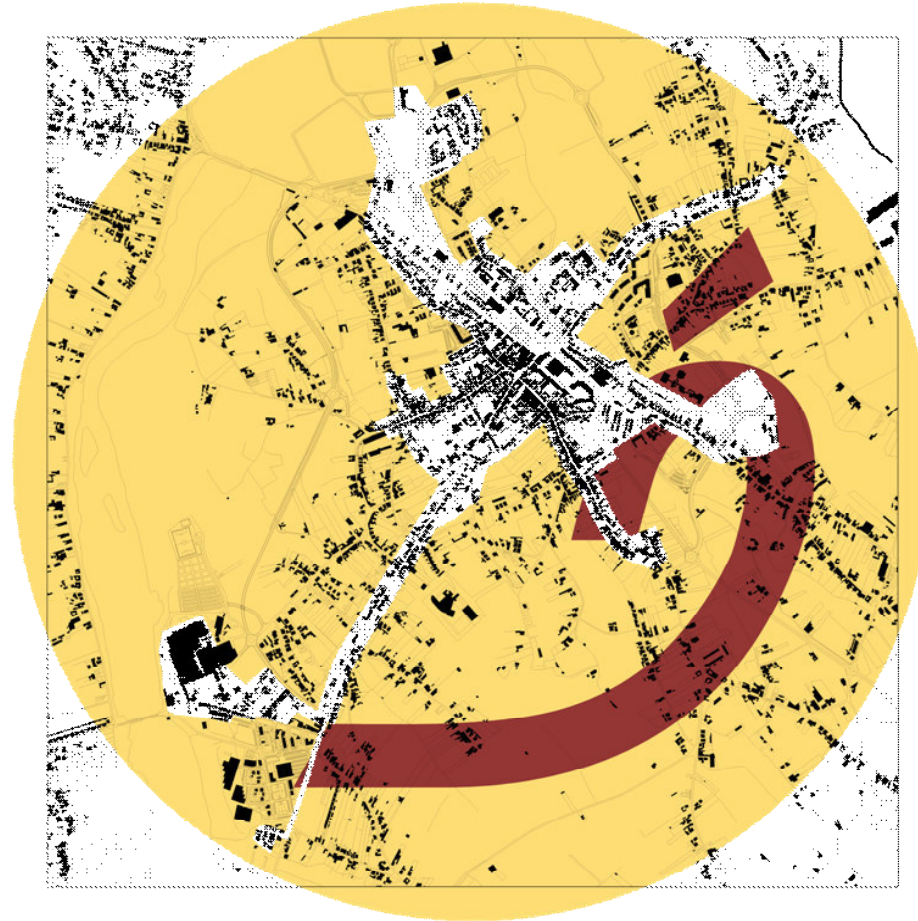


**DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) E
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SIMPLES DE ÍLHAVO**



ÍNDICE:

I - ENQUADRAMENTO LEGAL	3
II - INTRODUÇÃO	4
III - APRESENTAÇÃO	8
IV - DADOS ESTATÍSTICOS E LIMITE DA ARU	14
V - ESTRATÉGIA	19
1 — ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO	19
2 — CARACTERIZAÇÃO GERAL	32
VI - OBJETIVOS	39
1 — OBJETIVO GERAL	39
2 — OBJETIVOS ESPECÍFICOS	39
3 — PRIORIDADES	40
4 — DEFINIÇÕES	40
VII - ÂMBITO TEMPORAL	42
VIII - MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	43
IX - CONDIÇÕES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA	44
X - APOIOS E INCENTIVOS	47
1 — INCENTIVOS FINANCEIROS	48
2 — INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS	48
3 — OUTROS APOIOS E INCENTIVOS	50
4 — CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS	51
ANEXO 1 -PLANTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL - DENTRO DA ARU	
ANEXO 2 -PATRIMÓNIO CULTURAL - DENTRO DA ARU - REGISTO FOTOGRÁFICO	
ANEXO 3 -PLANTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DO CONCELHO DE ÍLHAVO	

I - ENQUADRAMENTO LEGAL



A delimitação de área de reabilitação urbana (ARU) e a operação de reabilitação urbana (ORU) simples de Ílhavo e todos os procedimentos subjacentes têm o enquadramento legal (lei habilitante) na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Conforme estabelecido no Artigo 5.º do RJRU (dever de promoção da reabilitação urbana), incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do referido decreto-lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Assim, neste enquadramento, propõe-se a: DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SIMPLES DE ÍLHAVO, nos termos do presente documento.

Para os devidos efeitos, naquilo que não venha expressamente referido nesta proposta aplica-se o definido do RJRU e demais legislação atinente, com as devidas adaptações.

II - INTRODUÇÃO



As áreas urbanas consolidadas, de génese antiga, encontram-se em processo degenerativo alarmante. A par disso, atravessamos um período particularmente delicado, sob o ponto de vista económico-financeiro e social. Com o envelhecimento sistemático da população, a degradação do edificado e o definhar das atividades comerciais tradicionais, assistimos ao esvaziamento dos centros históricos. Torna-se, pois, cada vez mais premente a consciencialização de todos para a emergência da política de gestão do território com vista à promoção efetiva de medidas de reabilitação de áreas urbanas. Tal intento permite revitalizar, salvaguardar e valorizar não apenas a componente urbana e arquitetónica, mas também a sustentabilidade das dinâmicas de regeneração social, cultural e económica nos centros.

Não sendo possível hoje reverter em plenitude este processo, tal é o estado de irreversibilidade que atingiu, é possível ainda estancar essa *hemorragia sistémica*, promovendo-se medidas concretas que permitam manter e/ou melhorar as funções de uso dos centros urbanos mais antigos e/ou mais degradados, com especial ênfase para a função residencial e comercial.

Em Ílhavo, o núcleo histórico consolidado tem vindo a perder vitalidade, assistindo-se a um acelerado processo de degradação e obsolescência do seu edificado. Os edifícios deixam ser usados/habitados por razões diversas, precipitando e agravando as condições de uso, solidez, segurança, salubridade e estética. Esta vulnerabilidade urbana constituiu-se numa complexa

malha degenerativa, porque implica disfuncionalidades nas várias dinâmicas de uso da cidade central. Torna-se pois imperiosa uma abordagem de enquadramento estratégico e orientador em matéria de reabilitação urbana.



Consciente desta infeliz realidade, a Câmara Municipal de Ílhavo tem vindo a promover ações com vista a inverter o processo degenerativo de definhamento funcional progressivo do seu núcleo histórico. Pretende garantir a proteção e a valorização do património cultural, afirmando os valores materiais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana. Nesta lógica de ação prioritária, encetou recentemente obras de grande escala na reabilitação dos espaços públicos do tecido urbano central, modernizando as infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes, mobiliário urbano e melhoria geral da mobilidade, nomeadamente das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

A Câmara Municipal de Ílhavo tem o objetivo estratégico de fomentar a revitalização e o desenvolvimento urbano, promovendo a coesão territorial, a inclusão social, através de ações de natureza material, concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica. Trata-se de um processo abrangente de sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos.

Assim, numa lógica de continuidade deste processo de revitalização, a Câmara Municipal tem também por objetivo assegurar a promoção da reabilitação/revitalização dos edifícios que se



encontram degradados ou funcionalmente inadequados, considerando como fundamental a implementação de medidas que melhorem as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano. A regeneração do edificado permitirá também assegurar a integração funcional e as dinâmicas económicas e socioculturais do sítio. Para tanto, pretende-se encontrar e desenvolver novas soluções para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, que permitam, nomeadamente, o acesso a uma habitação condigna e fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios.

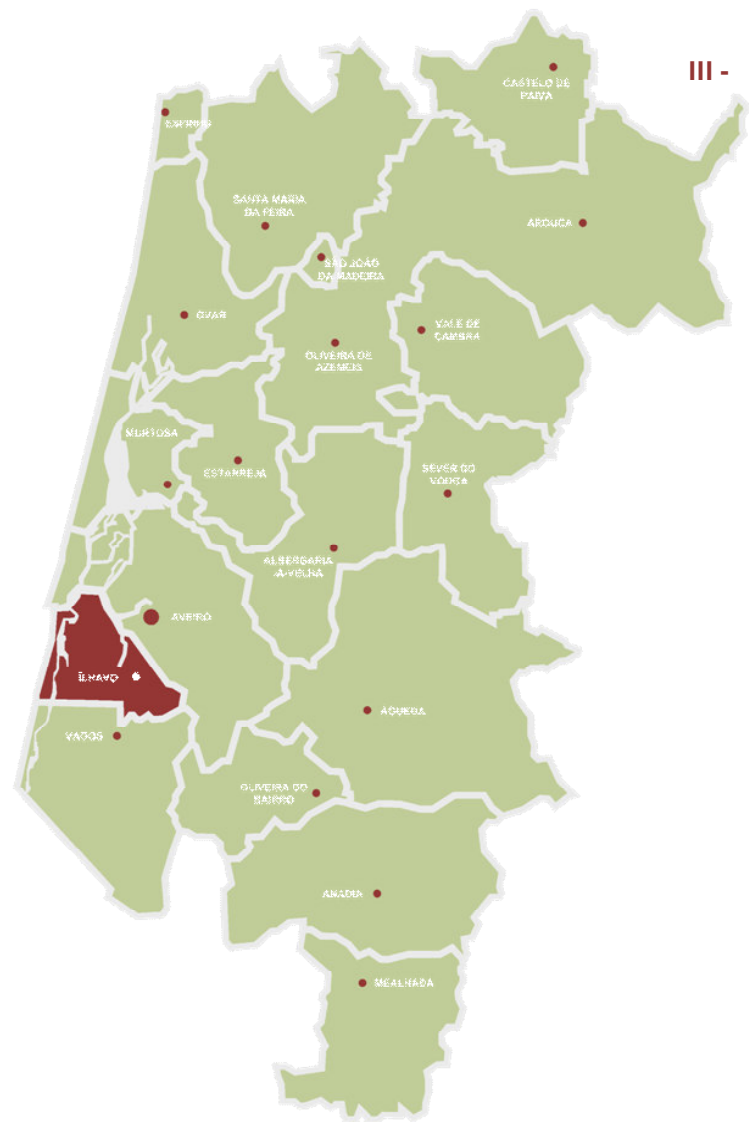
Existe o sentido de herança dos valores inestimáveis de memória e de identidade coletiva, pelo que, imbuídos deste espírito de pertença e responsabilidade, pretende-se transmiti-los às gerações futuras com a dignidade que merecem.

Para persecução deste objetivo de particular importância para o concelho, A CÂMARA MUNICIPAL DE ÍLHAVO PRETENDE PROMOVER UMA INTERVENÇÃO INTEGRADA, ATRAVÉS DA DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) E DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SIMPLES, APROVADAS SIMULTANEAMENTE EM INSTRUMENTO PRÓPRIO, consubstanciado neste documento.

O procedimento de delimitação e aprovação da ARU e ORU simples de Ílhavo (na freguesia de S. Salvador), visa o desenvolvimento e consolidação da política proactiva de revitalização do centro histórico, permitindo e favorecendo uma maior convergência de investimentos



privados, com o enquadramento, coordenação e apoio público, desta feita na reabilitação dos edifícios na área delimitada, onde se reconhece uma coerência geográfica, histórica, social, cultural, económica, urbana e arquitetónica. Na senda da Operação de Reabilitação Urbana Simples pretendida, e dentro da ARU, será também conferindo aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.



III - APRESENTAÇÃO

Ílhavo é um dos 19 Municípios do Distrito de Aveiro, da Região Centro de Portugal. Com uma área de 76 Km².

As primeiras referências históricas conhecidas de Ílhavo datam de há cerca de nove séculos e meio.

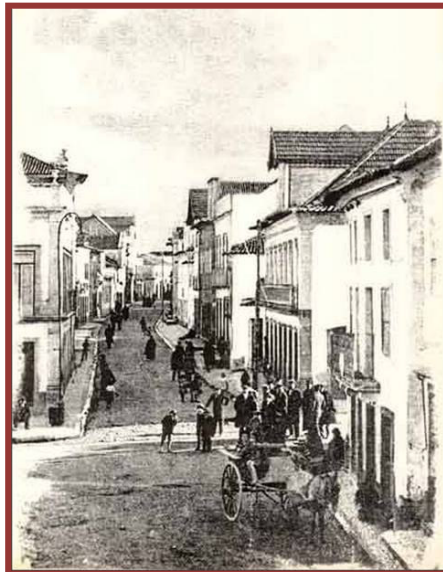
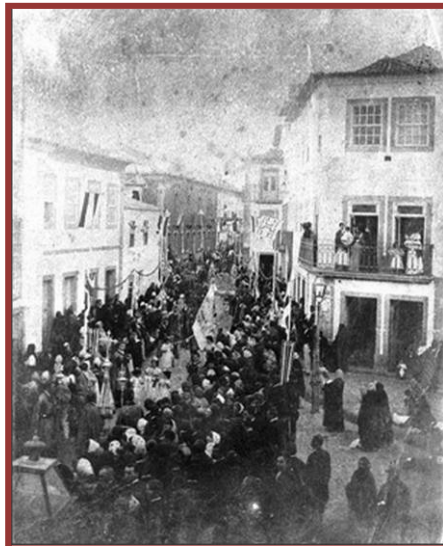
Das suas origens pouco se sabe.

“(..) a absoluta falta de annaes do município deixou cahir no olvido os factos notáveis”, não se sabendo quando e por quem foi fundada, sabendo-se no entanto, que é desde tempos longínquos habitada. Pinho Leal, in António da Rocha Madahil

Já no século XIII, D. Dinis encontra Ílhavo bem povoado, concedendo-lhe, a 13 de Outubro de 1296, o seu primeiro foral, dando-lhe várias regalias expressas na Carta Régia.

Devido à sua situação geográfica, a sua população sempre esteve relacionada ao mar e às atividades marítimas. Paralelamente desenvolvia-se uma agricultura intensiva, pois estas terras são consideradas das melhores do Baixo Vouga.

A localização privilegiada e a vocação marítima dos Ilhavenses propiciaram o aparecimento de zonas portuárias, particularmente de pesca longínqua, com todas as atividades associadas, nomeadamente de construção e reparação naval, bem como indústrias de pescagem



e de frio, que são um fator marcante no desenvolvimento económico e social. A pesca do bacalhau e toda a sua epopeia está intimamente ligada à história das gentes de Ílhavo, fazendo parte na memória coletiva e, bem assim do seu património imaterial.

Nos finais do século XIX surge a emblemática Fábrica de Porcelana da Vista Alegre, que pela sua dimensão e importância torna-se uma unidade industrial de referência, consagrando-se como um fator de forte desenvolvimento do concelho. A Vista Alegre trouxe associadas outras dimensões relevantes, nomeadamente de ordem social e cultural, e enquanto marca de referência internacional, transportou o nome de Ílhavo para além fronteiras.

Ao longo das últimas duas décadas do Século XX, até hoje, fruto de diversas circunstâncias, assistimos à mudança de paradigma. Ílhavo sofreu profundas mutações sociais, económicas, e culturais, derivadas essencialmente da diminuição da oferta de emprego no sector das pescas, obrigando os muitos Ilhavenses, que “*nasciam predestinados*” às lides do mar e setores afins, a virar-se para outras atividades.

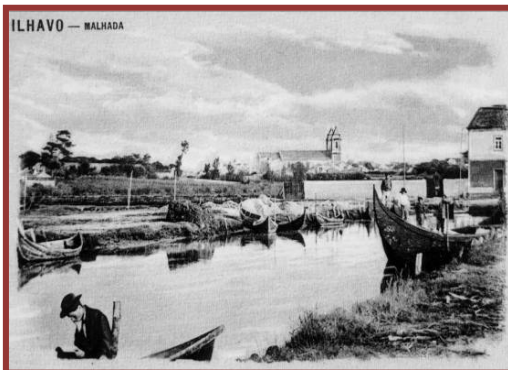
Outras obras estruturantes tiveram papel relevante de desenvolvimento do concelho, propiciando novas condições de dinamização económica. Destacamos a construção e sucessivas obras de ampliação e melhoramento do Porto de Aveiro, bem como a construção da IP5/A25 que liga as praias da Costa Nova e Barra ao interior do país e à fronteira, e a implantação de duas zonas industriais no Município, a zona industrial da Mota e a zona industrial das Ervosas.



Não menos importantes são as diversas concretizações feitas pelo município nas últimas décadas, na implementação e desenvolvimento, nomeadamente, de infraestruturas básicas, viárias, na construção e/ou requalificação de diversos equipamentos culturais e educacionais, na requalificação urbana. O Município de Ílhavo tem vivido uma época de fortes investimentos promotores de desenvolvimento em múltiplas áreas, garantindo e fortalecendo assim as dinâmicas socioeconómicas, culturais, alavancando grandes e importantes investimentos privados.

O aglomerado urbano de Ílhavo foi-se conformando ao território ao longo de séculos, consubstanciando vários estádios evolutivos, facilmente detetáveis, em razão das dinâmicas económicas e sociais, numa lógica progressiva, paulatina.

As relações de funcionalidade do território eram sistematicamente compreendidas e balizadas em impulsos de coerência bem determinados de sustentabilidade urbanística, funcionando como um todo harmonioso. Ílhavo ocupava uma área relativamente bem delimitada, com o edificado bem amarrado a eixos viários estruturantes. Contudo, a partir da segunda metade do século XX assistimos a um desenvolvimento mais impetuoso e acelerado das atividades humanas e o território refletiu de imediato essa circunstância. Deixou rapidamente de ficar contido dentro da estrutura urbana historicamente consolidada e as construções foram alastrando sob a forma de mancha de óleo, à semelhança do que se ia passando noutros centros no restante território nacional. As políticas de planeamento e gestão urbanística iam sendo permissivas em função de um progresso que se sentia e se pretendia auspicioso. Se é



certo que muito se conseguiu de positivo, nomeadamente em termos de ganhos económicos e de qualidade de vida das populações, não podemos esconder também que tal evolução desenfreada, por vezes desregrada, colidiu de forma evidente com a estrutura urbana contida preexistente. Assistiu-se a uma força centrífuga das funções da cidade para as periferias, fundamentalmente as residenciais e comerciais, esvaziando-se o centro. O Plano Diretor Municipal (PDM) de Ílhavo, publicado 1999, veio regular e, em grande medida, lançar amarras de contenção urbanística, permitindo assim assegurar um crescimento mais ponderado. Contudo, muitos dos erros já haviam sido cometidos e o retorno é irreversível. Importa agora compreender bem todo este processo, reforçando as virtudes reconhecidas e, corrigir deficiências. A revisão do PDM progrediu neste sentido, promovendo uma abordagem, quanto possível, mais consciente sobre o território.

A estrutura urbana antiga quase colapsou, por práticas por vezes perversas, de miragem de desenvolvimento e de progresso. A política de planeamento e a gestão do território começa agora a abandonar essas práticas que subverteram toda uma lógica secular de sustentabilidade urbanística.

Observando-se a área que agora delimitamos (Área de Reabilitação Urbana), especialmente nalgumas zonas, constatamos estar perante um território quase moribundo, ligado às máquinas. A função residencial dos edifícios vai estiolando à força do abandono e do



envelhecimento da população. Também as funções comerciais que existiam no centro foram deslocadas de forma dispersa para as periferias e/ou para as grandes superfícies.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Ílhavo foi recentemente revisto, tendo sido publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 82, em 29 de abril de 2014. Atento o definido no regulamento deste instrumento de gestão do território de ordem municipal, destacamos, para efeitos do presente documento, parte dos objetivos estratégicos, nomeadamente:

o de promover as bases de uma política urbanística assente na sustentabilidade e na humanização do território, na recuperação de áreas degradadas, na qualificação ambiental, numa perspetiva integrada de valorização e otimização dos espaços públicos, dos espaços da estrutura ecológica municipal e das várias componentes biofísicas, apostando no reforço da qualidade e sustentabilidade do ambiente local e regional (ria de Aveiro), na contenção e reforço do sistema urbano e no reforço da acessibilidade e mobilidade do Município; o de promover a afirmação do Município de Ílhavo como um espaço (único) de qualidade residencial e vivencial dotado de uma forte referência e identidade, rentabilizando assim a sua condição humana, geográfico-natural, histórico-cultural e socioeconómica. Retiramos também do relatório do PDM que as bases programáticas da sua revisão radicam no desenvolvimento de um conjunto de ações centradas em linhas de força bem identificadas, das quais destacamos a operacionalização de uma nova estratégia de desenvolvimento municipal (em curso) em matéria de ordenamento do território, de proteção e valorização do património natural e edificado e de requalificação urbana.



O PDM identifica no território concelhio “espaços centrais”, que nos termos do regulamento se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais. Estes espaços integram: a) Espaço Central ILH, correspondente ao Núcleo Histórico de Ílhavo; b) Espaço Central GN, correspondente à Gafanha da Nazaré; c) Espaço Central GE, correspondente à Gafanha da Encarnação e d) Espaço Central GC, correspondente à Gafanha do Carmo. Estes espaços, delimitados na planta de ordenamento do PDM, constituem as zonas mais densamente consolidadas.

Qualquer um dos referidos espaços centrais merecem atenção e zelo. Contudo, o Espaço Central ILH, correspondente ao Núcleo Histórico de Ílhavo, porque se encontra visivelmente mais decadente sob o ponto de vista da degradação/envelhecimento do edificado, esvaziado da sua vocação residencial e comercial constitui-se hoje como objeto prioritário de intervenção.

Tem-se, pois, como OBJETIVO ESTRATÉGICO a implementação de medidas com vista à dignificação e valorização de um património construído, com preponderância história urbanística, arquitetónica, económica e sociocultural.

Neste enquadramento surge a necessidade de configurar o campo de atuação objetivo, programando-se uma intervenção integrada, através da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fazendo-a coincidir, em parte, com o Espaço Central ILH (correspondente ao Núcleo Histórico de Ílhavo) delimitado na planta de ordenamento do PDM e da execução da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

IV - DADOS ESTATÍSTICOS E LIMITE DA ARU

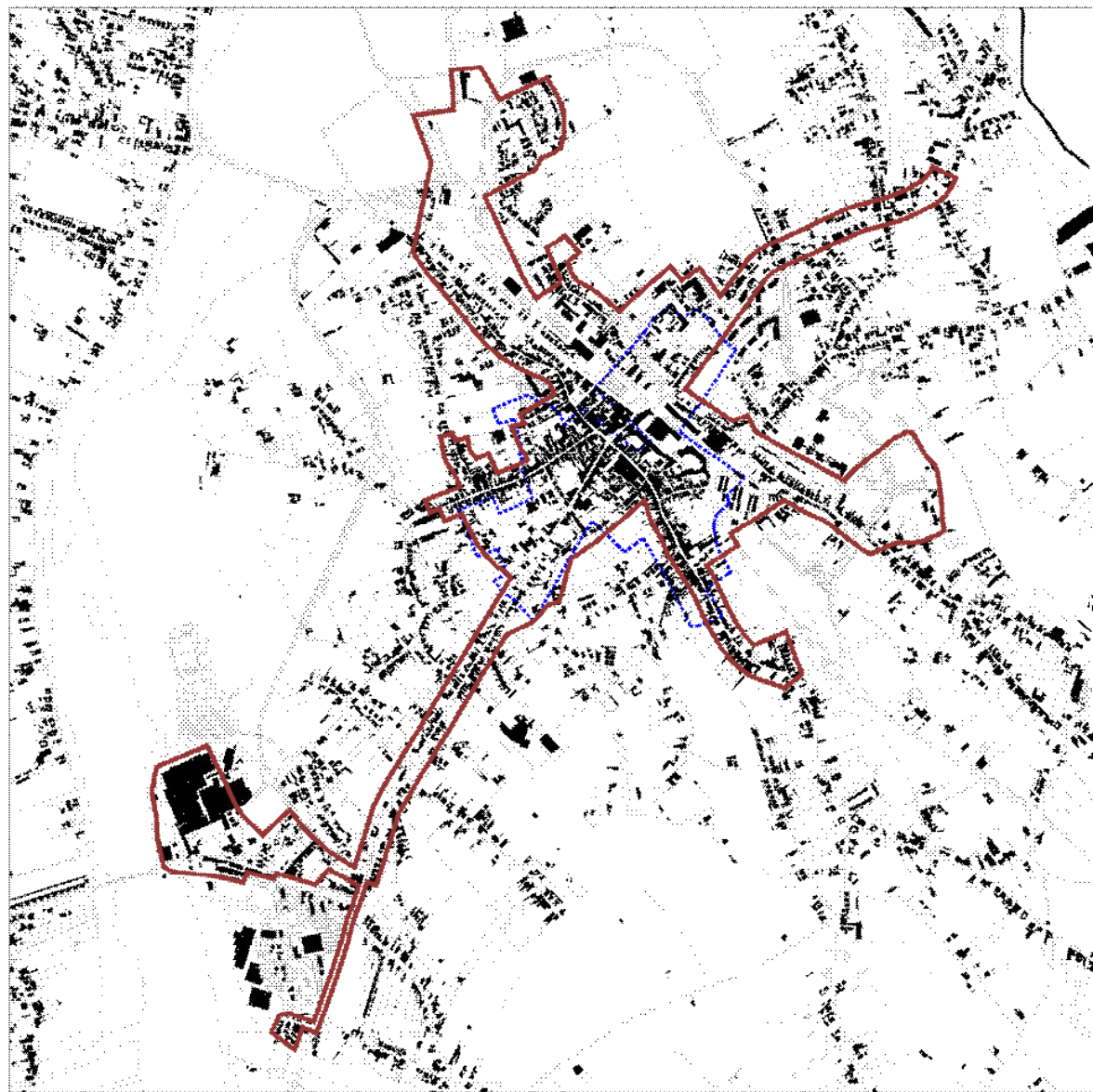
A Cidade de Ílhavo situada na Freguesia de S. Salvador, do Município de Ílhavo, inserida no Distrito de Aveiro, na sub-região do Baixo Vouga (NUT III) e na Região Centro (NUT II).

A ÁREA DE REABILITAÇÃO (ARU) DE ÍLHAVO, circunscrita na planta apensa (LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO (ARU) DE ÍLHAVO), não tem os limites e área coincidentes com os definidos na planta de ordenamento do PDM com a designação de Espaço Central ILH (correspondente ao Núcleo Histórico de Ílhavo). Genericamente, ampliou-se/estendeu-se a área de Espaço Central ILH prevista no PDM, em função de uma perspetiva estratégica de intervenção que se revela agora mais importante para efeitos da reabilitação pretendida.

O Espaço Central ILH previsto no PDM abrange uma área com cerca de 41 ha.



A ÁREA DE REABILITAÇÃO (ARU) DE ÍLHAVO agora definida, situada na freguesia de S. Salvador, abrange uma área com cerca de 130 ha, correspondendo-lhe maioritariamente uma estrutura urbana consolidada, de génese antiga, com um património edificado assinalável que urge reabilitar e valorizar.



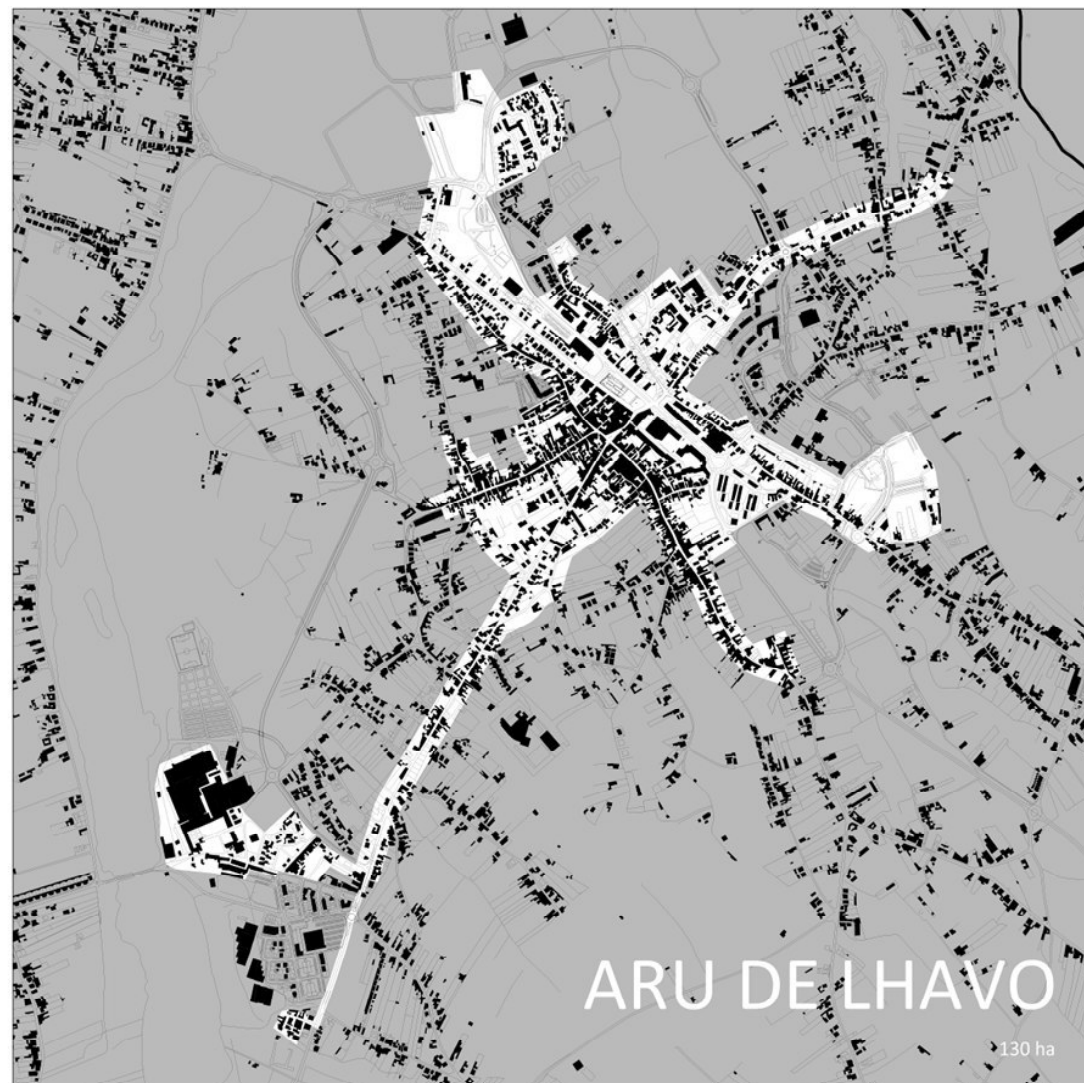
----- POM - ESPAÇO CENTRAL ILH: 41 ha
----- ÁREA DE REABILITAÇÃO (ARU) DE ILHAVO: 130 ha



Não se dispõe de dados estatísticos precisos correspondentes à ARU, nomeadamente em relação à população residente, famílias, alojamentos e edifícios. Contudo, retiramos dos resultados definitivos dos Censos 2011 os seguintes valores apurados para Ílhavo (São Salvador):

População residente:	16 597
Famílias clássicas:	6 341
Alojamentos familiares:	8 369
Edifícios clássicos:	6 489

A Ficha de Dados Estatísticos do Plano Diretor Municipal (feita em abril de 2013) é um dos elementos que acompanha o PDM, foi realizada com base nos resultados dos Censos 2011. Nessa ficha, Ílhavo (Centro) apresenta uma População Residente de 5917 habitantes, valor determinado por estimativa, de acordo com os dados oficiais das Secções de Ílhavo do INE 2011.



0 500 m



0 500 m

V - ESTRATÉGIA



1 — ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

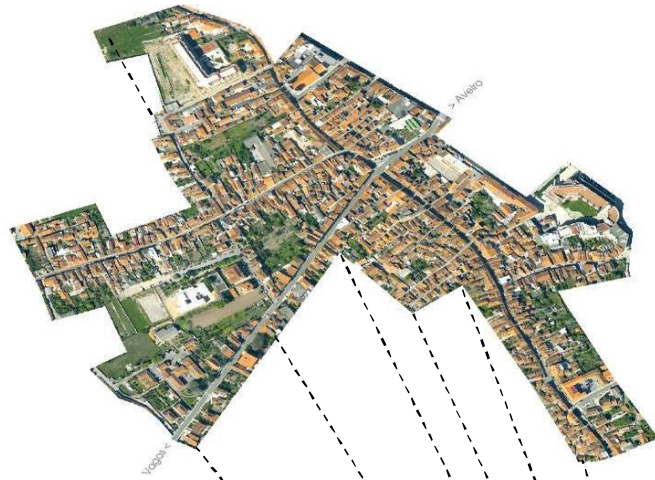
A Área de Reabilitação (ARU) de Ílhavo, é constituída por uma malha urbana relativamente densa e marcadamente edificada.

Nos termos do regulamento do PDM, os Espaços Centrais destinam-se a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e ocupadas predominantemente com funções residenciais.

Este espaço central é uma referência de identidade coletiva que detém valores arquitetónicos e urbanísticos relevantes que se pretende salvaguardar e valorizar.

Do património edificado ressaltam alguns elementos arquitetónicos que individualmente se distinguem dos demais pela sua qualidade. No entanto, é no conjunto das edificações que reconhecemos o valor mais elevado e emblemático da arquitetura de Ílhavo. No Núcleo Histórico de Ílhavo, do agregado dos seus edifícios, ressaltam valores de harmonia e das relações de coesão volumétrica e compositiva, resultando numa escala urbana e humana equilibrada.

Como já havíamos aflorado, todo este cenário encontra-se em processo progressivo de decadência. Por isso, urgia promover-se a consolidação e beneficiação do tecido urbano existente.

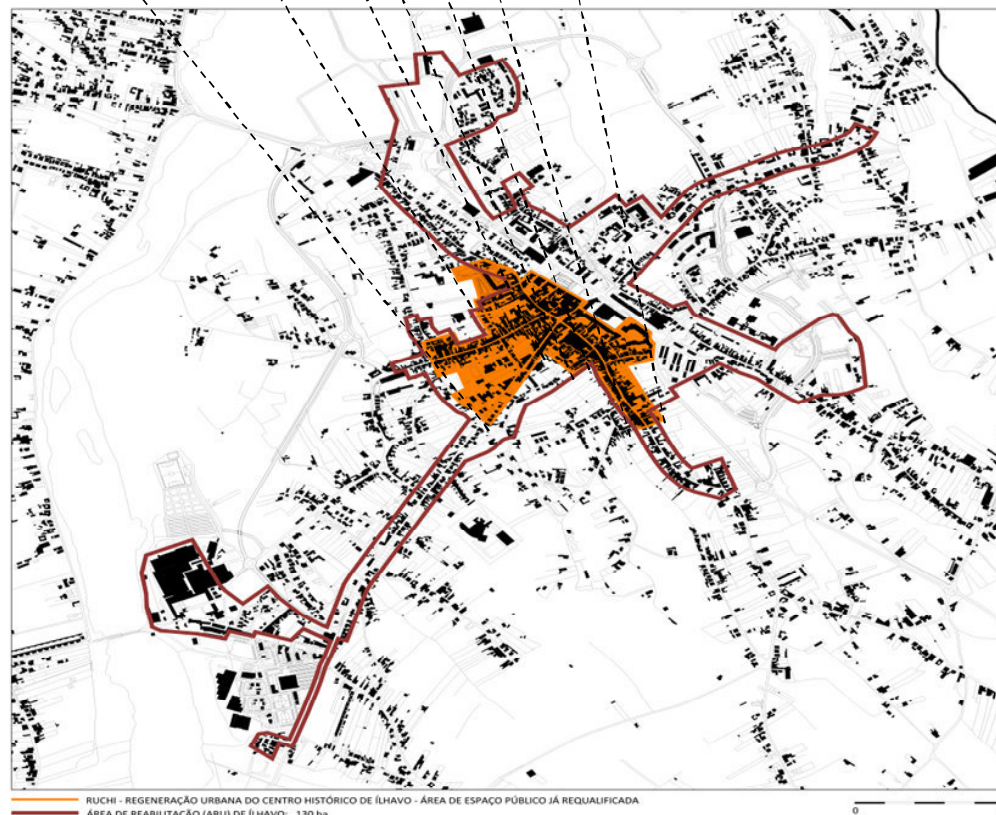


Esta problemática vem sendo preocupação basilar da Câmara Municipal de Ílhavo, não apenas no plano teórico mas também sob o ponto de vista da sua proatividade, nomeadamente pela mega operação de requalificação do espaço público recentemente feita no centro histórico de Ílhavo, denominada RUCHI - REGENERAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ÍLHAVO.

Existe a clara consciência de operar de forma integrada sobre o tecido urbano central envelhecido, visando a sua reabilitação urbana sob as suas duas componentes fundamentais:

- REABILITAÇÃO DO EDIFICADO;
- REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO.

Em termos estratégicos o município optou por levar a efeito, em primeiro lugar, ações e obras de melhoramento e valorização do espaço público na área do RUCHI, associado um programa de investimento público (com o aproveitamento da comparticipação dos fundos comunitários de apoio (C)REN), porquantourgia dotar todo o espaço de, nomeadamente, infraestruturas, acessibilidades e mobiliário urbano mais consentâneo com o sítio e com a nossa contemporaneidade.



— RUCHI - REGENERAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ÍLHAVO - ÁREA DE ESPAÇO PÚBLICO JÁ REQUALIFICADA
— ÁREA DE REABILITAÇÃO (ARU) DE ÍLHAVO: 130 ha



Para esse efeito a operação definiu uma determinada zona de intervenção que abarcasse a parte mais significativa do casco antigo, mais deficitário, e implicou para além da revisão das infraestruturas, a reformulação de todo o espaço público existente (perfis de vias, dimensionamento de faixas, passeios e locais de estacionamento) conforme toda uma nova estratégia de abordagem do tecido urbano, que se pretendeu renovado e de desenho inclusivo, especialmente direcionado à população mais envelhecida ou com limitações de mobilidade, bem como segundo um desenho urbano rejuvenescido e potencialmente atractivo para fixação das camadas mais jovens.

Este esforço de renovação e requalificação urbana, social e cultural, traduziu-se num leque de ações de Intervenção devidamente concertadas, integrando um amplo programa de ação, mediante um conjunto de operações e projetos temáticos específicos que procuraram envolver outras parcerias (nomeadamente a Universidade de Aveiro e as associações locais) e chamar a si a população residente, da forma mais participativa possível, tendo vindo a envolver para além dos projetos físicos, outras iniciativas ditas «imateriais», de valorização cultural, de Investigação do património expressivo, de dinamização da atividade comercial, etc.

A par da operação RUCHI de Qualificação Urbana e Ambiental do Casco Antigo da Cidade, dentro da área ARU (agora delimitada) a Câmara Municipal de Ílhavo tem vindo a promover outras iniciativas e obras, nomeadamente, de qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, associado um programa de investimento público, a saber:



- Qualificação Urbana da antiga Estrada Nacional 109: reformulação das infraestruturas de saneamento básico e rede de abastecimento de águas, e a criação de melhores condições de segurança e conforto na circulação pedonal;
- Requalificação Urbana da Avenida 25 de Abril: pretendeu-se, após a construção do novo Centro Cultural, a requalificação da principal artéria do aglomerado - eixo cívico, nomeadamente em termos de perfil, desenho da placa central e de renovação ambiental (arborização, ajardinamento, iluminação, etc.).
- Centro de Investigação e Empreendedorismo: em parceria com a Universidade de Aveiro, implementou-se um polo de investigação, arquivo e gestão documental de temática marítima pela importância fulcral do mar e das suas actividades no desenvolvimento deste município, que é simultaneamente um centro de formação e incubação de empresas, em estrita relação física e funcional com a mais recente obra de ampliação do Museu Marítimo de Ílhavo (o Aquário do Bacalhau).
- Espaço Envolvente ao Hospital de Cuidados Continuados: intervenção de parceria com a Santa Casa da Misericórdia em que se reviu o enquadramento urbano deste equipamento, mediante a criação de um acesso alternativo preferencial (Rua do Hospital) e foram revistas as redes de infraestruturas existentes, bem como foram melhoradas as acessibilidades à escola de ensino básico e «Casa da Música. (Rua da Escola), também esta fruto de obra de reabilitação da antiga escola Primária N°1;



- Projeto de Reconversão Urbana da área ocupada pelo actual Quartel dos Bombeiros Voluntários de Ílhavo: nesta operação, para além da relocallzação e construção de um novo quartel para aquela corporação, pretende-se a reconversão do actual espaço para jardim, reforçando a presença da igreja Matriz sobre o principal espaço verde da cidade (Jardim Henriqueta Maia).
- Reabilitação do Edifício-Sede do Illiabum Clube: Foi reabilitada a antiga sede deste clube desportivo local, edifício de referência arquitetónica no casco antigo, por forma a permitir designadamente o alojamento dos atletas não-residentes contratados.
- Dinamização Cultural: em regime de parceria com as associações locais e recreativas, procurando recuperar tradições e atribuindo-lhes uma contextualização contemporânea, reforçando a notoriedade do casco antigo enquanto lugar criativo e promovendo o encontro da comunidade com o seu espaço público.
- Investigação do Património Expressivo: em parceria com a Universidade de Aveiro, tendo como objectivo a recolha em suporte diverso (p. ex. arquivo on-line) de elementos da cultura expressiva, escrita e falada (dança, música, contos, expressões, etc.), promovendo a construção da memória coletiva.
- Plano Municipal para a igualdade de Género, dirigido para a cidade de Ílhavo: tendo como parceiros as IPSS e as empresas locais, visando implentar uma política integrada de igualdade e equidade de género, para a minimlzação das principais formas de desigualde e



pobreza existentes no território, nomeadamente promovendo o empreendedorismo feminino e a igualdade de oportunidades no mercado de trabalho e a nível global.

- Dinamização da Atividade Comercial e do Mercado da Habitação: em parceria com a Associação Ílhavo Comércio Vivo, tendo como metas a renovação do comércio tradicional e a Implementação de estratégias de sensibilização sobre a importância da renovação do parque habitacional do centro histórico e o estudo de mecanismos de apoio na dinamização do mercado imobiliário e de arrendamento, nomeadamente programas de reabilitação específico e pela definição de canais de tramitação preferenciais (via verde) e um gabinete de apoio a proprietários.
- Centro Histórico Peculiar, da Comunidade à Cultura e aos Desafios Contemporâneos: em parceria com a Universidade de Aveiro e tendo como objetivo o aprofundamento e divulgação do enquadramento cultural e histórico em que a morfologia peculiar da cidade ganhou forma e o estudo da perceção da memória da cidade a partir do cruzamento de olhares inter-geracionais.
- Hospital de Cuidados Continuados: Intervenção em parceria com a Santa Casa da Misericórdia, construção de uma moderna unidade de internamento (55 camas), complementada com as valências de medicina física e reabilitação, e de apoio domiciliário, mais o respetivo apetrechamento.



- Qualificação Urbana da Rua Frederico Cerveira e Rua de Alqueidão: reformulação das infraestruturas de saneamento básico e rede de abastecimento de águas, e a criação de melhores condições de segurança e conforto na circulação pedonal.
- Outras obras relativamente mais antigas merecem destaque, nomeadamente a requalificação e ampliação da “Vila Vieira” para sede da Junta de Freguesia de S. Salvador e requalificação e ampliação do antigo Solar “Visconde de Almeida”, transformando-o na atual Biblioteca Municipal.

Ou seja, nos últimos anos o município tem vindo a fazer investimento inestimável em matéria de reabilitação, quer no espaço público quer em edifícios mais notáveis/emblemáticos, de génese antiga.

A Reabilitação do Edificado por parte dos particulares não tem acompanhado de forma tão visível e eficaz a estratégia de reabilitação urbana. Na zona da ARU encontramos situações pontuais e avulsas de intervenções de reabilitação arquitetónica.

Atendendo à dimensão da problemática da regeneração urbana, considera-se que a requalificação do edificado que se tem realizado está muito aquém do necessário. Como bem se sabe, o grosso dos edifícios existentes no casco antigo e que carecem de obras de requalificação, pertence a particulares e depende da vontade e ensejo dos mesmos para a sua salvaguarda e valorização.



Paradoxalmente, consideramos o edificado que constitui valor urbano e arquitetónico como património cultural de todos, contudo, nos termos da lei vigente, compete aos proprietários dos imóveis o dever de reabilitação. Atendendo à conjuntura que se vive, económica, social e demográfica, raramente os proprietários reúnem condições objetivas para encetar as necessárias e desejáveis obras de reabilitação nos seus edifícios.

Contudo, urge promover a Reabilitação do Edificado.

A aposta incondicional da CMI, em primeira instância, na requalificação do espaço exterior público visou, por um lado, dotá-lo de melhores condições de uso e, por outro lado, servir também de referência pedagógica e de incentivo aos particulares, pretendendo-se que estes se sintam também imbuídos no espírito e esforço da reabilitação dos seus edifícios.

Assim, em termos estratégicos importa agora dar ênfase para as necessárias ações de reabilitação do parque edificado. Por isso, a OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) pretendida na ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) delimitada dirige-se principalmente à REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO, enquadrada por uma ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO e adota a designação de ORU SIMPLES.



A revisão do PDM de Ílhavo teve como um dos seus objetivos estratégicos uma nova abordagem às questões do património. Este impulso de requalificação e valorização do património cultural, onde se inclui o património edificado, encontra-se também vertido nas opções de desenvolvimento urbano do município enquadradas nos elementos que acompanham o PDM. Nos estudos de caracterização do património cultural são feitas apreciações e considerações de ordem estratégica que demonstram claramente a necessidade da promoção da requalificação urbana e arquitetónica. Retiramos desses estudos:

“O Património Cultural contém valores intrínsecos que consideramos importantes e que pertencem à memória coletiva, exigindo-se, portanto, o máximo de acuidade e respeito de todos. O Património compreende a permanência e construção de valores coletivos que facilmente identificamos e nos valoriza enquanto comunidade. Interpretar, proteger, salvaguardar e valorizar a riqueza patrimonial herdada é, sem dúvida, um gesto puro de respeito por quem teceu, ergueu e trouxe até nós essas memórias vivas do passado. Por isso, cumpre-nos cuidar de tais valores de forma prospetiva, nomeadamente, através dos instrumentos de planeamento e gestão do território, com vista à sua salvaguarda e valorização. Assim, não poderíamos deixar configurar as questões relacionadas com o património cultural em sede de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM).”

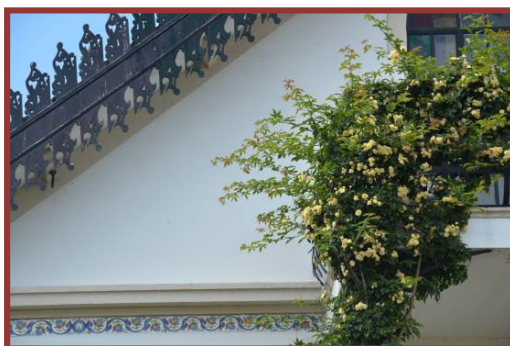
“Apesar dos atropelos que o património já sofreu, aqui e em tantas outras paragens, num pulsar agressivo, próprio de uma época fragmentária de valores e conceitos, algo de

importante restou que, pelo seu valor, urge preservar, salvaguardar e valorizar. É esse o esforço que a todo o momento deveremos impor, constituindo prioridade máxima a urgente tomada de medidas, que visem a reposição dos valores herdados, com forte componente cultural, histórica, social, natural, urbana, arquitetónica e arqueológica.”



Na sequência do trabalho iniciado no processo de revisão do PDM, recolhemos e sistematizamos informação e documentação referente ao património cultural do Município de Ílhavo. Contudo, sem que haja uma base profunda de conhecimento histórico, por falta de documentação sistematizada e que se revele verdadeiramente fidedigna.

Não obstante essa fragilidade e por forma a melhor sustentar o presente documento procedeu-se a um levantamento exaustivo dos bens culturais conhecidos e reconhecidos, dando-se maior amplitude aos elementos arquitetónicos, atento o atual objetivo programático. Esse levantamento foi realizado para todo o concelho, encontrando-se vertido em planta, conforme documento anexo que denominamos de “ANEXO 3 - PLANTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DO CONCELHO DE ÍLHAVO”. Genericamente, foi realizado um extensivo levantamento fotográfico e, dentro de padrões previamente estabelecidos, alguns de ordem mais objetiva e, outros de ordem mais subjetiva, mas sempre com o enquadramento técnico, foi possível identificar valores culturais, maioritariamente arquitetónicos, que ressaltam e que merecem maior acuidade.



Embora enquadrados nesse âmbito mais alargado (concelhio) restringimos o nosso objeto de trabalho à ARU, apresentando-se em anexos a síntese da sistematização realizada, através de plantas e fotos, respetivamente:

ANEXO 1 - PLANTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL - DENTRO DA ARU

ANEXO 2 - PATRIMÓNIO CULTURAL - DENTRO DA ARU - REGISTO FOTOGRÁFICO

Uma grande parte destes bens culturais que identificámos não se encontram classificados, nem em vias de classificação e, atendendo às suas características intrínsecas, não se afiguram como potenciais elementos passíveis de poderem ser classificados, não obstante a sua reconhecida importância. São pois muito relevantes, como já se referiu, em grande parte pelo seu valor de conjunto, ou pelo seu valor simbólico. Esse levantamento, embora não tenha configuração formal, serve de suporte, de conhecimento e de análise, assumindo-se como um ponto de partida que permite suportar e objetivar estratégias plasmadas nesse processo. Trata-se de um trabalho base, não fechado, que poderá e deverá ser subsequentemente melhorado.

Ou seja, todo esse conhecimento afigura-se agora como uma importante base de informação para este processo de operação de reabilitação urbana.

Do trabalho de campo realizado e do conhecimento sustentado que temos, informado nomeadamente em processos de obras da DOPGU e pela vivência diária no sítio, constatámos uma realidade urbanística crítica, com imensos edifícios envelhecidos e/ou abandonados.



Estamos perante um sistema sensível e fortemente fragilizado que só pode ser sustentado e regenerado à força de intervenções substanciais que de forma criativa permitam injetar “*sangue novo*”. A grande vocação dos centros históricos é o seu potencial de uso habitacional/residencial e comercial. É este o verdadeiro poder de regeneração do centro de Ílhavo. Para tanto torna-se de elementar relevância a aposta firme na reabilitação/recuperação/restauro dos seus edifícios, se necessário introduzindo-lhes outras valências por forma a revigorá-los, reafirmando esse seu intrínseco valor de uso.

Com esta aposta forte na requalificação do edificado no núcleo mais antigo de Ílhavo contribui-se indubitavelmente para o equilíbrio e harmonização do espaço urbano, como um todo, nas suas mais diversas valências e vivências, e, bem assim, para a dignificação da história, da cultura. Pretende-se, pois, voltar a humanizar a zona nobre da cidade.

As opções de desenvolvimento urbano do município através do estímulo da reabilitação encontra-se também vertido no Plano Estratégico de Ílhavo (Ílhavo 2020), elaborado em março de 2000, constituindo uma visão partilhada das opções e dos percursos de desenvolvimento. Retiramos desse documento que um dos vetores de desenvolvimento reside na opção de assumir Ílhavo como um espaço de qualidade residencial e vivencial dotado de uma forte referência e identidade histórico-cultural. Neste plano é referido que novas áreas de expansão podem dar origem a um crescimento indiferenciador contrariando e



eventualmente esbatendo a forte identidade histórico-cultural da comunidade. Outra questão a merecer maior aprofundamento prende-se com a valorização dos elementos de singularidade do tecido urbano de Ílhavo. A especificidade da estrutura de becos da zona histórica da cidade de Ílhavo é um exemplo paradigmático de uma situação que requer uma análise mais compreensiva e aprofundada no sentido de preservar e adaptar, procurando desenhar estratégias para revitalizar e atualizar a sua racionalidade. Lê-se também que, a herança histórico-cultural de Ílhavo reflete-se também em valores patrimoniais, cuja singularidade e riqueza justificam uma abordagem que perspetive a sua valorização, no sentido de uma afirmação identitária simultaneamente agregadora e diferenciadora, inserindo-a num quadro de criação de recursos para o desenvolvimento e qualificação do espaço e da economia do concelho. Consta-se que parte deste património está a ser gradualmente delapidado e/ou negligenciado, merecendo por isso uma reflexão profunda. Aliás, esse facto, associado à existência de dinâmicas tendencialmente indiferenciadoras resultantes de processos de expansão urbana de origem interna e externa, conduzem a uma crescente preocupação sobre o futuro da identidade concelhia. No quadro da aglomeração urbana alargada em que se insere, é essencial que Ílhavo procure traçar orientações de desenvolvimento que estimulem e mantenham os fatores que caracterizam a sua identidade. Este documento dá também nota da existência de diversos, dispersos e belos exemplares de arquitetura Arte Nova ainda presentes no espaço edificado da cidade de Ílhavo, que constituem fragmentos representativos da história do concelho que importa preservar. Contudo, as dinâmicas de crescimento da cidade não têm valorizado este património e não se têm mostrado complacentes no que respeita ao enquadramento e integração dos edifícios



que ainda persistem. A perda deste património seria reconhecidamente lamentável e um prejuízo incalculável para Ílhavo e, em geral, para o património da região. O valor arquitetónico, histórico e cultural dos edifícios que ainda resistem exigem a definição urgente de políticas e iniciativas de intervenção. É ainda de salientar que as estratégias de preservação deste património poderão (deverão) reconhecer e articular o potencial de animação cívica e cultural que aquele património representa, podendo contribuir significativamente para aumentar a capacidade de atração da cidade, bem como concretizar oportunidades económicas associadas. O espaço edificado da cidade de Ílhavo possui ainda outros motivos que, pela sua singularidade e potencial, justificam uma atenção especial, embora, de forma geral, o valor arquitetónico dos edifícios não seja particularmente elevado, existem áreas do tecido urbano que, no seu conjunto, se destacam pelas características específicas que representam. A singular estrutura de becos que forma a zona histórica da cidade de Ílhavo, constitui um bom exemplo do que acabou de ser referido. Esta característica particular do tecido urbano de Ílhavo reflete um traço marcante do que foi o modo de vida dos ilhavenses, o qual merece ser preservado e adaptado com vista à sua revitalização e atualização.

2 — CARACTERIZAÇÃO GERAL

A Área de Reabilitação (ARU) de Ílhavo, situada no núcleo central da cidade, foi delineada tendo por base características e condições de identidade urbanística com coerência(s) de conjunto(s). Situa-se na confluência de uma organização espacial estruturada de forma radial.



A organização do espaço faz-se a partir deste centro, estendendo-se radialmente através de organizações lineares.

O núcleo central corresponde ao assentamento mais antigo do concelho, historicamente a área nobre da cidade.

Retiramos dos Estudos de Caracterização da Revisão do PDM - Estrutura e Forma Urbana o seguinte:

As terras de Ílhavo aparecem documentadas nos anos de 1037 a 1065 no Cartulário do Arquivo Nacional da Torre do Tombo (Livro preto da Sé de Coimbra) onde é referida a doação de Recemondo ao Mosteiro da Vacariça em meados do séc. XI e se conclui que os direitos e a terra remontam à primeira Reconquista Cristã. Em 1088 foi feita a doação da Ermida de S. Cristóvão, antiga sede da vila, pelo Conde Sesnando ao Presbítero Rodrigo e em 1095 foi por este doado à sede de Coimbra. Em Outubro de 1296 era já sede de concelho sendo-lhe concedido o primeiro foral por D. Dinis e em Março de 1514 é-lhe outorgado novo foral por D. Manuel, que o rege até à Lei de Mousinho da Silveira que, em 1832, extingue forais e anula as doações régias. A partir desta a sua jurisdição passa por vários donatários e em 1895 o concelho é anexado ao de Aveiro. Retoma autonomia em 1898, conhecendo um florescimento contínuo ao longo do séc. XX, fruto de uma economia essencialmente marítima a um primeiro tempo - ligada à pesca e seca do bacalhau e extração do sal, com a instalação das zonas portuárias de pesca costeira e de alto mar, as atividades de construção e reparação naval, a indústria da secagem e congelação do pescado – a par de uma agricultura reconhecida a nível



distrital e de uma atividade industrial diversa e sempre crescente desde 1824 com a instalação da fábrica de porcelanas Vista Alegre (que granjeou o reconhecimento geral e levou o nome de Ílhavo além-fronteiras) e culminando na implementação de duas zonas industriais, a da Mota e a das Ervosas. Pela capacidade de gerar emprego e mais recentemente, por via da força crescente do turismo, o município conhece outro tipo de procura com repercussão na densificação dos polos principais do seu tecido urbano. Em 13 de julho de 1990 a vila de Ílhavo é elevada a cidade.

No que concerne à sua organização física, a estrutura urbana da cidade de Ílhavo tem a sua génese na adaptação de um aglomerado a uma morfologia específica disposta a ambas as margens de um pequeno vale alagadiço e dispondo-se as ocupações ao longo dos respetivos percursos ribeirinhos definidos a uma cota de segurança (sensivelmente a 10 metros, a norte no que virá a ser o eixo composto pelas atuais Rua Dr. António Frederico Cerveira, Rua José Estêvão e Rua do Casal e, a sul, pelo definido pela Rua João Carlos Gomes, Rua Serpa Pinto, Rua Arcebispo Pereira Bilhano e Rua Direita, hoje designada de Rua de Cimo de Vila), continuando para sudeste em direção ao lugar de Quintãs onde a Linha Férrea do Norte tinha apeadeiro (e este mais próximo que o de Aveiro).

Facto curioso é os lugares da margem norte (Alqueidão, Lagoa e Casal), geograficamente contíguos, serem até 1835 considerados para efeitos judiciais e administrativos, como não fazendo parte da vila de Ílhavo. A sua unificação mais efetiva deriva de um primeiro esboço de ocupação da plataforma central, definida por uma avenida contígua à Igreja Matriz (Avenida Manuel da Maia) e estabelecida transversal ao vale e ligando as duas vias estruturantes atrás



referidas e uma outra avenida de dupla faixa na linha do vale (então denominada Avenida Salazar) e que conglomerava o jardim central e o mercado, formando esta plataforma o centro geográfico do lugar e sendo limitada por sudeste pelo eixo igualmente estruturante e perpendicular aos anteriores, que unia aos principais centros urbanos da proximidade, Aveiro para norte e Vagos para sul. Neste contexto e observado a uma maior distância, este esquema linear original adota uma leitura radial (tipo 'mancha de óleo') e derivando deste centro físico.

Relevante é também, a sul e derivando paralela a este último, desde a zona da Praça da República (centro antigo), a importância da via de ligação da localidade ao núcleo fabril da Vista Alegre criado em 1824 (constituída pelas Rua João de Deus, Rua Dr. Samuel Maia, Rua José António Vidal, Rua da Chousa Velha e Estrada das Oliveiras) e que traduz a própria relevância desta na história local.

Também por aqui e pelo cais da Vista Alegre se efetuava uma das travessias para a margem oposta, Gafanha da Boavista, posto de acostagem principal num tempo em que as comunicações fluviais constituíam a principal via de ligação e escoamento de pessoas e produtos.

Sendo, a par da atividade agrícola, terra de tradição piscatória e das atividades da ria, traduzia nessa rede de caminhos para noroeste a preponderância das ligações às águas da laguna, às marinhas e ao salgado sul, bem como fletindo mais para poente, pela ponte Juncal Ancho através da Gafanha de Aquém pela 'estrada da mota' (marginando pela extensa



Colónia Agrícola) até à Gafanha da Encarnação, por onde se procedia a outro atravessamento fluvial, desta feita por barcas, para o cordão litoral e Costa Nova.

Atualmente, alterou-se profundamente o tipo de interdependências e ganharam preponderância na sua estrutura urbana uma nova avenida que veio definir-se à cota baixa (sendo emanilhada a linha de água existente), a Avenida 25 de Abril, bem como as ligações desta ao novo sistema de vias rápidas (acesso para a auto-estrada A17 a sudeste e IP5 a norte, via gafanhas) e uma solução de via circular envolvente à cidade (para libertar o seu tecido central do tráfego pesado ou de atravessamento e que ficará concluída com a execução do tramo sul, previsto executar na área das Cancelas).”

Embora se reconheçam muitos outros valores urbanos e arquitetónicos, dispersos ou em conjuntos bem determinados, fora da ARU, houve necessidade de conter os limites da operação.

Para além do núcleo mais antigo incluímos na ARU outros elementos urbanos com os quais houve a possibilidade de obter relações de coerência/contiguidade e que facilmente se definem como valores urbanos, arquitetónicos, culturais e simbólicos e que devem salvaguardados/valorizados/requalificados, designadamente: o Núcleo Urbano Fabril da Vista Alegre, o Bairro Social Plenicoope, os Bairros dos Pescadores na Malhada (o novo e antigo), o Cais da Malhada, a zona da *Obra da Criança* e o bairro do Frei Gil.



Na ARU de Ílhavo Importa hoje destacar os seguintes aspetos:

Positivos:

- Espaço urbano consolidado (embora diverso sob vários aspetos) com coerência urbanística e arquitetónica relativamente homogéneas, de grande valor patrimonial, histórico e simbólico.
- Conjunto edificado interessante, que consubstancia a identidade coletiva, refletindo importantes páginas da história do concelho e, bem assim, das suas gentes, das suas dinâmicas e valores culturais, no sentido antropológico do termo.
- Destacam-se elementos arquitetónicos e outros urbanos que valorizam o conjunto.
- Escala urbana e arquitetónica plenamente adequada à escala humana.
- Espaços exteriores públicos (recentemente) requalificados e tratados. A qualificação do espaço público (passeios, arruamentos, zonas de estacionamento automóvel, redes de iluminação pública e mobiliário urbano), foi uma aposta que permitiu conferir as devidas condições de acessibilidade, segurança, qualidade urbana e compatibilidade dos diversos usos (automóvel/peão, habitacional/comercial/serviços), respeitando a tipicidade da sua tipologia de ocupação do espaço, reforçando nomeadamente a identidade própria dos becos. Estas ações de qualificação física do espaço público facilitaram e potenciaram as condições de vivência na área de intervenção, saindo assim reforçada a dimensão da valorização do Cidadão, tornando a área mais apelativa para viver. Esta intervenção que,



indubitavelmente, introduziu qualidade urbana ao centro histórico permite que paulatinamente se recuperem/atraiam novos públicos, novas ações e dinamização sociais e culturais. Seguramente terá também efeitos de indução positiva no reatar do potencial residencial e nas dinâmicas comerciais, com destaque para o comércio local.

- É fácil caminhar e percorrer toda a área central a pé, sendo agradável fazê-lo, atento o interessante enquadramento urbano/paisagístico e arquitetónico, permitindo profícuas relações de sociabilidade.
- Várias atividades culturais de promoção e dinamização no seu centro histórico, encetadas pela Câmara Municipal.

Negativos:

- Perda substancial de população residente e da atividade comercial tradicional.
- Envelhecimento da população.
- Parte do edificado encontra-se abandonado, devoluto, envelhecido, degradado, obsoleto, desmerecido...
- Insuficiência e/ou impossibilidade de estacionamento automóvel no interior do aglomerado, designadamente no interior da parcela/lote e/ou edifícios;
- Presença de alguns edifícios dissonantes;
- Ocupação de alguns logradouros com construções/anexos ilegais.

VI - OBJETIVOS



1 — OBJETIVO GERAL

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Ílhavo tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios na área de intervenção, mediante incentivos e apoios aos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre quem impende o dever reabilitação, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais, patrimoniais e ambientais existentes.

2 — OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Ílhavo tem os seguintes objetivos específicos:

- a) Proteger e valorizar os valores naturais e construídos, não apenas os classificados, mas também os demais identificados, de interesse.
- b) Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados;
- c) Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
- d) Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- e) Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;

- f) Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
- g) Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- h) Apoiar a diversidade social e cultural;
- i) Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar,
- j) Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada.

3 — 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 arquitetónico, individual e/ou pela sua importância urbana de conjunto;
- c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

4 — DEFINIÇÕES

São adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios constantes do RJRA, 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 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;
- 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.

VII - ÂMBITO TEMPORAL

O prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Ílhavo é de 14 anos, com possibilidade de prorrogação, não podendo, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da publicação, nos termos do RJRU.

VIII - MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

A entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Ílhavo a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ílhavo é o Município de Ílhavo.

A ARU de Ílhavo será sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples, a realizar preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, que têm o dever de assegurar a reabilitação dos edifícios com o enquadramento, coordenação e apoio da entidade gestora.

Na sequência do acima referido importa precisar o estabelecido no Artigo 6.º do RJRU -

Dever de reabilitação de edifícios:

1 — Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 — Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

O Município de Ílhavo, procederá à divulgação da Operação de Reabilitação Urbana a realizar junto dos particulares através dos meios considerados mais adequados, sensibilizando-os para a importância do projeto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos (particulares e administração) e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado.

IX - CONDIÇÕES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Para efeitos da Operação de Reabilitação Urbana pretendida, importa também atender ao estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de política urbanística que visam em especial as seguintes condições / intervenções:

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

Assim, a execução da Operação de Reabilitação Urbana será desenvolvida em TRÊS FASES, envolvendo a intervenção privada e a intervenção pública nos termos e com a seguinte metodologia:

▪ **ÂMBITO PRIVADO.**

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

- A importância e aos objetivos da delimitação da ARU e respetiva ORU;
- O dever de manutenção ou reposição das condições de segurança, salubridade e arranjo estético do edificado;
- A importância da reabilitação urbana para o desenvolvimento socioeconómico, turístico e cultural da cidade;
- Os benefícios fiscais e dos benefícios financeiros disponíveis para a realização das obras.

2.^a Fase a desenvolver simultaneamente com a anterior e/ou o mais tardar nos 3 anos subsequentes à conclusão da 1.^a fase e no âmbito da qual se procederá à:

- Imposição da obrigação de reabilitar;
- Imposição de demolição;
- Apresentação de processo para a execução de obra por parte do particular;

3.^a Fase a desenvolver simultaneamente com as anteriores e/ou o mais tardar nos 9 anos subsequentes à conclusão das fases anteriores e no âmbito da qual se procederá à:

- Execução de obras coercivas nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE);
- À cobrança dos respetivos valores;
- Ao arrendamento forçado nos termos da lei aplicável.

- **ÂMBITO PÚBLICO.**

1.^a Fase: 2015 – 2017, que compreende a elaboração de projetos.

2.^a Fase: 2016 – 2020, que compreende a execução e conclusão das obras.

O Município de Ílhavo, na qualidade de entidade gestora desta estratégia assegurará a execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), sendo que o sucesso da sua implementação estará dependente da participação ativa dos privados, bem como dos benefícios financeiros passíveis de inserção e apoio através, designadamente, do Portugal 2020.

X - APOIOS E INCENTIVOS

Os apoios e incentivos a atribuir na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ílhavo são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

O Recupera Ílhavo é o Programa Municipal de Apoio e Incentivo à Recuperação e Reabilitação de Edifícios do Concelho de Ílhavo, criado em 2003, que visa o incentivo à recuperação e reabilitação de edifícios com valor arquitetónico, urbano, cultural e social no município, concedendo para o efeito apoios técnicos e financeiros. Os apoios previstos têm carácter de complementaridade ao autofinanciamento das obras, nos termos do definido no respetivo regulamento. São destinatários do Recupera Ílhavo: Proprietários; Inquilinos, desde que devidamente autorizados pelo respetivo senhorio; Administração de condomínio, legalmente constituída, para obras no exterior dos edifícios (fachadas, coberturas, muros e vedações).

Neste momento o Recupera Ílhavo, nos moldes em que o conhecemos, tornou-se um programa desajustado à realidade urbanística, económica, social e legislativa. Por essa razão o Recupera Ílhavo será extinto, reconfigurando as suas premissas, ainda válidas, em função da nova filosofia de atuação, no quadro de um novo projeto/programa, assumindo-se como um programa mais abrangente e mais consistente a que chamamos:

reabilita ílhavo - Reabilitação Urbana no Concelho de Ílhavo.

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo o presente programa estratégico de reabilitação urbana ser adaptado a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

1 — INCENTIVOS FINANCEIROS

- a) Redução de 80 % do valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios.
- b) Isenção de taxas relativas à utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.

2 — INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS

- a) 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.
- b) 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 recuperado.

- c) Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados.
- d) IVA à taxa reduzida em obras de reabilitação urbana.
- e) Isentar de IMT a aquisição de prédio urbano, ou de fração autónoma, objeto de ações de reabilitação urbana, destinada exclusivamente à habitação própria e permanente do adquirente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado e pelo prazo de cinco anos.
- f) Majoração da taxa de IMI em 30 % para todos os imóveis degradados na ARU de Ílhavo; *¹
- g) Penalizar com um aumento da taxa de IMI para o dobro de todos os imóveis devolutos na ARU de Ílhavo. *¹
- h) Penalizar com um aumento da taxa de IMI para o triplo de todos os imóveis em ruína na ARU de Ílhavo. *¹
- i) Reduzir em 20 % a taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos ou suas frações arrendadas na ARU de Ílhavo.
- j) Redução de 80% do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 5 anos, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, a contar do levantamento da licença de utilização, podendo não ser acumulável com outros benefícios nos termos da lei aplicável.
- k) Para obras isentas de controlo prévio, nos termos do n.º 6 do Decreto -Lei n. 555/ 1999 de 16 de dezembro, na sua atual redação, a isenção de IMI só produzirá efeitos após vistoria efetuada pela Câmara Municipal.

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

*¹ As penalizações referenciadas nas alíneas f); g) e h) serão aplicáveis quando os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, das construções abrangidas pela ARU de Ílhavo, instados para efeitos da sua recuperação e reabilitação nos termos definidos nos Regimes Jurídicos aplicáveis e conforme a presente proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), ou para o seu arrendamento, não a(o) efetuarem no prazo determinado e/ou não apresentarem justificação concreta e objetiva para a sua não realização, a qual, obrigatoriamente, terá de ser aceite pela Câmara Municipal.

3 — OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

a) Criação de um balcão próprio –

- para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo das operações.

b) Maior celeridade na apreciação dos processos – processos VIP, decididos em 24 horas, se tratarem de edifícios de habitação unifamiliar, ou em 48 horas, se forem edifícios de habitação coletiva ou mistos, desde que devidamente instruídos, nos termos do RJUE e do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE).

- c) Dotação do Programa **reabilita ílhavo** - Reabilitação Urbana no Concelho de Ílhavo, de fundos próprios destinados a apoiar a execução das obras de reabilitação dos prédios inseridos na ARU, após candidatura a apresentar pelos seus proprietários, nos termos do seu regulamento. Enquanto não vigorar o Programa **reabilita ílhavo**, aplica-se o Programa Recupera Ílhavo.

4 — CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS

- a) 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.
- b) 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; em edifícios que adulterem de forma pouco dignificante o objeto arquitetónico de génese, bem como em focos de tecido urbano destruturado.
- c) Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Ílhavo, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto

aprovado/licenciado/autorizado, ou, caso as obras sejam isentas de licença ou autorização, não tenha sido objeto de comunicação do início dos trabalhos, nos termos do RJUE, não sejam respeitadas as orientações dadas pelos serviços competentes da CMI, ou se forem feitas demolições não autorizadas.

Ílhavo, 27 de agosto de 2015

Paulo Anes, arquiteto - DOPGU – CMI