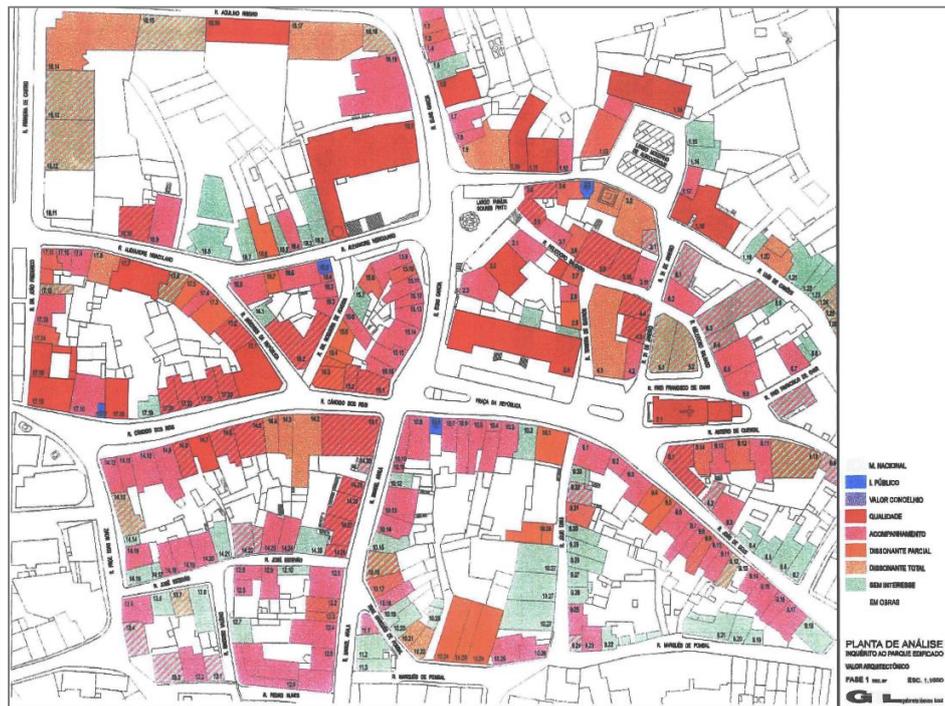


Fig. 7 - Planta de Análise para Zona de Intervenção Prioritária 1, Inquérito ao Parque ao Edificado – Valor Arquitetónico (GTL, 1998)

Em 2002, foi determinada pelo Decreto n.º 12/2002 de 18 de Abril, a delimitação da Área Crítica de Reabilitação e Reversão 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.



Fig. 8 - ACRRU do núcleo urbano do Lamarão (DR, 2000)

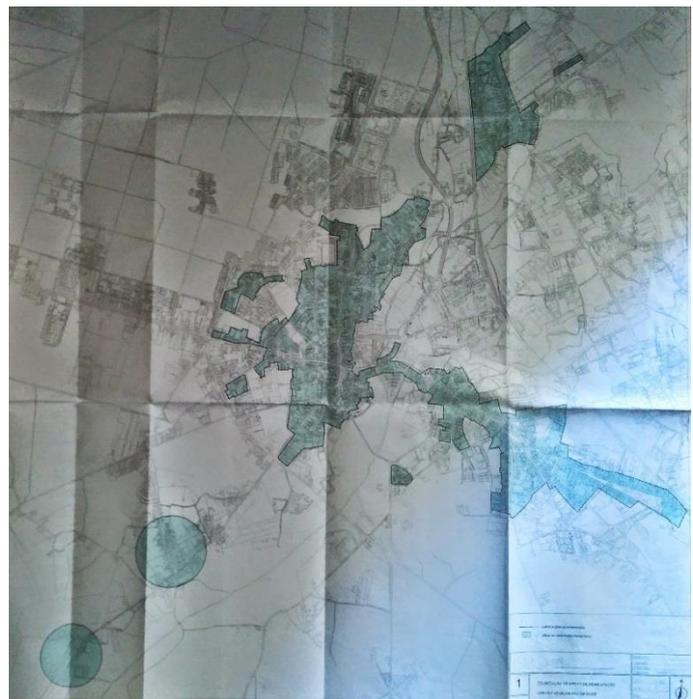


Fig. 9 - Área de Reabilitação Urbana (CMO-DPEU, 2008)

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.



Fig. 10 - Projectos / obras qualificação e beneficiação do espaço público realizados no âmbito da PRU.



Fig. 11 – Reabilitação de fachada azulejar

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.



Fig. 12 – Praça da República (F. Rangel)



Fig. 13 – Parque Urbano

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.

### 3.2. CARATERIZAÇÃO GERAL

A delimitação da ARU do Centro Histórico de Ovar teve como premissas abranger o património mais representativo da cidade.

Considerando que:

- ✓ O conjunto edificado mais coeso, ainda não fortemente descaracterizado, se situa no núcleo da malha urbana tentacular dos eixos viários por onde se desenvolve a restante Cidade, e representa um potencial histórico-cultural;
- ✓ 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 e história da cidade e estando as mesmas abrangidas pela zona especial de proteção (ZEP), que se desenvolve em 3 áreas distintas, sendo a junção dessas 3 áreas, que engloba as sete Capelas, a área mais representativa, coesa e menos descaracterizada da Cidade;
- ✓ Os Imóveis Classificados como de Interesse Público (Capelas dos Passos e Casa de Júlio Dinis) e Municipal (Casa da Família Nunes da Silva e Capela anexa), que representam o património arquitetónico de maior relevância histórica e cultural existente na Cidade;



- ✓ 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 por edifícios baixos, ruas estreitas, com grande proximidade entre os edifícios dos dois lados da rua, praças e largos de fruição pública, elementos que no seu conjunto produzem uma paisagem urbana rica;
- ✓ Ovar é conhecida como a *Cidade-Museu Vivo do Azulejo*, e que 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 Alexandre Herculano, não olvidando outros exemplos pontualmente distribuídos pela cidade;
- ✓ A gestão e regulamentação de uma área bem definida e delimitada terá maior eficácia e conduzirá a melhores resultados na potencialização dos investimentos realizados, salvaguardando o património e dinamizando a restante Cidade;
- ✓ O esforço do Município concretizado na intervenção, recuperação e valorização do património público, tem dinamizado toda a 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.

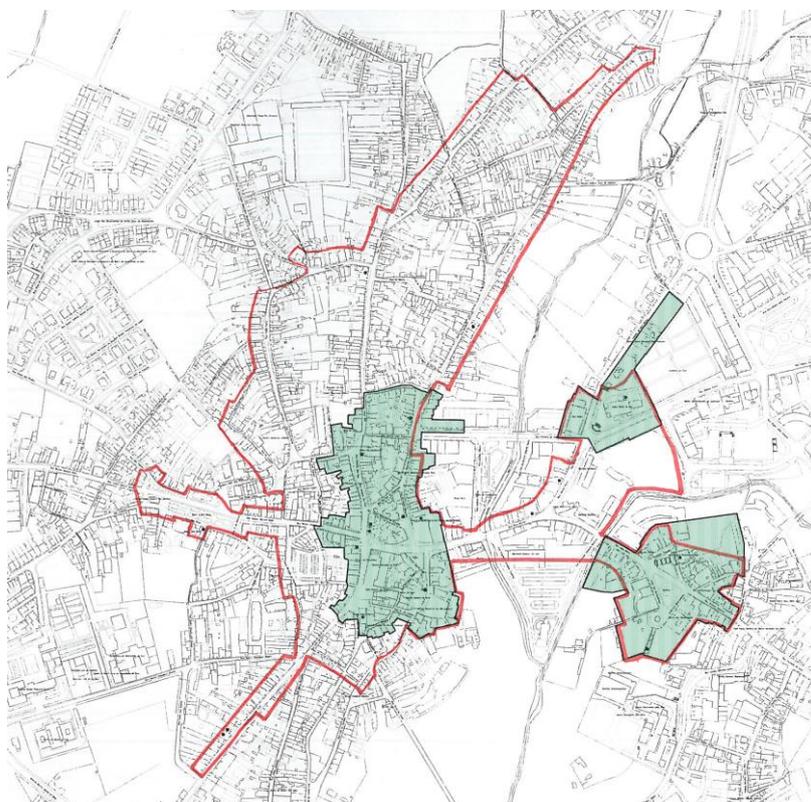


Fig. 14 - Proposta preliminar de definição e delimitação do Centro Histórico de Ovar (2011) e ZEP da Capelas dos Passos (verde)



Fig. 15 – Padrões Azulejares

Conclui-se que esta área nuclear da cidade inclui o centro histórico, onde se concentrava, e concentra o espaço público mais representativo, predominantemente constituído por espaços de percurso (ruas), e espaços de estadia (praças e largos), cujo traçado é marcado por conjuntos arquitetónicos articulados em ruas estreitas, com grande proximidade entre os edifícios dos dois lados da rua, elementos que no seu conjunto produzem uma paisagem urbana muito rica, mas que urge proteger e salvaguardar.



Fig. 16 – Rua Alexandre Herculano



Fig. 17 – Praça da República (F. Rangel)

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



Fig. 18 – Rua Cândido dos Reis (maior centralidade)



Fig. 19 – Rua Padre Ferrer (janela/porta)

### 3.3. OPORTUNIDADES E DESAFIOS

#### Oportunidades:

- A predominância de um conjunto edificado coeso, ainda não fortemente descaracterizado;
- Existência na ARU de Imóveis Classificados como de Interesse Público (Capelas dos Passos e Casa de Júlio Dinis) e Municipal (Casa da Família Nunes da Silva e Capela anexa);
- Boas ligações à estrutura viária regional e nacional (EN109, A29 e A1);
- Reconhecimento de Ovar como a Cidade-Museu Vivo do Azulejo, e que o conjunto de fachadas azulejadas mais representativo e característico se concentra na ARU;
- As praças e largos, nomeadamente a praça da República e a praça Mouzinho de Albuquerque, têm grande potencial como elemento dinamizador da requalificação do aglomerado antigo;
- Existência uma imagem dominante, caracterizada por uma malha urbana tentacular, de eixos viários por onde se desenvolve a cidade a partir de um núcleo urbano coeso;
- A pequena escala da cidade de Ovar;
- Singularidade patrimonial;
- Salvaguarda e preservação da imagem e singularidade do património histórico para promoção e divulgação turística, a nível nacional e internacional;
- Inovação no estudo e criação de padrões contemporâneos, ou de novas cores, para renovação de fachadas descaracterizadas inseridas ou próximas de conjuntos arquitetónicos históricos;
- O estabelecimento de uma relação mais direta entre os espaços centrais da cidade e o Rio Cáster.



Fig. 20 – Capela do Calvário



Fig. 21 – Capela de Santo António

#### Desafios:

- Tecido urbano devoluto;
- Tráfego viário existente dentro do aglomerado antigo;

- Espaços intersticiais degradados e abandonados;
- Em alguns casos, as novas construções que substituem as antigas não respeitam, as volumetrias tradicionais, adotando nova escala e tipologia dissonante com a envolvente;
- Franjas do tecido urbano degradado;
- Passeios com dimensões reduzidas, ou inexistentes em alguns arruamentos.



Fig. 22 – Rua Abel Salazar



Fig. 23 – Reabilitação de fachada azulejar

## IV. OBJETIVOS

### 4.1. OBJETIVO GERAL

A ARU do Centro Histórico de Ovar tem por objetivo geral promover a reabilitação da área de intervenção, mediante incentivos e apoios aos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre quem impende o dever de reabilitar, bem como através do investimento público, através da requalificação de arruamentos, Praças ou Largos, ou ainda numa perspetiva de continuar uma intervenção que aproxime a cidade das Ribeiras que a atravessam.

### 4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A ARU do Centro Histórico de Ovar tem os seguintes objetivos específicos:

- a) Potenciar a reabilitação dos edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados;
- b) Consolidar a cidade de Ovar enquanto centralidade estruturadora do município, através do reequilíbrio da ocupação no seu interior e dos aglomerados envolventes;



- c) Reequilibrar a densidade residencial existente promovendo a atração de residentes e o seu estabelecimento no centro da cidade;
- d) Promover a afirmação do núcleo central da cidade e a identidade local, reforçando o seu papel polarizador e dinamizador do concelho;
- e) Reforçar e consolidar o dinamismo económico existente e promover a reconversão das atividades económicas obsoletas, privilegiando as atividades económicas de menor impacte ambiental, mais inovadoras e de maior capacidade tecnológica;
- f) Desenvolver ações de reabilitação, regeneração e renovação urbana que combatam as carências e os desequilíbrios sócio territoriais existentes;
- g) Garantir boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
- h) Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- i) Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas e do espaço público;
- j) Travar o declínio demográfico e o abandono do Centro Histórico, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- k) Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- l) Apoiar a diversidade social e cultural;
- m) Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar,
- n) Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;
- o) Perpetuar tradições, proporcionar uma cultura urbana como estratégia de revitalização da cidade.

## V. DELIMITAÇÃO E DADOS ESTATÍSTICOS

A ARU do Centro Histórico de Ovar tem a área de 181,19 ha e situa-se na União das Freguesias de Ovar, S. João, Arada e S. Vicente de Pereira Jusã, inscrevendo-se no núcleo antigo do aglomerado urbano, mais coeso e representativo, que se pretende preservar, conforme delimitação no desenho anexo.

A sua delimitação teve como base as premissas elencadas na caracterização geral (3.2.), compreendendo a área fixada na *proposta de definição e delimitação do centro histórico de Ovar* e, estendendo-se pontualmente, no sentido de abranger zonas onde se denota a insuficiência, degradação e obsolescência de alguns edifícios, designadamente, o aglomerado urbano mais crítico do núcleo

urbano do Lamarão e a área que, no sentido sul-poente, articula este núcleo urbano com a Rua Dr. Manuel Arala, o espaço localizado entre as Ruas Castilho e Alexandre Sá Pinto, onde a necessidade de uma intervenção programada ao nível da reorganização do espaço público é evidente, a envolvente da Estação do caminho-de-ferro, a envolvente do Largo de S. Miguel ou a extensão, para sul, do Parque Urbano, aproximando-se da Av. D. Maria II e incluindo o núcleo do Casal, onde se localizam a Escola de artes e Ofícios, a Fonte Júlio Dinis e um interessante conjunto envolvente.

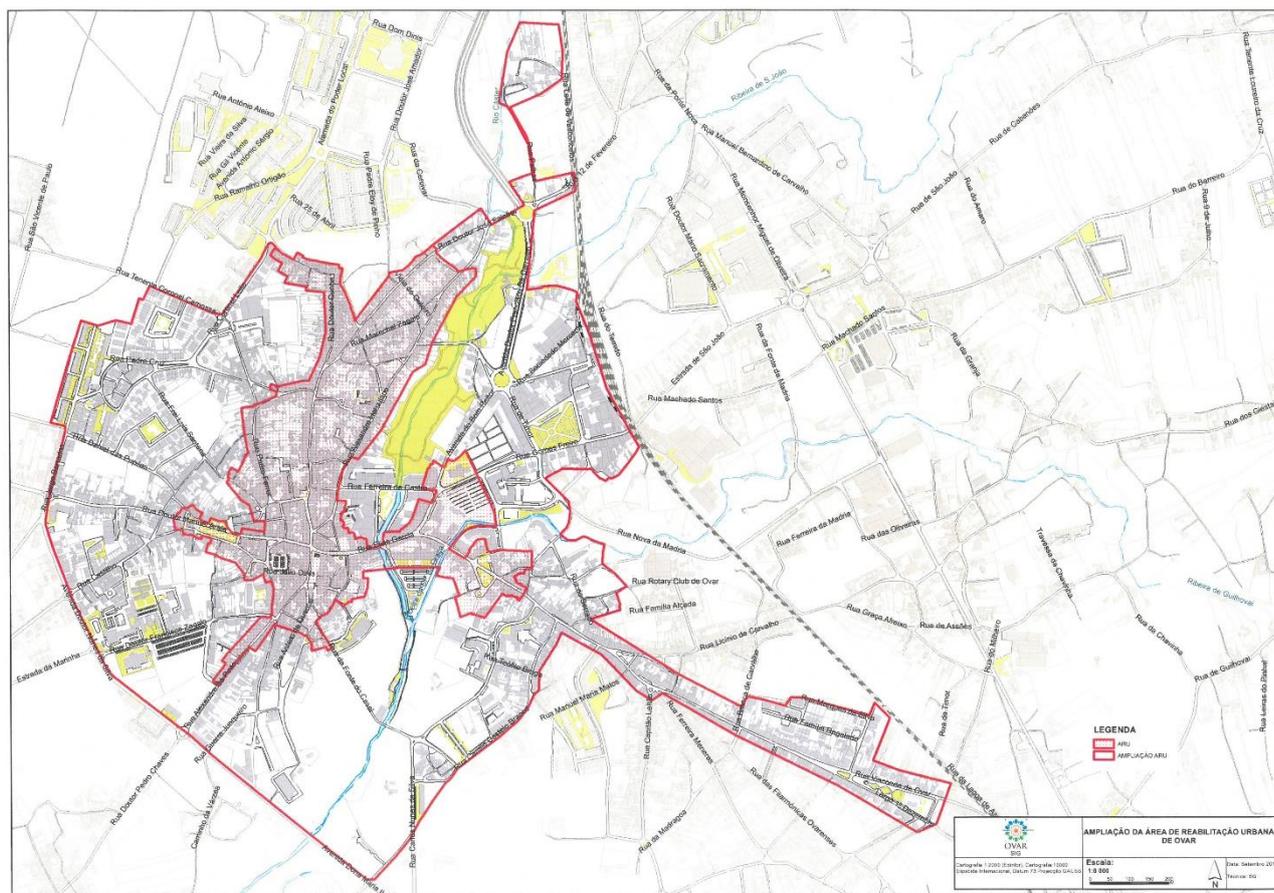


Fig. 24 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Ovar (sem escala)

De acordo com os resultados definitivos dos Censos 2011, na ARU do Centro Histórico de Ovar foram estimados a partir dos valores apurados para cada subsecção estatística total ou parcialmente incluída no limite da ARU, com o seguinte resultado:

- População residente: 5947
- Famílias: 2713
- Alojamentos: 3940
- Edifícios de habitação: 2123



## VI. APOIOS E INCENTIVOS

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU do Centro Histórico de Ovar são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo ser adaptados novos regimes de incentivos fiscais de forma automática e sem necessidade de revisão.

### 6.1. INCENTIVOS FINANCEIROS

- 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.
- 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.º28, Série II de 10 de fevereiro de 2015).

### 6.2. INCENTIVOS FISCAIS

#### IRS

- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios.



- 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 da estratégia de reabilitação.
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

### IVA

- IVA à taxa reduzida em obras de reabilitação urbana.

### IMI e IMT

- Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- Agravamento até ao dobro da taxa de IMI no caso de imóveis devolutos, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, e ao triplo no caso de imóveis em ruínas.

Estes incentivos fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, que deve definir o seu âmbito e alcance, e são aplicáveis aos imóveis objeto de ação de reabilitação iniciadas após 01.01.2008, e que se encontrem concluídas até 31.12.2020.

As alterações que se vierem a verificar à legislação própria no âmbito dos incentivos fiscais, são aplicáveis à ARU durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações.



### 6.3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

- 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.\*
- Apoio financeiro à conservação e restauro de fachadas históricas constituídas por elementos cerâmicos (azulejos e ornamentos) de valor patrimonial.\*
- 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)*.
- Via verde para o licenciamento, concedendo prioridade na apreciação dos processos.
- Candidatura a programas específicos com incidência em ARU's, atualmente existentes e que se vierem a verificar posteriormente em legislação própria.

\*Nota: Apoios a definir em Regulamento próprio.

### 6.4. DEFINIÇÕES

São adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios constantes do RJRU e no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sujeitas a eventuais alterações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, nomeadamente:

- a) 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

---

<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.



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 (RJRU);

- b) Reabilitação de edifícios – 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 (RJRU).
- c) Ações de reabilitação – as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (EBF);
- d) Área de reabilitação urbana – a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas (EBF);
- e) Estado de conservação – o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU (EBF).



## 6.5. CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS

### 6.5.1

Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do ponto 4 do capítulo VI, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

### 6.5.2

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cêrcea, bem como em focos de tecido urbano destruturado.

### 6.5.3

Os incentivos fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Ovar, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

## 6.6. PRIORIDADES

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos;



## VII. ANEXOS

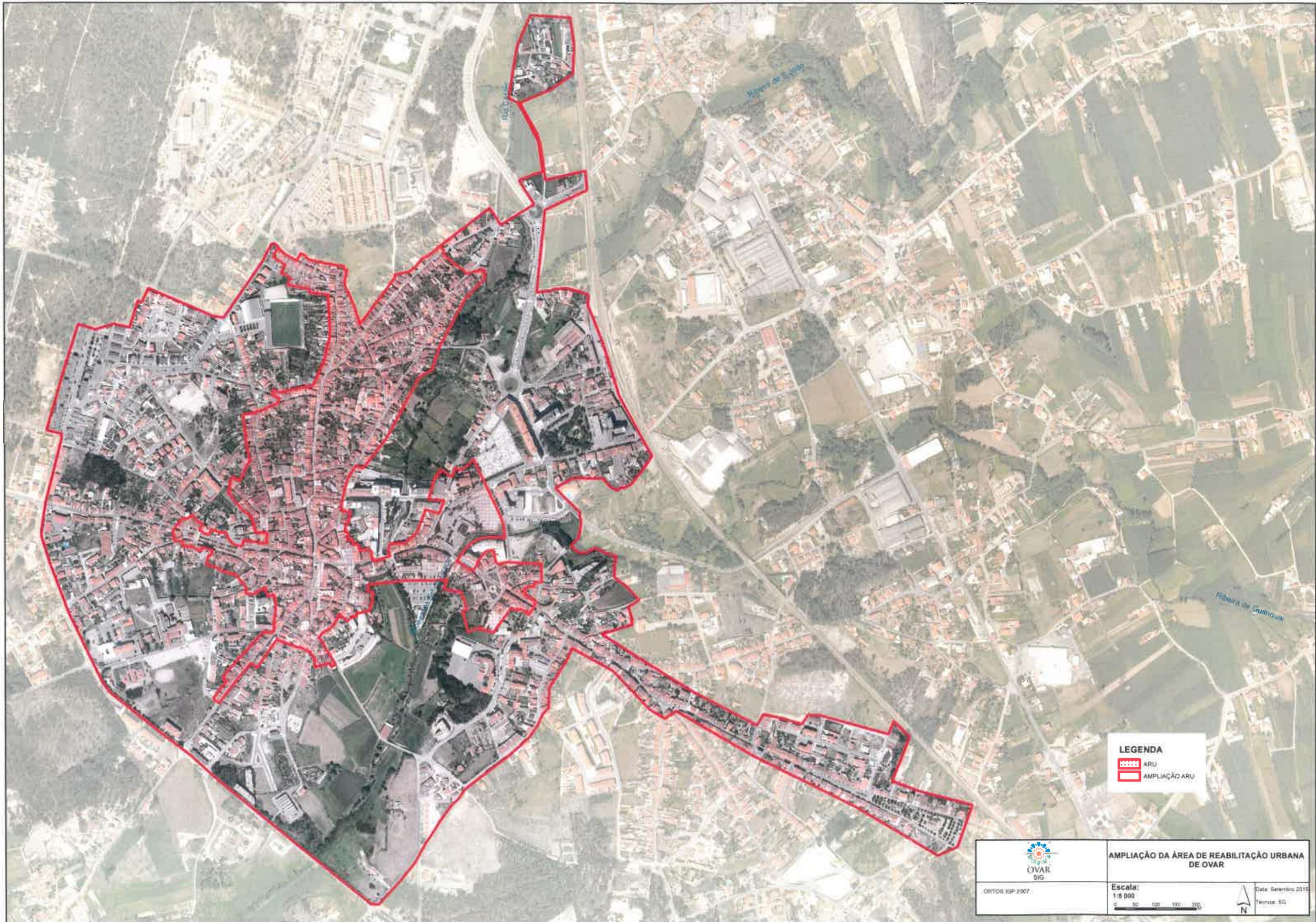
### 7.1.

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Ovar

### 7.2.

Extrato de Ortofotomapa com delimitação da ARU Centro Histórico de Ovar





**LEGENDA**

- ARU
- AMPLIAÇÃO ARU

 OVAR SIG	<b>AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE OVAR</b>
OITOS IGP 2007	Escola: 1:8 000 0 50 100 150 200
	Date: Setembro 2015 Tema: SIG