

ORU de Valadares

Gaiurb, Urbanismo e Habitação, E.M.

maio 2025



JORGE CARVALHO URBANISTAS, Lda. - Urbanismo Operativo e Ordenamento do Território

NIPC 510278531 | geral@jc-urbanistas.org | tel. 239 825 793 | Rua Tenente Campos Rego, 18 3000 – 399 Coimbra

Índice geral

I – ARU de Valadares	3
1. Enquadramento.....	3
1.1 Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG)	4
1.2 Plano Diretor Municipal	6
2. Área de Reabilitação Urbana ARU de Valadares	10
2.1 Critérios de delimitação da ARU.....	10
2.2 Articulação urbanística com a envolvente alargada.....	12
2.3 Caracterização.....	16
2.3.1 Génese e evolução	16
2.3.2 População e alojamento.....	18
2.3.3 Morfotipologia	19
2.3.4 Património construído.....	22
2.3.5 Edificado.....	26
2.3.6 Espaço Público.....	31
2.4 Diagnóstico	32
2.5 Objetivos gerais	34
II – Operação de Reabilitação Urbana ORU de Valadares.....	35
1. Definição do tipo de ORU a adotar	35
2. Estratégia de Reabilitação Urbana	35
2.1 Entidade gestora e modelo de execução	35
2.2 Prazo de execução	37
2.3 Opções estratégicas de reabilitação e estabelecimento de prioridades.....	37
2.3.1 Reforço da coerência morfotipológica do conjunto edificado	37
2.3.2 Reabilitação física dos imóveis.....	38
2.3.3 Utilização/refuncionalização do edificado nas zonas centrais.....	39
2.3.4 Potenciação do património construído	40
2.3.5 Salvaguarda e valorização de quintas urbanas.....	40
2.4 Ações/opções estratégicas vs. instrumentos de execução.....	41
3. Quadro de Apoios e Incentivos à Reabilitação Urbana	43
3.1 Instrumentos de natureza fiscal.....	43
3.1.1 Tributação do património.....	43
3.1.2 Tributação do rendimento.....	44
3.1.3 Quadro síntese de benefícios fiscais	45
3.1.4 Agravamentos fiscais.....	47
3.2 Instrumentos de natureza financeira	48
3.2.1 Quadro síntese das taxas municipais	49
3.3 Apoios financeiros	50
3.4 Ações de substituição	51
III – Contributos para uma possível ORU Sistemática	53
1. Operações de estruturação, renovação e colmatação urbana	53
1.1 Qualificação pedonal do “eixo central”	55
1.2 Criação de eixo viário de acesso ao litoral	57
1.3 Renovação e colmatação da área norte	59
2. Recomendações Relativas a Espaço público	61

Índice de figuras

Figura 1 - Proposta preliminar da Estratégia de Regeneração Urbana (2013)	4
Figura 2 - Carta Operativa (ERUG 2013-2014)	5
Figura 3 - Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, do PDM em vigor	6
Figura 4 - Extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes	8
Figura 5 - Extrato da Planta de Ordenamento - Execução do plano	9
Figura 6 – Planta com a delimitação da ARU de Valadares	11
Figura 7 - Esquema da articulação urbanística com a envolvente alargada	12
Figura 8 - Quinta do Paço de Valadares (fonte: ERUG)	16
Figura 9 - Vista aérea da Fábrica Cerâmica de Valadares, 1970	17
Figura 10 - Análise morfotipológica	20
Figura 11 - Património municipal inventariado	23
Figura 12 – Fábrica de Cerâmica de Valadares (VL04)	24
Figura 13 – Quinta de Medeiros (VL10)	24
Figura 14 – Palacete na Rua de Manuel Moreira da Costa Júnior (VL24)	24
Figura 15 – Igreja Paroquial de Valadares (VL25)	25
Figura 16 – Villa Maria (VL30)	25
Figura 17 – Três túneis sob a linha ferroviária (VL37)	25
Figura 18 – Número de pisos dos edifícios	27
Figura 19 – Uso/ocupação dos edifícios	28
Figura 20 – Estado de conservação dos edifícios	30
Figura 21 – Alguns arruamentos localizados na ORU de Valadares	31
Figura 22 – Eixos e cruzamentos a intervir prioritariamente	62

I – ARU de Valadares

1. Enquadramento

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para a centralidade urbana de Valadares emana dos objetivos gerais definidos na Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG) que, em articulação com o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e com o Plano Diretor Municipal (PDM), estabelece o macro enquadramento para uma atuação concertada sobre a totalidade do território municipal.

Da ERUG e do próprio PDM emerge o reconhecimento da importância que o núcleo central de Valadares possui no contexto concelhio, enquanto “centralidade principal” e lugar de referência, e a necessidade da sua qualificação urbanística numa perspetiva funcional, de valorização do edificado, de melhoria do espaço público e de reforço identitário.

A aprovação da alteração à delimitação da ARU de Valadares pela Assembleia Municipal sucede então em outubro de 2024, através do seguinte Aviso:



2.ª série
N.º 193
04-10-2024

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA

Aviso n.º 22168/2024/2

Sumário: Aprova a alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana Valadares.

Área de Reabilitação Urbana Valadares

Torna-se público que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia deliberou, a 5 de setembro de 2024, nos termos do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, na sua redação atual, aprovar a proposta da Câmara Municipal relativa à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Valadares.

Mais se informa que, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU, na sua atual redação, os elementos que acompanham o projeto de delimitação da ARU poderão ser consultados nas páginas eletrónicas do município (www.cm-gaia.pt e www.gaiurb.pt) e na Direção Municipal de Urbanismo e Ambiente (Largo de Aljubarrota, n.º 13).

25 de setembro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues.

318158592

Dessa aprovação decorre agora a presente operação de reabilitação urbana (ORU)¹, conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana.

Para o efeito, o presente relatório integra²:

- a) Caracterização e diagnóstico da área abrangida pela ARU e formulação de objetivos gerais a prosseguir;
- b) A definição do tipo de ORU a adotar;
- c) O instrumento de Reabilitação Urbana que a enquadra, incluindo o seu quadro de apoios e incentivos à reabilitação.

Adicionalmente incluem-se neste documento, contributos suplementares que o município de Vila Nova de Gaia poderá vir a utilizar para aprofundar o âmbito da presente ORU, quando e se o considerar oportuno.

¹ Conforme artigo 15º do RJRU (DL 307/2009, de 23/10, na sua redação atual).

² Alínea b) do Art.16º do RJRU (DL 307/2009, de 23/10, na sua redação atual).

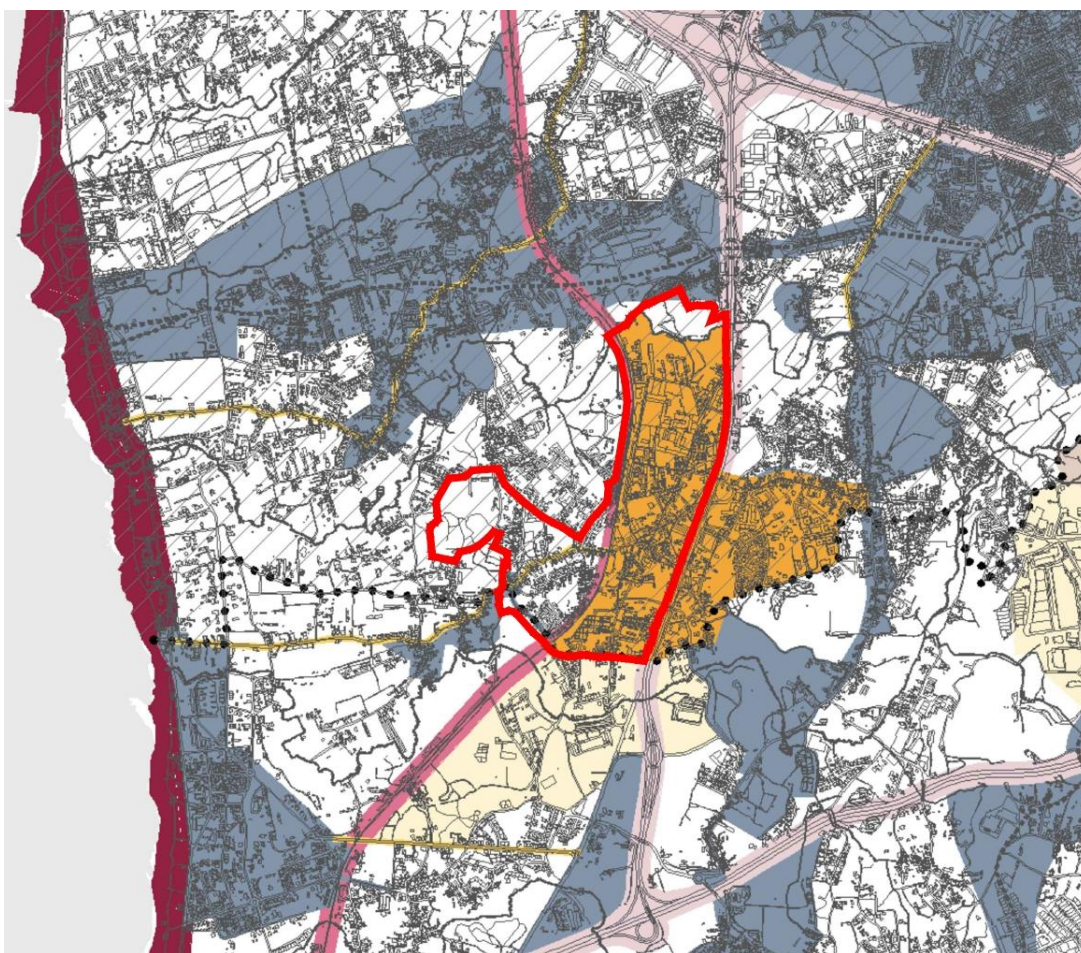
1.1 Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG)

A Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG) incide sobre todo o território municipal e tem como objetivos gerais:

- Promover a regeneração urbana e a competitividade da cidade existente (o sistema urbano de Gaia – alargado, fragmentado e disperso) através da identificação de espaços de oportunidade;
- Prever formas de atuação eficientes e priorizadas no território – programação.

Em termos operativos, a ERUG adota uma estratégia que se baseia em três vetores: reabilitar a identidade, estruturar o espaço público e valorizar a paisagem.

Figura 1 - Proposta preliminar da Estratégia de Regeneração Urbana (2013)



Reconhecendo Valadares como uma área urbana em consolidação, “cuja estrutura urbana se encontra definida e onde as intervenções pontuais exigem orientações de desenho urbano, visando contrariar atuações avulsas fraturantes do espaço público e da identidade do lugar”, a ERUG identifica, para a zona de Valadares, os seguintes desígnios (especializados na Figura 1).

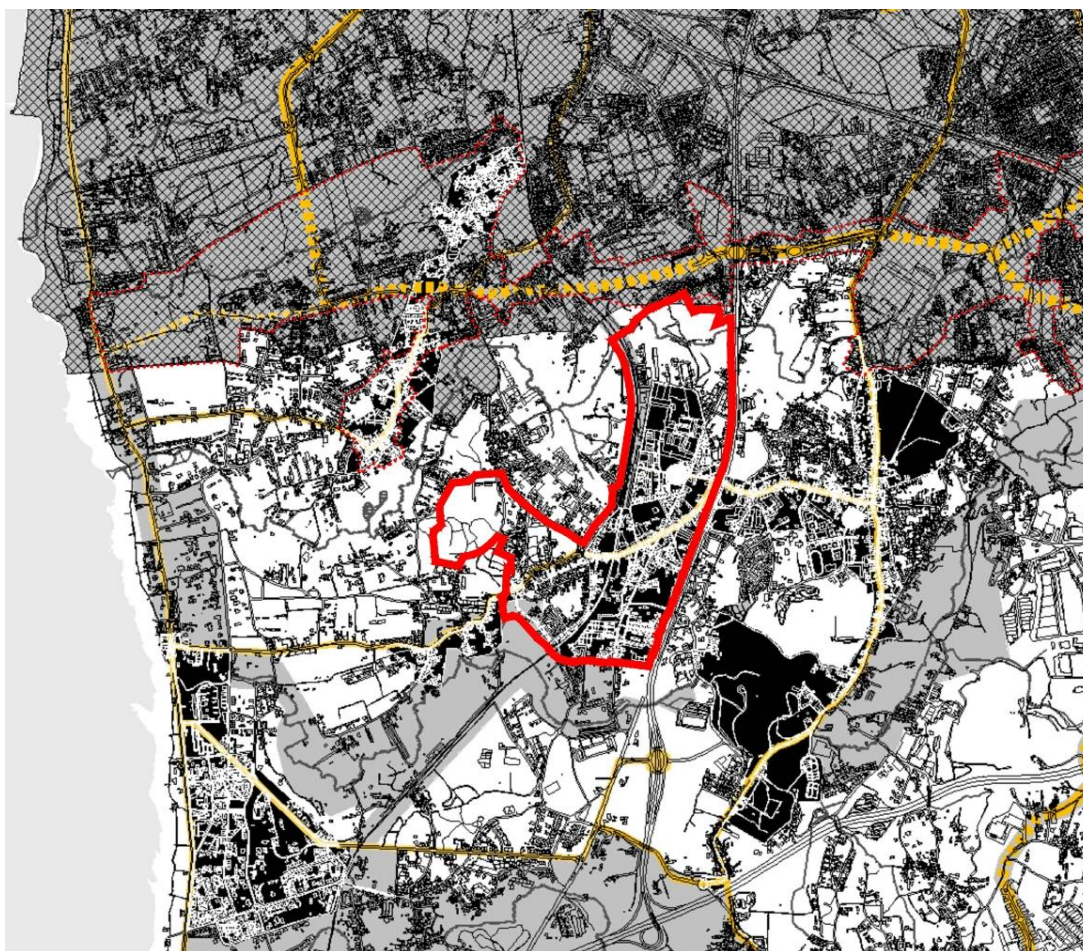
- A nascente do caminho-de-ferro, é identificada uma extensa área onde importa “estruturar o espaço público” através de um “estudo de reordenamento de núcleos urbanos”, ou seja, um estudo urbanístico de escala intermédia que procure, nomeadamente, qualificar e articular as duas margens da A44/IC1, promovendo sinergias entre as duas centralidades principais existentes na zona.

- Dado o papel estruturante da Rua José Monteiro de Castro Portugal - que permite o atravessamento da linha-férrea e a ligação de Valadares ao litoral - esta deverá ser alvo de um “estudo de reperfilamento”, tratando o arruamento como um todo.
- Os canais do caminho-de-ferro e da A44/IC1 deverão ser alvo de “estudos de enquadramento” específicos (programas integrados de valorização da paisagem a desenvolver conjuntamente com a REFER ou com a Infraestruturas de Portugal) para valorização das margens dos canais rodoviário e ferroviário.

A nível operativo (Figura 2), a ERUG identifica “espaços de oportunidade, ou seja, os lugares de eleição do concelho de Gaia, que se diferenciam do restante território devido a características específicas de identidade, do espaço público e da paisagem”. Nesse sentido, define 50 ARU e uma rede hierarquizada de arruamentos estruturantes.

Os espaços identificados – enquanto conjuntos edificados, espaços públicos ou áreas verdes com vocação urbana – deverão ser objeto de intervenções integradas convergentes para a estratégia de Regeneração Urbana.

Figura 2 - Carta Operativa (ERUG 2013-2014)



Para as ARU propostas são formuladas orientações estratégicas que visam o desenvolvimento dos respetivos programas.

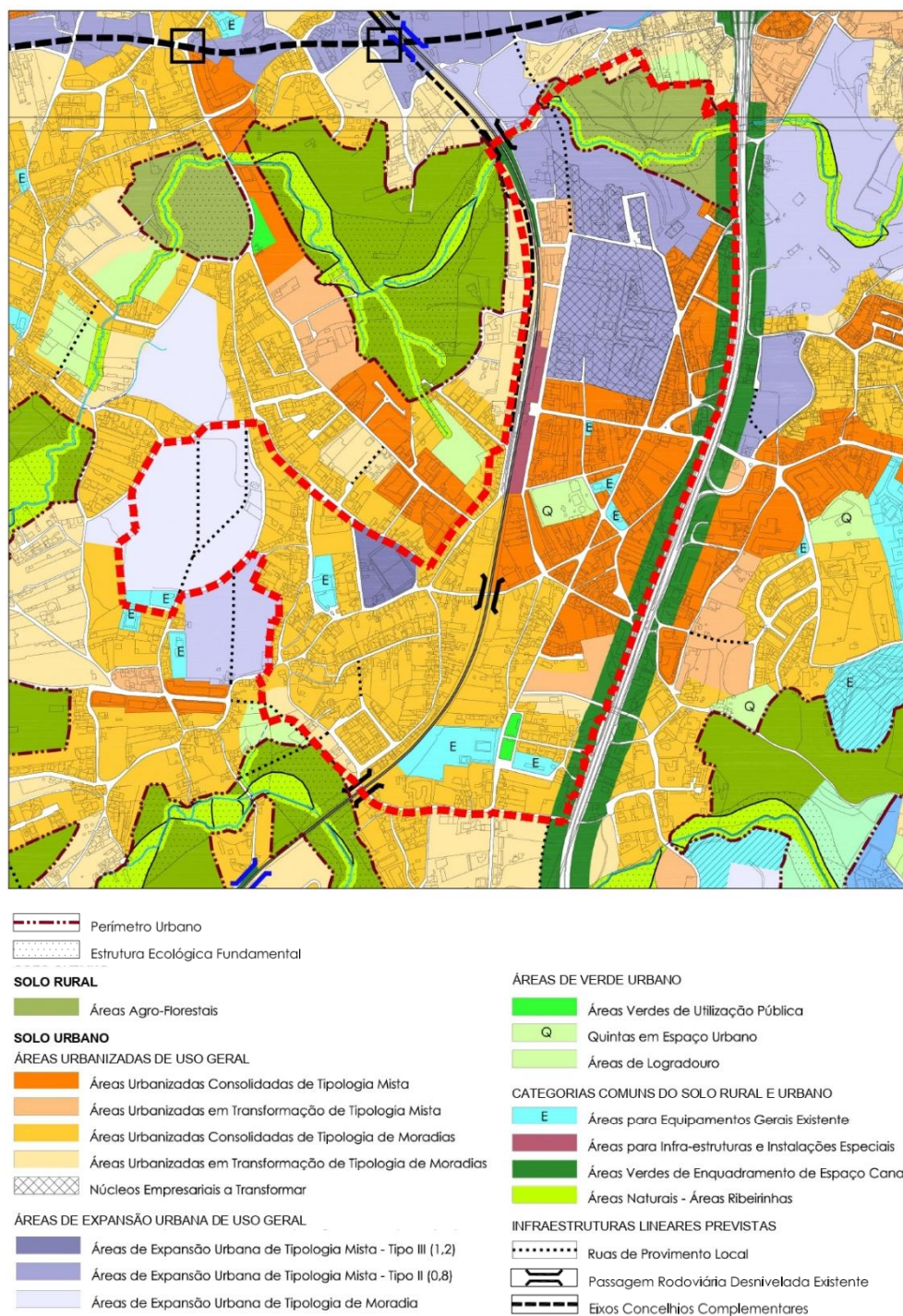
A ARU de Valadares é uma das várias ARU de tipo 2 identificadas, integrando:

- Uma “centralidade principal de referência”, assinalada no cruzamento entre a Av. António Coelho Moreira e a Rua Prof. Amadeu Santos, que se desenvolve para nascente até Vilar do Paraíso (N1-15).
- E um “arruamento secundário”, à escala do concelho, que corresponde à Rua José Monteiro de Castro Portugal.

1.2 Plano Diretor Municipal

De acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor (2009)³, a ARU de Valadares integra as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo (ver Figura 3).

Figura 3 - Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, do PDM em vigor



³ O PDM em vigor, desde 13-08-2009, foi publicado pelo aviso n.º 14327/2009 de 12 de agosto, tendo sido alvo de posteriores alterações.

Trata-se de uma área predominantemente integrada na categoria de “áreas urbanizadas de uso geral”, ou seja, áreas urbanizadas já consolidadas, onde o espaço público e as frentes edificadas se apresentam estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e da morfologia preexistentes.

Na ARU de Valadares encontramos as seguintes subcategorias de áreas urbanizadas:

- *Áreas de tipologia mista* (espaços multifuncionais localizados sobretudo a norte da Rua José Monteiro de Castro Portugal), onde os usos dominantes são a habitação, comércio e serviços, complementados por equipamentos, e onde se admitem obras de edificação adequadamente inseridas no conjunto, respeitando os alinhamentos e cêrceas preexistentes.
- *Áreas de tipologia moradia* (localizadas a poente da linha-férrea e a sul da Rua José Monteiro de Castro Portugal), onde a tipologia dominante é o edifício unifamiliar, isolado, geminado ou em banda e o uso dominante é habitacional.
- Pontualmente, identificam-se pequenos quarteirões localizados entre a linha-férrea e a antiga fábrica de cerâmica, que se qualificam como *áreas em transformação de tipologia mista* e onde se admitem obras de edificação e de loteamento respeitando alinhamentos preexistentes.

O PDM qualifica a área ocupada pelas instalações da cerâmica de Valadares como “área de expansão de tipologia mista” e, em simultâneo, como “núcleo empresarial a transformar”. Perspetiva, desse modo, a eventual manutenção do uso atual ou a sua reconversão para usos de habitação, comércio, serviços ou equipamentos. Estabelece também que a instalação de usos distintos dos atuais tem obrigatoriamente de ocorrer através de uma operação urbanística cujo projeto “incida sobre a totalidade da área ocupada pela unidade empresarial e forma a garantir a coerência urbanística na transformação desta zona”⁴.

Complementarmente, o PDM identifica:

- “Áreas de verde urbano”:
 - “Quinta em espaço urbano”, com localização central, mas atualmente ocupada por serviços;
 - “Área verde de utilização pública”, que corresponde ao jardim adjacente à Igreja e cemitério.
- “Categorias comuns do solo rural e urbano”, onde se incluem:
 - “Áreas para equipamentos gerais existentes”, que correspondem à igreja e cemitério, três escolas básicas EB1, cineteatro e quartel de bombeiros.
 - “Área para infraestruturas e instalações especiais”, onde se enquadra a estação e toda a sua envolvente.
 - “Área verde de enquadramento de espaço canal”, associada à presença da A44/IC1, corresponde a uma faixa de 10m que deve ser dotada de coberto arbóreo e arbustivo.
 - “Área natural, ribeirinha” integrada em corredor da Estrutura Ecológica Fundamental – associada à presença de linha-de-água, suas margens e zonas adjacentes e zonas ameaçadas pelas cheias, admitindo-se, nesta área, apenas usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença e ainda atividades de lazer e de fruição.
- E ainda uma “área agroflorestal” localizada a norte, na envolvente à linha-de-água, que corresponde a um espaço de uso agrícola não integrado na RAN e onde devem ser desenvolvidos usos agrícolas ou florestais compatíveis com funções de equilíbrio ecológico e valorização paisagística.

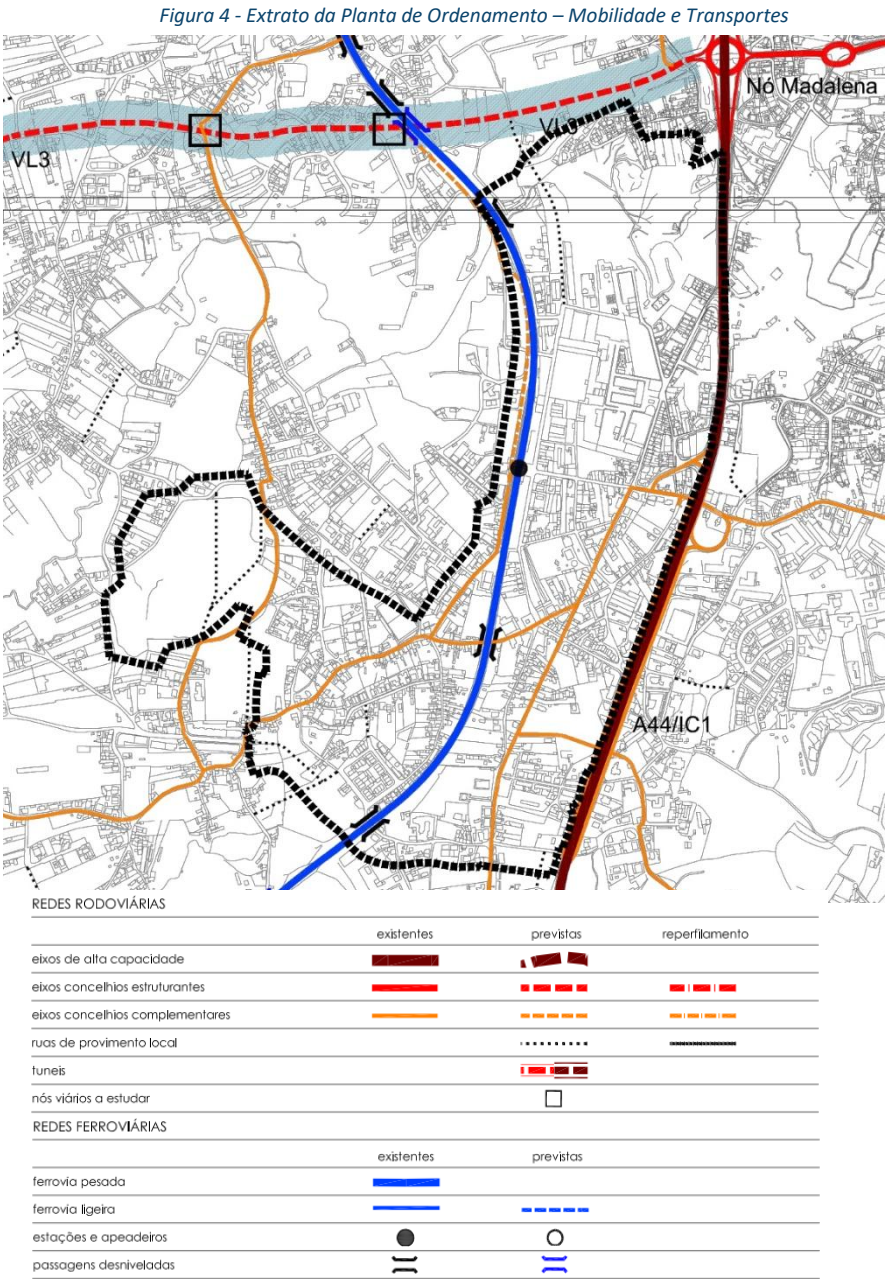
⁴ Art. 61º, nº3 do regulamento do PDM

Para além da qualificação do solo, a planta de ordenamento do PDM integra mais três desdobramentos relativos a: “salvaguardas”, “execução” e “mobilidade e transportes”.

O conteúdo das “salvaguardas” está vertido no ponto 2.3.4, que trata da caracterização do património existente, tendo sido alvo de atualização considerando os trabalhos de Revisão do PDM em curso.

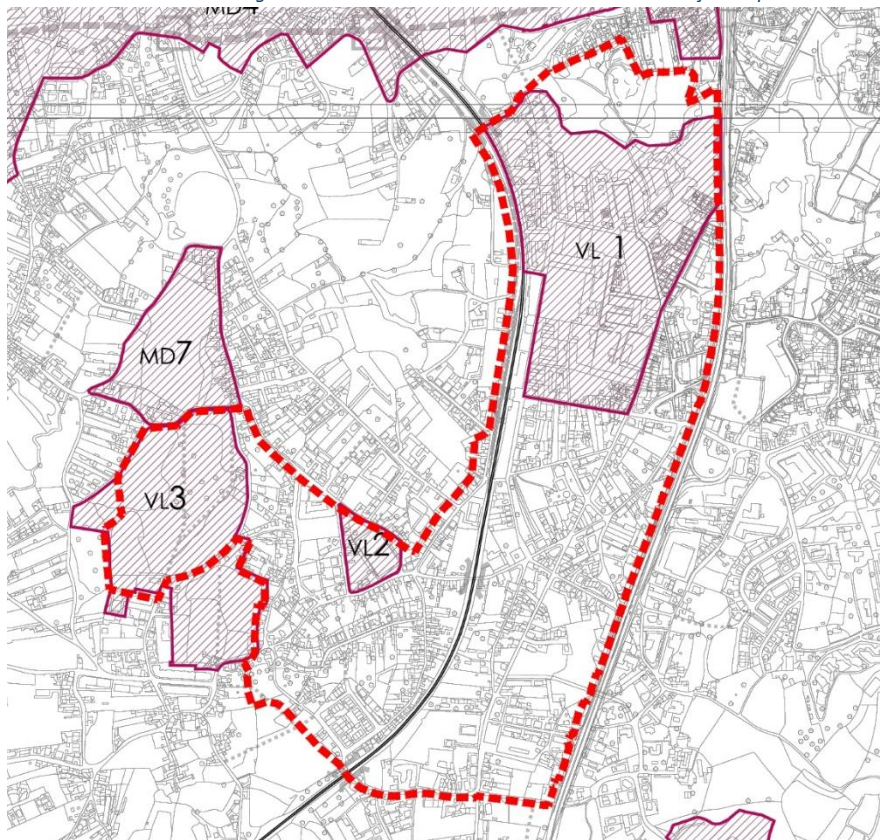
Na perspetiva da “mobilidade e transportes” (Figura 4) é de assinalar, para além da presença da ferrovia pesada e do eixo de alta capacidade correspondente à A44, os seguintes elementos de mobilidade:

- “Eixos concelhios complementares” que organizam localmente a ARU, tendo como função articular os principais eixos estruturantes e garantir a acessibilidade interna nas várias zonas do concelho. A este nível, o PDM prevê a criação de um novo troço a poente da linha-férrea, para ligação à VL3 localizada a norte.
- “Ruas de provimento local” (a ARU integra várias), definidas como arruamentos de carácter evolutivo, que fecham malhas urbanas. O PDM admite alterações ao seu traçado, desde que servindo os mesmos objetivos e funções, ou até a sua eliminação total ou parcial, por deliberação de Assembleia Municipal, desde que devidamente fundamentada em parecer técnico.



Numa perspetiva mais operativa, a planta de ordenamento – execução do plano (Figura 5) perspetiva para a ARU de Valadares, o desenvolvimento de três unidades operativas, a executar com recurso à elaboração de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução. Os seus programas de intervenção explicitam-se em seguida.

Figura 5 - Extrato da Planta de Ordenamento - Execução do plano



VL1 — Cerâmica de Valadares

- a) Estruturar a área de expansão articulando-a com o tecido urbano existente;
- b) Executar o arruamento estruturante previsto que fará a ligação à VL3;
- c) Promover áreas de equipamentos e serviços de apoio à área de expansão;
- d) Criar um espaço verde público de dimensão relevante associado à requalificação da linha de água.
- e) Programa misto de habitação multifamiliar, comércio, serviços e equipamentos.

VL2 — Área de expansão do antigo campo de jogos de Valadares

- a) Promover a requalificação da área do antigo campo de jogos de Valadares, que, face a impossibilidade de ampliação, será deslocalizado para outra área da freguesia;
- b) Disciplinar a urbanização da área no sentido de garantir a sua correta integração na malha urbana local e dotar a área de um conjunto de infraestruturas urbanas de qualidade, proporcionando a regeneração do tecido físico e social.
- c) Preferencialmente destinada a habitação coletiva.

VL3 — Área de expansão do novo campo de jogos de Valadares

- a) Implementar o novo campo de jogos de Valadares;
- b) Promover a urbanização das parcelas adjacentes e garantir a sua integração na malha local;
- c) Garantir espaços públicos complementares à atividade desportiva a criar.

2. Área de Reabilitação Urbana | ARU de Valadares

2.1 Critérios de delimitação da ARU

O território de Valadares tem como referência central o traçado linear da linha-férrea (sistema territorial “Caminho de Ferro” identificado na ERUG), que introduz um corte significativo na malha urbana, criando uma barreira com escassos atravessamentos, que fragmenta e gera descontinuidades ao nível do tecido urbano e do espaço público.

Em paralelo com a linha-férrea, a nascente, o traçado da Autoestrada A44/IC1 contribui para a segregação espacial do núcleo urbano, impedindo continuidades e rompendo percursos.

Encaixados entre a linha-férrea e o traçado da A44/IC1 encontram-se:

- O “centro cívico de Valadares”, com um carácter multifuncional, que é estruturado pela R. Prof. Amadeu Santos (a que chamaremos “eixo central”) e, longitudinalmente, pela Av. António Coelho Moreira.
- O grande quarteirão afeto às instalações da antiga fábrica de cerâmica de Valadares, parcialmente devoluto.
- Uma área de vale, livre de edificação, localizada a norte da Cerâmica de Valadares, que é atravessada pelo Ribeiro da Madalena e onde o PDM em vigor perspetiva a criação de área verde de utilização pública.

A delimitação da ARU de Valadares inclui ainda, por motivos estratégicos, uma extensa área a poente da linha-férrea.

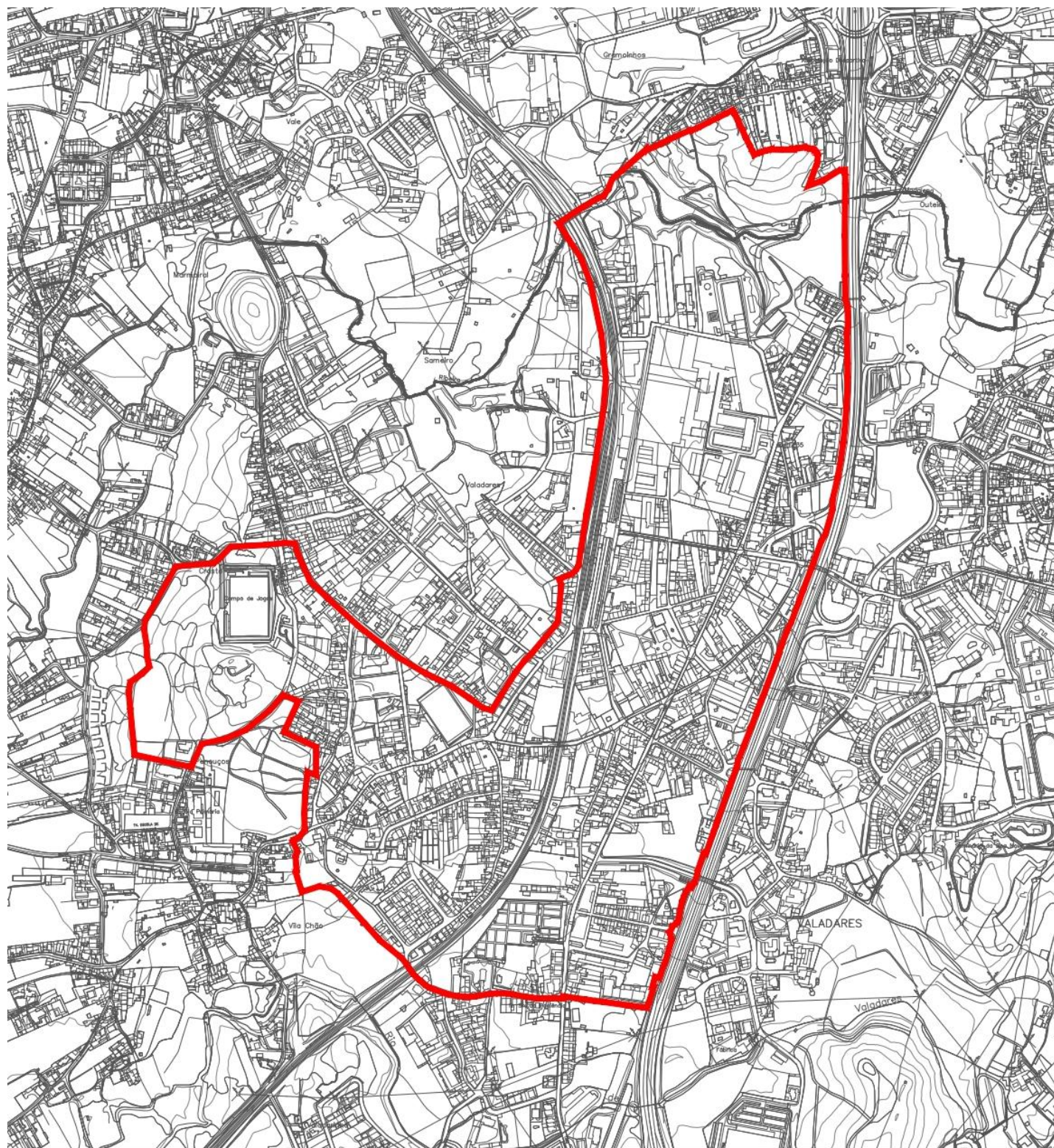
A sua delimitação, com aproximadamente 100 hectares, enquadra-se num conjunto de objetivos estratégicos, dos quais se destacam⁵:

- *Criação de um espaço verde público associado à linha-de-água conforme previsto em UOPG do PDM;*
- *Assunção dos valores preexistentes, enquanto elementos de referência para novas intervenções;*
- *Reabilitação do edificado, com particular atenção ao património elencado no inventário do PDM;*
- *Potenciação do valor identitário dos lugares de referência do núcleo de Valadares;*
- *Promoção de uma dinâmica de recuperação que não se cinja à reabilitação física do edificado;*
- *Dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição entre edifícios e espaços significantes e identitários;*
- *Dotação de níveis de capacidade que permitam às infraestruturas e ao espaço público suportar e valorizar a dinâmica existente e o potencial do núcleo urbano;*
- *Requalificação dos espaços marginais que enquadram a linha do caminho de ferro e a A44.*
- *Mitigação do impacto dos eixos viários de alta capacidade no espaço urbano;*
- *Prolongamento de vias paralelas à linha-férrea para norte, conforme previsto no PDM.*
- *Estabelecimento de conexões entre os diferentes equipamentos localizados na ARU Valadares.*

A planta com a área abrangida pela ARU de Valadares apresenta-se em seguida, na Figura 5.

⁵ Conforme “Objetivos Estratégicos a Prosseguir”, ponto 5 do Relatório da Proposta de delimitação da ARU de Valadares (2024)

Figura 6 – Planta com a delimitação da ARU de Valadares



 Limite da ARU de Valadares

Câmara Municipal de Gaia
ARU de Valadares

Delimitação da área abrangida pela ARU



escala 1: 10.000

2.2 Articulação urbanística com a envolvente alargada

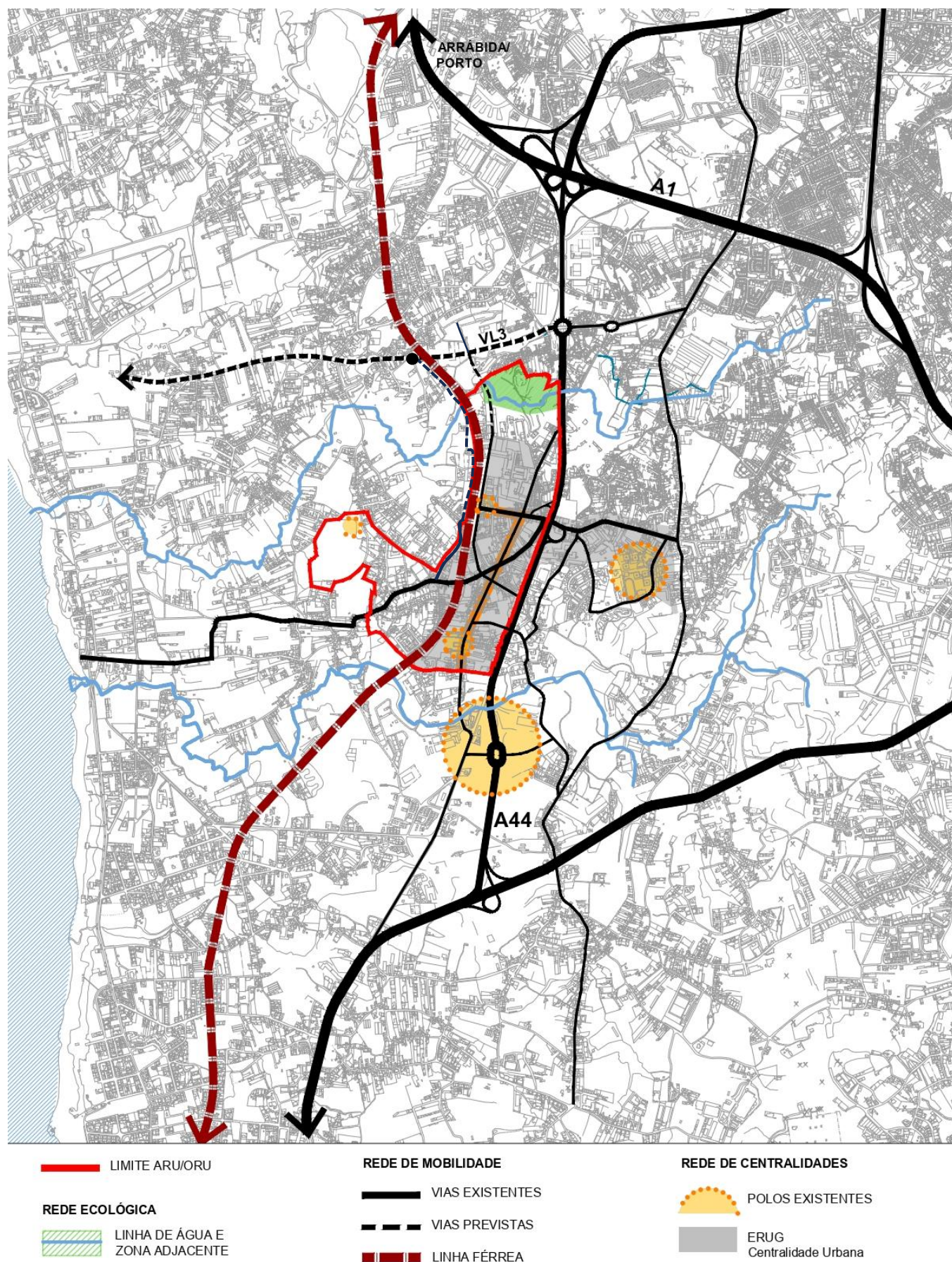


Figura 7 - Esquema da articulação urbanística com a envolvente alargada

Rede estruturante da mobilidade

A ARU de Valadares tem a autoestrada A44/IC1 e a linha-férrea, como elementos centrais e determinantes da sua organização.

1. A autoestrada A44/IC1, que estabelece a ligação entre a A1 (Lisboa-Porto) e a A29, apesar de num contexto local se constituir como uma forte barreira, concede a Valadares uma excelente acessibilidade à escala municipal, proporcionada por três acessos diretos e dois grandes nós viários, um deles localizado a norte (Vilar do Paraíso/ Madalena, a norte) e outro a sul (Vilar do Paraíso/ Francelos, junto ao centro logístico Garland).

2. Dentro da ARU, a linha-férrea tem um atravessamento exclusivamente pedonal (na zona da estação) e três atravessamentos rodoviários, o principal através da Rua José Monteiro de Castro Portugal (em viaduto) e outros dois outros secundários, em túnel: Travessa do Arco do Sameiro (a norte) e Rua Medeiros (a sul). Constitui-se, ainda assim, como uma barreira física significativa, que funciona como rutura dentro do tecido urbano, criando uma forte descontinuidade física e funcional entre o núcleo multifuncional de Valadares e a zona do Crasto, a ponte.

A estação ferroviária de Valadares é servida pela Linha de Aveiro, da CP urbanos do Porto que estabelece a ligação entre a São Bento (Porto) e Aveiro, passando por Espinho, Ovar e Estarreja, permitindo também uma ligação direta à Linha do Norte e aos serviços Alfa Pendular e Intercidades.

3. Internamente, a uma escala local, são destacar como eixos estruturantes da mobilidade que garantem a articulação urbanística com a envolvente (ver Figura 7):

- *Avenida António Coelho Moreira*, eixo-chave da estrutura viária, que organiza toda a circulação dentro da ARU no sentido sul-norte com ligação direta à A44/IC1;
- *Rua professor Amadeu Santos*, parcialmente N109-1, é o “eixo central” que articula a frente da estação ferroviária com a centralidade antiga de Valadares, onde se localizam equipamentos relevantes de âmbito municipal, atravessando em túnel a A44/IC1. É um eixo onde se concentram importantes funções e atividades (cineteatro, orfeão), comércio, bancos, farmácias, assumindo um papel de grande relevância no quadro da estrutura urbana.
- *Rua José Monteiro de Castro Portugal* que, não obstante as suas debilidades funcionais e de traçado, é a única via que atravessa a linha-férrea (em viaduto) e em seguida a A44/IC1 (em túnel), garantindo a continuidade entre a linha de costa e a centralidade antiga de Valadares;
- Eixo constituído pela *Rua Manuel Moreira Costa Júnior + Rua da Cerâmica de Valadares*, que se inicia a partir da A44/IC1, passa na frente da estação ferroviária e segue para norte, perspetivando-se atualmente, no âmbito do PDM, a sua continuidade para norte.
- A ponte da linha-férrea, o “eixo concelhio complementar” que irá estabelecer ligação à via VL3 a partir da Rua José Monteiro de Castro Portugal, conforme previsto no PDM em vigor.
- Num nível inferior, a *Rua do Paço* que permite a ligação entre a Avenida António Coelho Moreira e a área a nascente da A44/IC1 (zona do Paço de Valadares), com um atravessamento em túnel.
- E ainda a *Rua Medeiros*, que permite a ligação entre a Avenida António Coelho Moreira e a área a poente da linha-férrea, também com um atravessamento em túnel.

No geral, trata-se de uma rede viária local composta por arruamentos com perfil desadequado à função de atravessamento que desempenham, estreitos (tendo em conta a densidade edificatória e as funções marginais existentes) e muito condicionados pelos alinhamentos dos edifícios e muros. O traçado destes arruamentos é irregular, com estrangulamentos e sucessivos cruzamentos.

Em consequência, o espaço público é fragmentado, com circuitos pedonais descontínuos e insuficientes e com condições para a estadia praticamente inexistentes.

A necessidade de estabelecer novas conexões que permitam uma maior funcionalidade da rede de mobilidade, sobretudo à escala local, esbarra nas dificuldades associadas a um território muito consolidado e densamente ocupado, onde são muito escassos os terrenos livres que permitem criar continuidades a partir da rede preexistente.

Rede de centralidades

A ARU de Valadares, entre a linha-férrea e a A44/IC1, corresponde a uma centralidade urbana, espaço multifuncional onde se concentram habitação, comércio tradicional, serviços e alguns equipamentos. É um centro de escala local e de configuração linear, que se desenvolve sobretudo ao longo da Av. António Coelho Moreira e da Rua Prof. Amadeu Santos (eixo central). A sua relevância, à escala municipal, decorre da vontade explicitada na ERUG e no documento que aprova a ARU, de se promover o reforço das centralidades urbanas que se mantêm como principais referências na identidade de Gaia.

Os dois polos principais da ARU de Valadares, que funcionam como agregadores da vivência local, são a envolvente à estação ferroviária e o núcleo composto pela igreja e seu largo, cemitério e EB1. Ambos, mas sobretudo a área envolvente à estação ferroviária pelo seu papel funcional e simbólico, carecem de valorização e de reforço.

Funcionalmente, a ARU de Valadares apresenta forte potencial de articulação com áreas de centralidade muito distintas.

Por um lado, a zona a nascente, à qual naturalmente e historicamente se liga e onde se localizam, para além de comércio e serviços locais, importantes equipamentos de saúde, educação e de segurança pública. A ERUG, reconhecendo esse potencial de sinergia, delimita as duas zonas como uma única unidade funcional, abrangendo-as na delimitação inicial da ARU de Valadares.

A ligação física entre ambas, interrompida pelo traçado da A44/IC1, ocorre através do eixo Prof. Amadeu Santos/ N109-1.

A outra centralidade diretamente associada ao centro local de Valadares localiza-se a sul e possui um outro caráter. Trata-se da concentração de grandes atividades económicas e logísticas junto ao interface viário A44/IC1/A29, originando importantes fluxos rodoviários e atratividade.

A ponte da linha-férrea não se identificam centralidades urbanas preexistentes, sendo apenas de assinalar a presença do novo Complexo Desportivo e as instalações dos Bombeiros Voluntários, com o seu museu.

Considerando ainda os desígnios do PDM, importa destacar o enorme potencial da reconversão da antiga Fábrica de Cerâmica de Valadares para os mais diversos fins (empresariais, culturais/criativos, de inovação e/ou habitacionais), podendo este espaço constituir-se como a âncora fundamental do processo de revitalização de toda a zona. Para tal será crucial não apenas valorizar o património industrial existente, mas sobretudo instalar novos usos e funções suficientemente catalisadores de uma dinâmica de atração de novos visitantes e de atividades.

Rede ecológica

Na perspetiva da rede ecológica destaca-se a relevância estratégica de duas linhas-de-agua, a Ribeiro da Madalena localizada a norte, dentro da área de intervenção, e uma outra que corresponde ao Rio de Valverde e que se localiza a sul dos limites da ARU.

No contexto de uma área urbana tão consolidada e densamente ocupada, onde o desafogo e a permeabilidade são escassos, é especialmente relevante preservar e valorizar a linha-de-água existente a norte e o espaço livre que lhe está adjacente, em zona de vale.

Do ponto de vista ambiental, a linha-de-água constitui uma continuidade ecológica fundamental, que promove a biodiversidade local e um potencial para a mitigação de fenómenos extremos, como inundações urbanas, desde que se promova a desocupação dos troços atualmente interrompidos e estrangulados por edificações preexistentes.

Do ponto de vista urbanístico, a localização desta área em terreno adjacente à antiga fábrica de cerâmica, constitui uma oportunidade singular para se equacionar uma intervenção global.

Neste quadro, importa garantir a manutenção do espaço livre e a sua qualificação ambiental e paisagística, com vista à criação de um parque verde de utilização pública ou para a instalação de atividades compatíveis com a classificação de “espaço agroflorestal” (previsto no PDM).

Tal desígnio permitirá garantir as suas funções ambientais, o desafogo do conjunto urbano envolvente e integrar funções de recreio, lazer e de percurso em modos suaves, articulando Valadares com áreas envolventes.

Em zona adjacente à estação ferroviária, é de destacar a presença de um espaço verde com cerca de 10.000m² que corresponde a uma das escassas antigas quintas (Villa Marina) que ainda permanece no tecido urbano de Valadares. Trata-se de uma unidade de valor paisagístico e com um forte potencial urbanístico, especialmente tendo em conta a sua localização, que importa salvaguardar e valorizar como espaço verde de utilização desejavelmente pública.

De notar ainda que, uma das características significativas do tecido urbano da ARU, é a existência de grandes quintais, que funcionam como reservas de permeabilidade no meio da malha construída. Estes vazios privados representam, também, potencialidades ecológicas e urbanísticas a explorar, não apenas como áreas de infiltração, mas também como suporte para estratégias de espaço público, hortas urbanas, ou corredores verdes intraurbanos, caso sejam articulados com uma visão territorial mais ampla.

2.3 Caracterização

2.3.1 Génese e evolução⁶

A evolução urbanística de Valadares reflete um percurso complexo de transformação de um território rural que evolui para se tornar uma área densamente urbanizada, moldada por infraestruturas pesadas de mobilidade, pela industrialização e por um processo urbanização desordenado.

Antes da construção da linha-férrea, Valadares apresentava uma estrutura agrária dispersa, caracterizada por grandes propriedades rurais, quintas, caminhos antigos e uma ocupação de muito baixa densidade. Deste período destaca-se o Paço de Valadares (Figura 8)⁷, edifício senhorial ligado à antiga estrutura feudal da região e à presença de ordens religiosas como o Mosteiro de Grijó. Estes elementos configuraram o tecido urbano inicial, com a rede de caminhos a seguir lógicas topográficas e fundiárias tradicionais.

Figura 8 - Quinta do Paço de Valadares (fonte: ERUG)



A inauguração da Estação Ferroviária de Valadares, em 1863, marca a rutura com a ruralidade e o início da modernidade. A linha-férrea introduz uma nova lógica territorial, funcionando como um eixo estruturante do crescimento urbano, que induz a instalação de indústrias e a urbanização contígua à estação.

A fundação da Fábrica Cerâmica de Valadares em 1921, representa o início da fase industrial. Inicialmente dedicada à produção de barro vermelho (tijolos, telhas, azulejos, fornos), expande-se durante as décadas seguintes (Figura 9), diversificando a sua produção, nomeadamente para loiça de faiança e depois louça sanitária, até se tornar numa referência nacional e internacional nos anos 90.

Com a construção da Ponte da Arrábida (1963) e o desenvolvimento do setor terciário na Área Metropolitana do Porto, verifica-se um forte crescimento urbano em todo o concelho de Vila Nova de Gaia, que se traduziu, também em Valadares, na proliferação de edificação casuística de tipologia unifamiliar e multifamiliar que transformou de forma progressiva, mas drástica, a matriz rural dos lugares. A crescente urbanização do território conduziu inevitavelmente à fragmentação e, em muitos casos, à total destruição das antigas quintas, que durante séculos definiram a estrutura fundiária, produtiva e paisagística do território.

⁶ Fontes: Relatório da ERUG (2013/2024); Relatórios Técnicos do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia (1994, 2020).

⁷ Hoje localizado a nascente da A44/IC1.

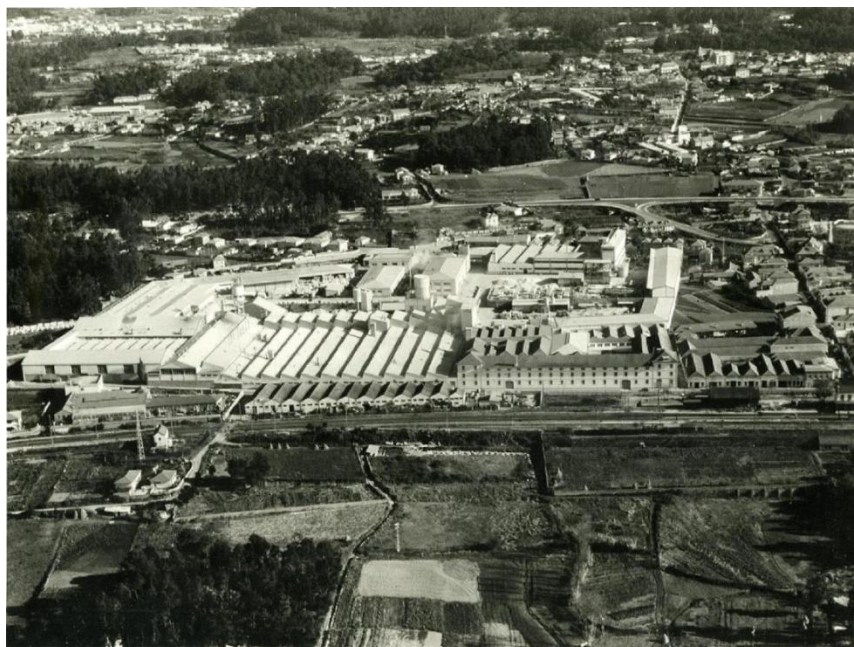
O Plano Diretor Municipal de 1994 surge num momento de intensa transformação.

Não obstante a existência de um instrumento de planeamento territorial, a prática urbanística continuou a produzir um modelo extensivo de urbanização, de construção avulsa, tipologicamente incongruente e morfológicamente fragmentada, alimentada por loteamentos de grande escala, que foram produzindo uma ocupação desestruturada e uma paisagem desequilibrada.

A nova rede viária de alta capacidade (onde se inclui a A44/IC1) desligada dos tecidos urbanos preexistentes, veio acentuar as discontinuidades territoriais, isolou setores da malha tradicional, rompeu e segmentou antigas centralidades locais e introduziu uma forte desarticulação e desorganização funcional ao nível da rede viária local.

Os traçados das autoestradas, juntamente com os seus viadutos, túneis e movimentos de terra maciços alteraram de forma profunda as referências espaciais e moldaram definitivamente uma nova paisagem de ruturas, para o que também contribuiu, posteriormente, a proliferação de grandes superfícies junto aos principais nós viários.

Figura 9 - Vista aérea da Fábrica Cerâmica de Valadares, 1970⁸



A insolvência da Cerâmica de Valadares em 2012 simboliza o fim de um ciclo, com parte das instalações a serem progressivamente alienadas.

Contudo, a reativação da marca sob a designação ARCH – Advanced Research Ceramic Heritage, SA, indica a possibilidade de reabilitação do complexo industrial para a instalação de um Parque Empresarial, constituindo uma oportunidade assinalável para a renovação do núcleo urbano de Valadares, que se apresenta hoje como um território de contrastes e discontinuidades.

⁸ Fonte: Arquivo Municipal Sophia de Mello Breyner)

2.3.2 População e alojamento

Para a caracterização da população e alojamento utilizam-se os dados dos recenseamentos gerais da população e habitação (Censos 2021), desagregados à escala da subsecção estatística da Base Geográfica de Referenciação da Informação do INE.

A correspondência entre os limites da ARU e as subsecções estatísticas foi obtida através de análise espacial em Sistema de Informação Geográfica (SIG), com base na interseção dos dois limites, adotando os seguintes critérios:

- Incluíram-se as subsecções totalmente contidas dentro da ARU;
- Para as subsecções parcialmente abrangidas, aplicou-se um fator de ponderação considerando a área e o número de edifícios da subsecção contidos na ARU, estimando-se assim os indicadores estatísticos.

População Residente e Núcleos Familiares

- Na área abrangida pela ARU de Valadares, residem (conforme dados de 2021) cerca de 3.150 indivíduos (14% da população da União das freguesias de Gulpilhares e Valadares).
- Comparativamente a 2011, verificou-se um ligeiro aumento do número de residentes.
- Estes indivíduos constituem cerca de 1.000 núcleos familiares⁹, sendo que cada núcleo familiar é, em média, composto por 3,15 pessoas - valor superior à média nacional.

Distribuição da População por Género e Idade

- A população residente é maioritariamente do sexo feminino (54%).
- A análise da estrutura etária mostra que:
 - 26% dos indivíduos tem mais de 64 anos;
 - 52% são adultos entre os 25 e os 64 anos;
 - 10% são adolescentes ou jovens adultos com idade entre 14 e 24 anos;
 - apenas 12% são crianças com menos de 13 anos.
- Esta distribuição traduz-se num índice de envelhecimento, que se situa próximo de 200 idosos (65 anos ou mais) por cada 100 jovens (0 a 14 anos), o que significa que há quase o dobro de idosos em relação aos jovens. Trata-se de um índice superior ao que no mesmo ano se observou a nível municipal.

Alojamentos

- A ARU de Valadares abrange cerca de 1.500 alojamentos familiares.
- 86% correspondem a alojamentos familiares clássicos de residência habitual e 14% são alojamentos vagos ou de residência secundária.
- Porém, cruzando estes dados com a informação relativa à população e famílias, conclui-se que apenas 80% dos alojamentos familiares têm núcleos familiares residentes.

⁹ Núcleo familiar é definido como o conjunto de pessoas ligadas entre si por relações de parentesco direto (casal, pais e filhos) que residem no mesmo alojamento familiar clássico.

2.3.3 Morfotipologia

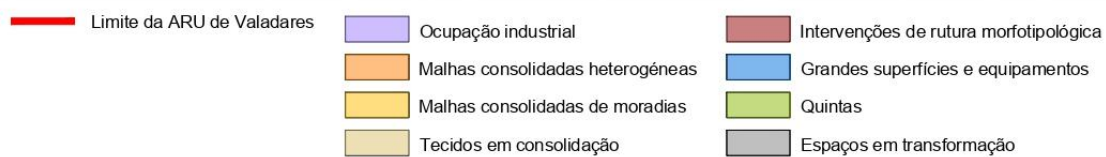
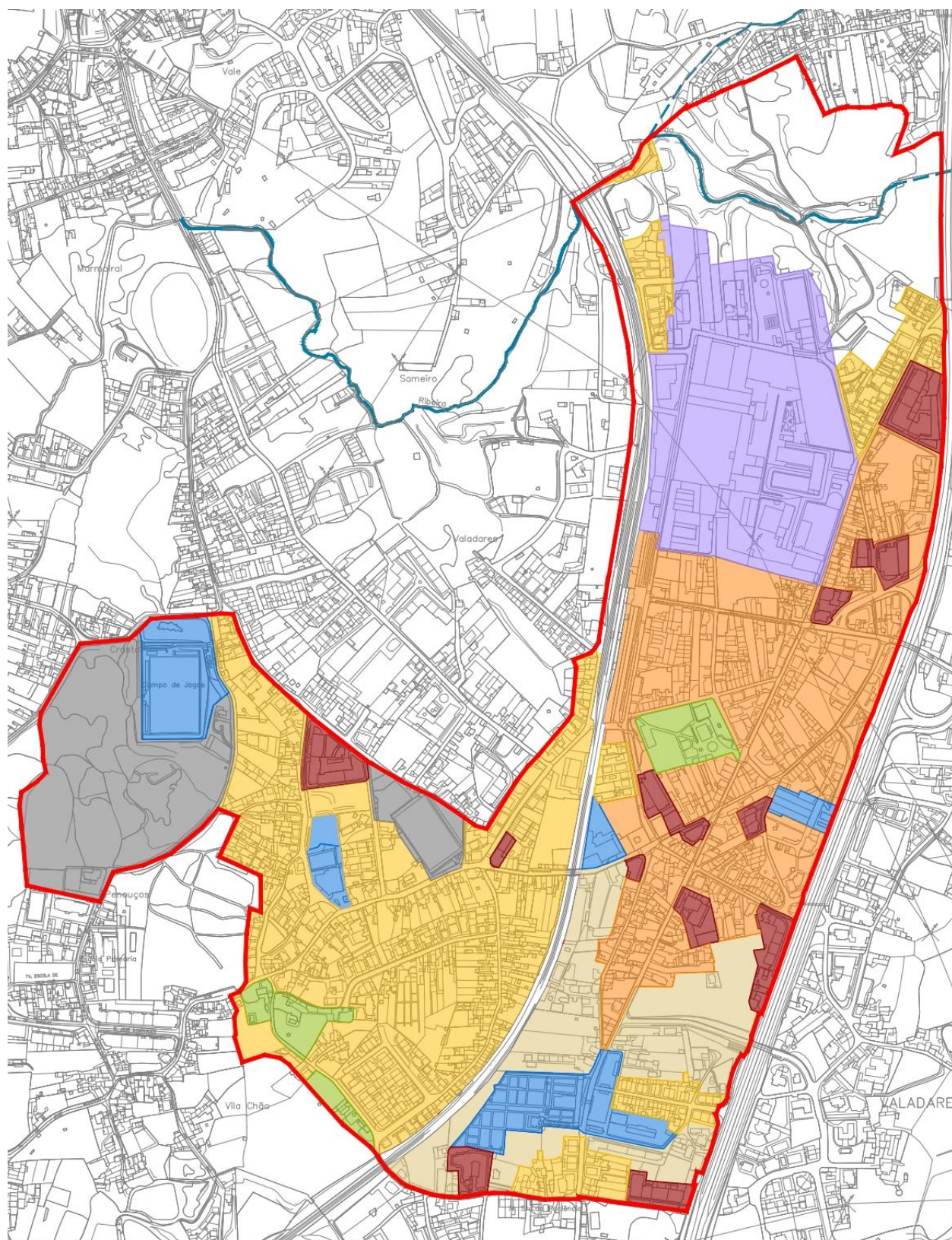
A ARU de Valadares revela uma morfologia complexa influenciada por elementos naturais, históricos e infraestruturais. Pode ser descrita como um território híbrido e heterogéneo, onde se misturam referências urbanas e rurais, marcas de um passado industrial e centralidades históricas. Os traços mais característicos do tecido urbano são por isso:

- O traçado irregular de vias estreitas, resultante da adaptação ao relevo natural e à estrutura fundiária pré-existente (nomeadamente das quintas e parcelas agrícolas).
- Uma grande heterogeneidade, com ausência de uniformidade tipológica, volumétrica, arquitetónica, e ao nível dos afastamentos e alinhamentos.

É possível, contudo, distinguir grandes zonas onde se observam características específicas (Figura 10):

- **Ocupação industrial** – morfotipologia composta por pavilhões industriais, estruturas de grande escala associadas à produção fabril, de implantação isolada e grande volumetria. Localizada a norte, corresponde ao extenso quarteirão ocupado pela antiga Fábrica de Cerâmica de Valadares e a um conjunto de ocupações adjacentes, de pequenas indústrias e armazéns dispersos.
- **Malhas consolidadas heterogéneas** – morfotipologia que ocorre sobretudo ao longo da Av. António Coelho Moreira e na envolvente da estação ferroviária. Resulta da sobreposição de diferentes momentos de desenvolvimento urbano, onde coexistem a tipologia unifamiliar isolada ou geminada em lotes de dimensão muito variável, e a tipologia multifamiliar com edifícios de dois a quatro pisos. A edificação ocorre em lotes de dimensão e configuração variável, alinhada na frente da parcela, integrando muitas vezes logradouros interiorizados de profundidade significativa, o que resulta em alargados interiores de quarteirão delimitados por muros e livres de edificação.
Para além de edifícios habitacionais, estas malhas integram armazéns, pequenas unidades industriais, estabelecimentos de comércio tradicional e serviços e alguns equipamentos, bem como a presença residual de elementos vernaculares como construções agrícolas e estruturas de apoio rural, o que aumenta a complexidade morfotipológica do tecido urbano.
- **Malhas consolidadas de moradias** – morfotipologia que se encontra principalmente a poente da linha-férrea. Corresponde a um tecido urbano constituído por edifícios de tipologia unifamiliar, em que a moradia está geralmente implantada na frente da parcela, em lotes estreitos, originando grandes quarteirões cujo interior é utilizado para os mais diversos fins. Trata-se de uma malha irregular, com poucas frentes por preencher, mas onde não existe um alinhamento sistemático relativamente ao espaço público. A dissonância arquitetónica, acentuada pela utilização de materiais e técnicas construtivas dissonantes entre si, contribui para a imagem de desarmonia do conjunto. Constituem exceção, alguns conjuntos edificados morfologicamente mais coerentes, localizados entre a linha-férrea e a A44/IC1.
- **Tecidos urbanos em consolidação** – zonas que se encontram num estado intermédio de consolidação e onde a malha urbana ainda não atingiu densidade e continuidade suficiente para ser considerada estabilizadas. Corresponde a uma baixa ocupação do solo, de edificação dispersa de tipologia unifamiliar, com alinhamentos e volumetrias irregulares e elevado número de “vazios”.
- **Intervenções de rutura morfotipológica** – intervenções pontuais, maioritariamente recentes, sem articulação com o tecido envolvente, que introduzem disparidade volumétrica e descontinuidade tipológica, comprometendo a coerência da malha urbana e fragilizando a identidade do lugar. Na maioria dos casos, correspondem a grandes edificações ou loteamentos de construções multifamiliares, exclusivamente habitacionais, em banda ou em bloco.

Figura 10 - Análise morfotipológica



- **Grandes superfícies e equipamentos** – incluem-se nesta categoria, edifícios que pela sua funcionalidade, apresentam características tipológicas específicas: o campo de jogos, a igreja/cemitério associadas à EB1, as instalações dos bombeiros voluntários e duas atividades económicas de grande dimensão. São construções de volumetria dissonante, que contrastam com o tecido urbano envolvente, ocupando áreas de grande dimensão.
- **Quintas** – Identificam-se antigas quintas privadas (Villa Marina, Quinta das Camélias, Quinta dos Cedros e Quinta de Medeiros) que correspondem a terrenos murados com alguma dimensão que integram casas senhoriais e extensos logradouros com árvores antigas de grande porte, constituindo elementos morfotipológicos relevantes, nomeadamente pela sua carga história e identitária.
- **Espaços em transformação** – são áreas atualmente livres de edificação ou devolutas, onde estão em curso a unidades de execução (“área envolvente ao novo campo” e “área envolvente ao antigo campo”). Num dos casos está prevista a criação de um conjunto de edifícios multifamiliares integrando habitação, comércio e serviços, no outro caso trata-se de uma urbanização de moradias.

2.3.4 Património construído

Na área em análise não existe património imóvel classificado ou em vias de classificação pela DGPC.

Identificam-se, contudo, construções de interesse municipal que importa considerar, especialmente para efeitos de salvaguarda e valorização em intervenções futuras e que se dividem em função das suas exigências de proteção em:

- Património sujeito a proteção integral, sujeito a maiores restrições;
- Património sujeito a proteção estrutural.

Para o efeito, utiliza-se a informação disponível sobre no Inventário do Património Arquitetónico e Arqueológico do município, atualizada no âmbito da Revisão do PDM (em curso).

Apresenta-se seguidamente a lista de elementos patrimoniais a considerar, representados na Figura 11. Para compatibilização, adota-se a codificação (id.) que consta da informação original.

Tipo	Id.	Designação	Nível de proteção	
			Nível de Proteção Integral	Proteção Estrutural
Património Arquitetónico EDIFÍCIOS	VL04	Fábrica de Cerâmica de Valadares (Figura 12)	X	
	VL06	Quinta urbana Villa Marina		X
	VL17	Casa na Rua de José Monteiro de Castro Portugal		X
	VL18	Palacete na Rua de Sousa Nogueira		X
	VL19	Estação Ferroviária de Valadares		X
	VL20	Torre na Rua de Manuel Moreira da Costa Júnior		X
	VL21	Casa na Rua da Vista Alegre		X
	VL23	Conjunto de Casas na Rua de José Monteiro de Castro Portugal		X
	VL24	Palacete na Rua de Manuel Moreira da Costa Júnior (Figura 14)	X	
	VL25	Igreja Paroquial de Valadares e Adro (Figura 15)	X	
	VL30	Villa Maria (Figura 16)	X	
	VL37	Três Túneis sob Linha Ferroviária, Arco do Sameiro (Figura 17)	X	
	VL38	Casa António Esteves		X
	VL39	Conjunto de casas Fardilha		X
	VL40	Conjunto de casas Pinto de Sá		X
	VL41	Dois conjuntos de quatro moradias do Domingos Guedes Maia		X
	VL46	Conjunto de casas José Coelho Castro		X
	VL48	Casa Manuel Pereira da Silva		X
	VL51	Escola Básica N.º 2 de Campolinho		X
	VL53	Escola Primária de Vila Chã		X
	VL55	Conjunto de Casas		X
Património Arquitetónico QUINTAS	VL09	Quinta dos Cedros		X
	VL10	Quinta de Medeiros	X	
	VL11	Quinta das Camélias		X
Zonas Arqueológicas Inventariadas	A012	Necrópole do Sameiro		X
	A111	Capela do Senhor da Paciência		X

Figura 11 - Património municipal inventariado

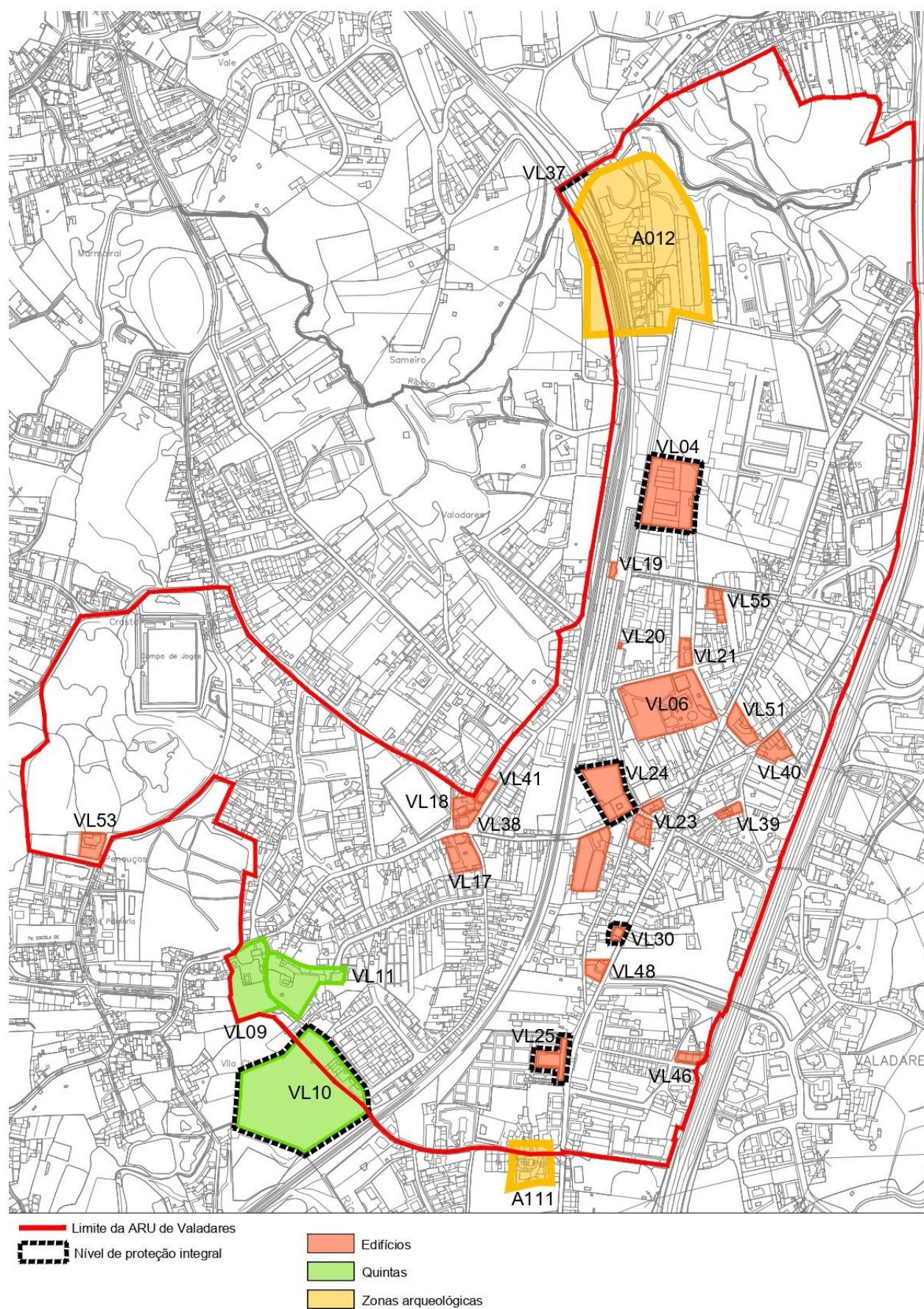




Figura 12 – Fábrica de Cerâmica de Valadares (VL04)



Figura 13 – Quinta de Medeiros (VL10)

Quinta de Medeiros (VL10) - Unidade de valor paisagístico integrada no sistema estratégico das Ribeiras Atlânticas. É constituída por uma extensa área de uso agrícola em torno do Rio de Valverde e por uma casa rural, de arquitetura popular, adossada ao muro de vedação ao longo da Rua de Medeiros.

A planta da casa desenvolve-se sobre um pátio interior. Trata-se de um volume com um e dois pisos, sendo o térreo para arrecadações e adegas (originalmente para os animais) e o primeiro andar para habitação. O edifício possui estrutura portante em alvenaria de pedra aparente, paramentos com reboco e pintura degradados, caixilharias de madeira pintada em guilhotina, travejamentos em madeira revestidos com telha de barro vermelho, muro em alvenaria de pedra de granito¹⁰.



Figura 14 – Palacete na Rua de Manuel Moreira da Costa Júnior (VL24)

Palacete na Rua de Manuel Moreira da Costa Júnior (VL24) - Palacete de finais do século XIX, com jardim com evidente interesse paisagístico.

Edifício com 4 frentes, planta quadrada e pátio interior. Fachada principal simétrica com alteamento volumétrico ao centro e com varandas no 1º andar.

A propriedade é limitada com muros de alvenaria rebocada e capeada e com gradeamento superior em ferro forjado. Na fachada voltada para o Largo do Campolinho tem um portão principal, em ferro forjado trabalhado com motivos florais tipo Arte Nova, enquadrado por duas pilastras em granito com remate¹¹.

¹⁰ Fonte: Fichas do Inventário do Património Arquitetónico do PDM.

¹¹ Fonte: Fichas do Inventário do Património Arquitetónico do PDM.



Figura 15 – Igreja Paroquial de Valadares (VL25)

Igreja Paroquial de Valadares (VL25) - Edifício de arquitetura erudita da segunda metade do século XIX, marcante da imagem do local e elemento de referência urbana. Juntamente com o cemitério anexo, forma um conjunto cuja unidade é assegurada pela vedação comum.

A fachada principal do corpo central é revestida a azulejo e integra: (1) tem duas pilastras que enquadram o portal de entrada que integra um janelão vertical com remate em arco; (2) uma platibanda com frontão em arco de volta inteira com nicho e imagem integrada e remate com cruz em granito; (3) torre sineira recuada e (4) cobertura piramidal sobre embasamento contra curvado, rematada com uma cruz em ferro¹².



Figura 16 – Villa Maria (VL30)

Villa Maria (VL30) - Construção tradicional com um piso, cobertura em telhado de 4 águas ao qual se sobrepõem 4 volumes de águas-furtadas, revestidos a chapa pintada e com cobertura em telhados de 2 águas, formando mirantes implantados em cruz ortogonal.

A fachada principal é de composição simétrica muito simples, com porta central e duas janelas laterais, encimada por cornija interrompida pela varanda do mirante Nascente¹³.



Figura 17 – Três túneis sob a linha ferroviária (VL37)

¹² Fonte: Fichas do Inventário do Património Arquitetónico do PDM.

¹³ Fonte: Fichas do Inventário do Património Arquitetónico do PDM.

2.3.5 Edificado

Na ARU de Valadares localizam-se cerca de 450 edifícios clássicos¹⁴.

Estatisticamente (Censos 2021) verifica-se que:

- Os edifícios são predominantemente de tipologia uni ou bifamiliar.
- A maioria (63%) foi construída entre 1946 e 1980, sendo de assinalar que 10% dos edifícios são anteriores a 1945, e que apenas 6% foram construídos após o ano 2000.
- Mais de metade do conjunto edificado (56%) tem necessidades de reparação.

Número de pisos (Figura 18)

O edificado da ARU caracteriza-se por uma ocupação de baixa densidade, evidenciada pela prevalência de edificações com 1 a 2 pisos, que representam aproximadamente 90% do total do parque edificado existente.

As tipologias edificatórias de maior verticalidade — edifícios com 4 e 5 pisos — surgem de forma descontínua e pontual, com maior expressão no setor norte da ARU e nas imediações da A44. Estas ocorrências traduzem dinâmicas de transformação urbana mais recentes, associadas à substituição progressiva do edificado obsoleto por novas construções de maior altura.

Uso/ocupação (Figura 19)

O conjunto edificado apresenta uma clara predominância do uso exclusivamente habitacional, em especial na zona a nascente da linha-férrea.

Ao longo da Av. António Coelho Moreira e na envolvente da estação ferroviária regista-se uma maior diversidade de usos, com presença significativo de edifícios de uso misto integrando comércio e serviços no piso térreo, mas também, pontualmente, edifícios de uso exclusivamente terciário.

Junto à estação ferroviária predominam os estabelecimentos de restauração e bebidas do tipo snack-bar e algumas oficinas.

O tecido urbano é pontuado, sobretudo na zona norte da ARU, por construções afetas a logística e armazenagem e equipamentos coletivos de dimensão significativa (a igreja e o cemitério, três escolas básicas EB1, uma clínica de reabilitação, o orfeão, o cineteatro, uma casa de repouso, a associação de proteção da criança, o campo de jogos de Valadares e o quartel de bombeiros). Estes usos ocorrem de forma dispersa pelo território, mas representam um contributo relevante para a multifuncionalidade da zona.

O número de edifícios sem uso efetivo é pouco expressivo. No entanto, reveste-se de particular importância, a situação das instalações da antiga Fábrica de Cerâmica de Valadares, em que a maior parte dos edifícios estão (aparentemente) sem qualquer uso. Este espaço apresenta por isso um elevado potencial de reconversão funcional, podendo assumir um papel estratégico em futuras intervenções de regeneração urbana.

¹⁴ *Edifício* - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins. *Edifício Clássico* - edifício cuja estrutura e materiais empregues têm um carácter não precário (fonte: Metainformação INE)

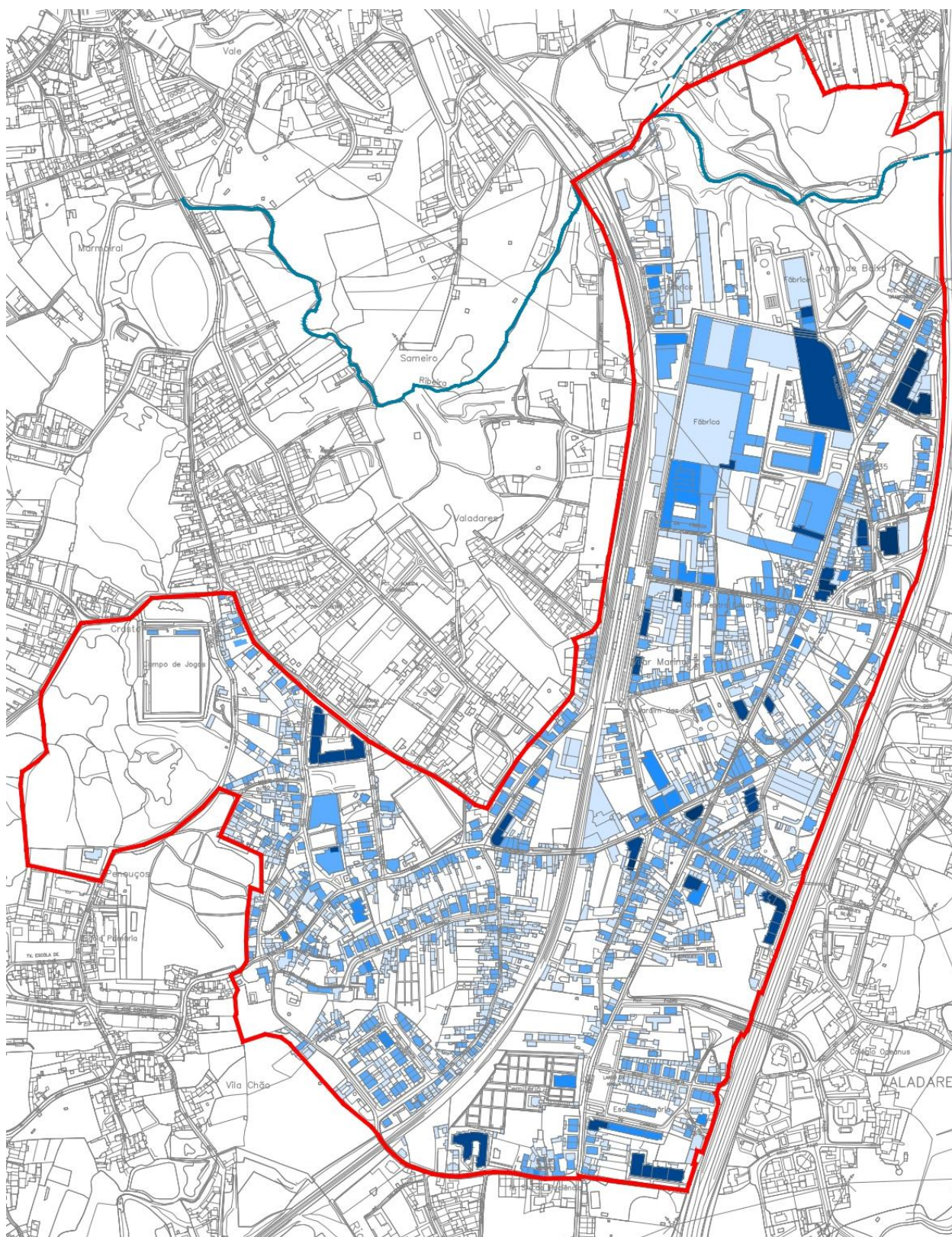
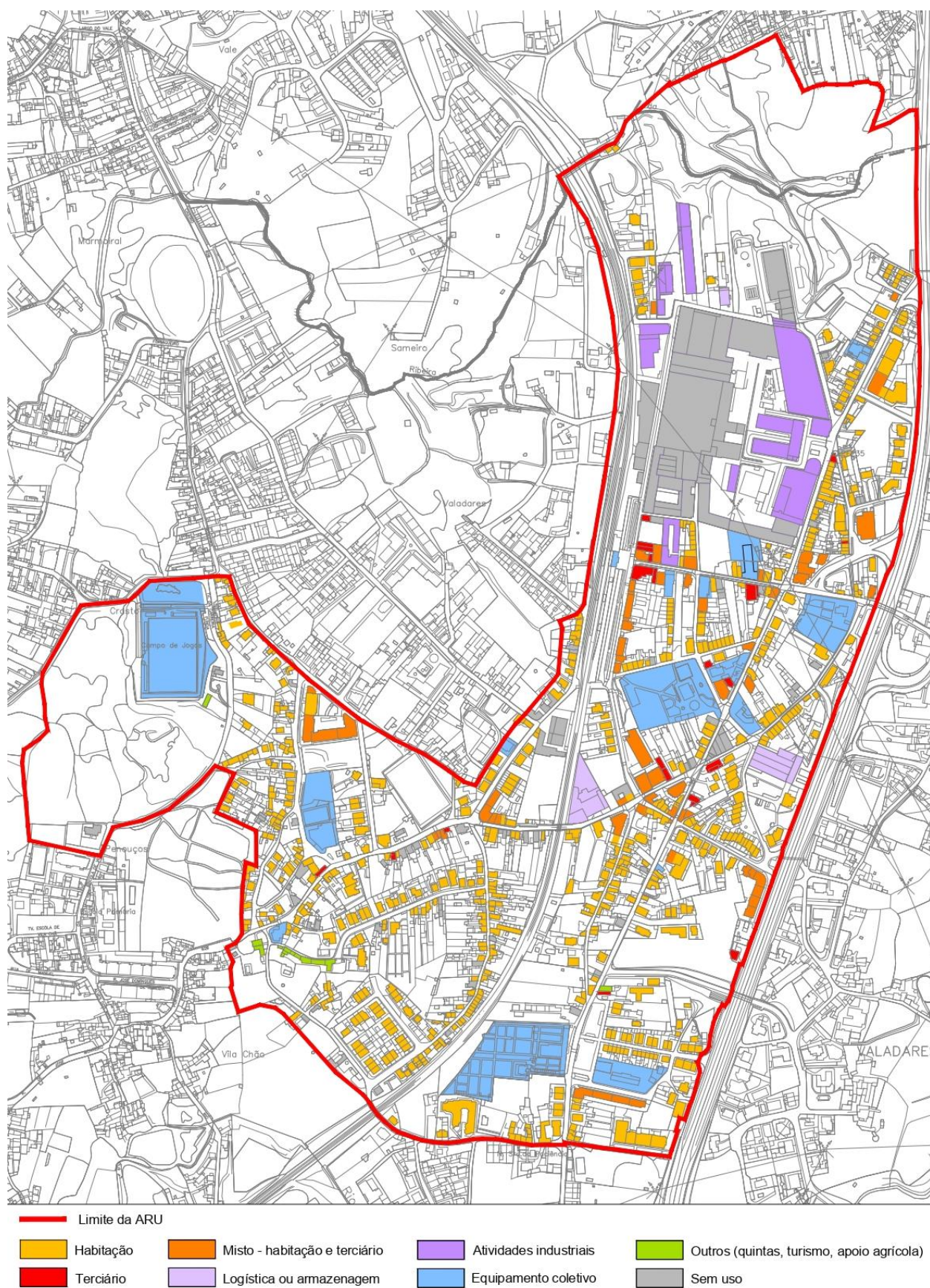


Figura 19 – Uso/ocupação dos edifícios



Estado de conservação (Figura 20)

A avaliação do estado de conservação dos edifícios foi realizada através de trabalho de campo, complementado por uma análise sistemática de imagens de satélite e de rua (Google Maps). A metodologia adotada centrou-se na análise de fachadas e coberturas, enquanto elementos indicativos da condição geral dos edifícios, permitindo identificar patologias visíveis, níveis de degradação e potenciais necessidades de intervenção. Esta abordagem permitiu obter uma caracterização expedita da condição dos edifícios, servindo de base para a sua classificação considerando seis níveis distintos:

- Muito bom estado - Edifício recente ou renovado, sem anomalias visíveis e com elementos construtivos e acabamentos em excelente estado;
- Bom estado - Edifício apenas com pequenas manifestações de desgaste superficial;
- Razoável estado - Edifício com algumas anomalias em revestimentos, caixilharias ou coberturas, que não comprometem a sua estabilidade ou salubridade;
- Mau estado - Edifício que apresenta uma degradação acentuada de fachadas, vãos, e/ou cobertura, evidenciando patologias estruturais iniciais;
- Péssimo estado - Edifício severamente degradado, com falhas nos sistemas construtivos (estrutura, coberturas, revestimentos) e que apresenta risco de segurança;
- Ruína - Edifício parcial ou totalmente colapsado, com ausência de condições mínimas de segurança ou habitabilidade.

De forma geral, o conjunto edificado apresenta um estado de conservação satisfatório. A maioria dos edifícios encontra-se em bom ou razoável estado, evidenciando apenas necessidades pontuais de manutenção ou intervenções ligeiras. As patologias mais recorrentes têm a ver com a degradação dos vãos exteriores (portas e janelas), falhas ou desagregação de revestimentos, descoloração ou erosão de pinturas e deterioração localizada de elementos em cantaria.

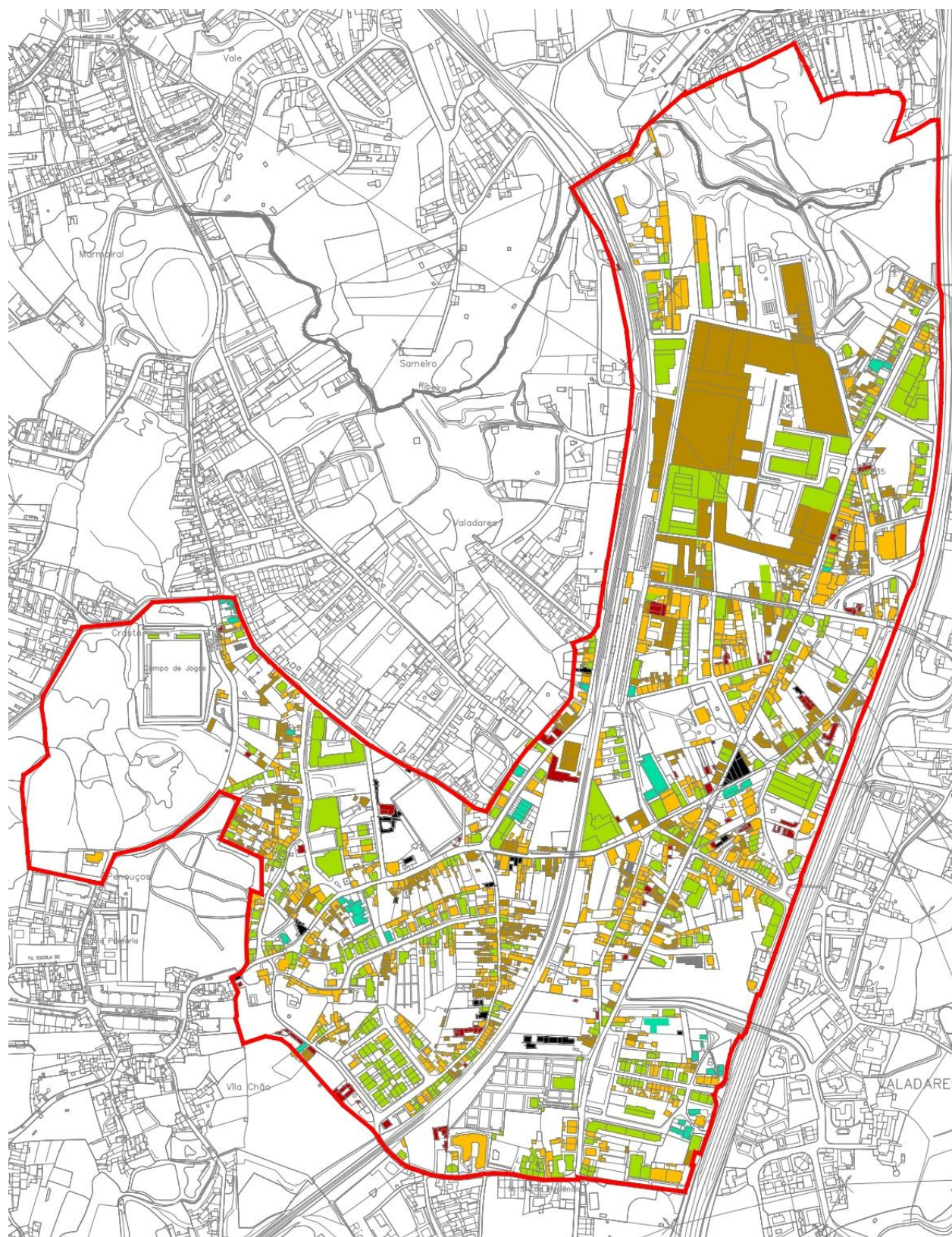
Contudo, subsistem áreas com níveis de degradação acentuados, que comprometem a imagem do conjunto e exigem ações de reabilitação mais profundas. Destaca-se, em particular, o complexo da antiga Fábrica de Cerâmica de Valadares, onde a maioria dos edifícios está em mau estado de conservação, com sinais evidentes de abandono, como vidros partidos, fissuração estrutural, degradação generalizada de coberturas e infiltrações, requerendo intervenções profundas.

Outra zona crítica corresponde a um troço da Rua Pádua Correia, a nascente da linha-férrea, onde se verifica a concentração de edifícios em mau estado, muitos dos quais com origem em construções antigas e/ou de fraca qualidade construtiva, marcadas por longos períodos de desocupação e/ou ausência de manutenção.

Regista-se ainda a presença de um conjunto edificado em estado de ruína, localizado num pequeno quarteirão central, no cruzamento da Avenida António Coelho Moreira com a Rua José Monteiro de Castro Portugal. Esta situação pode representar uma oportunidade estratégica para a requalificação urbanística, dada a sua localização privilegiada.

Os edifícios classificados em muito bom estado de conservação correspondem maioritariamente a construções habitacionais recentes, das últimas décadas, com materiais e sistemas construtivos atuais.

Figura 20 – Estado de conservação dos edifícios



2.3.6 Espaço Público

O espaço público da ARU apresenta uniformidade.

A rede viária caracteriza-se por arruamentos de traçado e perfil irregulares, constantemente condicionados por estreitamentos que resultam do desalinhamento de edifícios e muros, o que contribui para a criação de um espaço público disfuncional do ponto de vista da circulação. Esta condição compromete a segurança rodoviária e a fluidez do tráfego, sobretudo em pontos de estrangulamento e em cruzamentos onde a visibilidade é limitada, sendo que alguns deles apresentam soluções desadequadas às exigências do volume de tráfego local.

No que respeita à mobilidade pedonal, o espaço público evidencia claras insuficiências, tanto do ponto de vista quantitativo como qualitativo. Alguns troços de arruamentos não possuem passeio e quando dispõem, estes são estreitos e/ou descontínuos, comprometendo os princípios básicos de acessibilidade, segurança e conforto, conforme demonstrado nas figuras que se seguem.

Figura 21 – Alguns arruamentos localizados na ORU de Valadares



Esta realidade representa um fator de exclusão para utilizadores mais vulneráveis, nomeadamente pessoas com mobilidade condicionada, idosos e crianças, revelando a necessidade urgente de requalificação e reconfiguração do espaço público.

Adicionalmente, a inexistência de zonas de estadia qualificadas, a escassez de mobiliário urbano e de arborização reforçam a perceção de um espaço público disfuncional e pouco atrativo, sobretudo do ponto de vista da circulação pedonal e da vivência urbana.

2.4 Diagnóstico

Em síntese, a ARU de Valadares é um território moldado por uma dinâmica urbanística pouco estruturada, onde os resultados desse crescimento coexistem com vestígios de uma matriz histórica, industrial e rural. Esta sobreposição de tempos e lógicas distintas deu origem a um tecido urbano heterogêneo, onde uma malha consolidada, de arruamentos locais estreitos e irregulares, convive com vazios, descontinuidades e a presença de infraestruturas pesadas que segmentam o território.

Sistematizam-se agora os principais problemas e potencialidades identificadas.

Problemas:

- **Fragmentação territorial** pela linha-férrea e pela A44/IC1, cujos traçados comprometem a continuidade e a articulação da ARU com zonas contíguas, sobretudo a ponte.
- **Falta de coerência volumétrica e arquitetónica do conjunto edificado, ao que se associa a recente dinâmica de rutura morfotipológica** provocada pela processiva substituição do edificado tradicional por edifícios multifamiliares de volumetria dissonante, o que ocorre de forma avulsa, descontextualizada e sem articulação com as preexistências, agravando a incoerência do conjunto e os problemas de sobrecarga do espaço público.
- **Subaproveitamento de edifícios devolutos** e em mau estado de conservação, no quarteirão da antiga Fábrica de Cerâmica de Valadares.
- **Défice de espaço público qualificado**, com ruas sem passeio ou com passeios subdimensionados, comprometendo a mobilidade pedonal e a acessibilidade universal, o que é especialmente gravoso nas zonas de maior centralidade/multifuncionalidade.
- **Inexistência de espaços públicos de estadia e de desafogo**, associada à escassez de áreas verdes de utilização pública, e de arborização em geral.
- **Arruamentos de traçado e perfil irregular**, em canais estreitos condicionados por fachadas/muros, e com cruzamentos perigosos que criam dificuldades de circulação.

Potencialidades para reabilitação urbana:

- **Excelente acessibilidade** pela proximidade à estação ferroviária e aos acessos à A44/IC1, o que confere à ARU uma vocação de centralidade estratégica à escala municipal.
- **Eventual possibilidade de reconversão da antiga Cerâmica de Valadares, associada ao Vale do Ribeiro da Madalena**, representa uma oportunidade única de regeneração urbana, podendo acolher novos usos habitacionais, criativos, culturais ou empresariais, funcionando como âncora de uma nova dinâmica urbanística, respeitadora das preexistências e do passado industrial de Valadares.
- **Existência de diversidade funcional** ao longo da Av. António Coelho Moreira e no arruamento que liga a Estação à A44, com presença de habitação, comércio, serviços e equipamentos coletivos.
- **Presença de edifícios com valor patrimonial** (não apenas a Cerâmica de Valadares, mas também a Quinta Villa Marina, ou Villa Maria e o Palacete da R. Manuel Moreira da Costa Júnior), que podem ser alvo de projetos de valorização;
- **Existência de quintas e alargados interiores de quarteirão**, nomeadamente a Quinta (privada) Villa Marina, que podem ser adquiridos e requalificados para áreas verdes públicas, hortas

urbanas ou pátios coletivos, promovendo a manutenção destes espaços de desafogo e a criação de novas áreas de estadia.

- **Dominância de edificação de baixa densidade**, compatível com a dimensão/características do espaço público e que confere escala humana e proximidade à malha urbana tradicional.

2.5 Objetivos gerais

Considerando conjuntamente os desígnios da ERUG, os objetivos estabelecidos nos instrumentos de gestão territorial, os objetivos estratégicos elencados na ARU de Valadares e a caracterização/ diagnóstico do território desenvolvida nos pontos anteriores, sistematizam-se seguidamente os objetivos a prosseguir na execução da ORU.

1. Qualificação do conjunto edificado e valorização do património e dos lugares de referência

Incluindo a identificação de prioridades para a reabilitação dos edifícios, com particular atenção ao património elencado no inventário do PDM e à preservação do valor identitário dos lugares de referência do núcleo de Valadares.

2. Requalificação do espaço público, com ênfase na melhoria do acesso a lugares de referência, valores patrimoniais e funções-âncora

Objetivo que passa pela criação de espaços públicos que privilegiem a fruição de lugares de referência, património edificado e funções-âncora, pela valorização do papel do espaço público, nas suas diferentes tipologias (rua, largo, praça, jardim, parque) e, sempre que possível, por intervenções pontuais que permitam melhorar os níveis de capacidade das infraestruturas nas suas diferentes funções (estadia, circulação pedonal e circulação rodoviária).

3. Melhoria das conexões urbanísticas, em particular para atravessamento da linha-férrea

Considerando que os escassos atravessamentos da linha-férrea são manifestamente insuficientes para compensar o seu efeito barreira no tecido urbano, importa criar novas ligações (viárias, pedonais, visuais) que sejam geradoras de continuidade.

4. Reconversão urbanística da zona norte e criação de espaço verde público associado ao Ribeiro da Madalena

A reconversão urbanística da zona norte passa por uma intervenção que incide no edificado industrial da antiga cerâmica de Valadares, aproveitando os valores preexistentes enquanto elementos de referência para novas intervenções e o seu potencial para a reinstalação de atividades económicas potenciadoras de vivência urbana.

Associada a esta intervenção, deverá equacionar-se a criação de um espaço verde público centrado na linha de água (Ribeiro da Madalena), em articulação com a rede ecológica da envolvente e com a criação de uma nova via paralela à linha férrea para norte.

5. Qualificação paisagística dos espaços marginais à linha-férrea e à autoestrada A44/IC1/IC1

Para mitigação do impacto negativo destes canais na vivência do espaço urbano importa qualificar as suas margens, atualmente incaracterísticas e desordenadas. Nesse sentido, os espaços marginais à linha-férrea e à A44/IC1 devem ser entendidos como unidades paisagísticas e dotadas de uma imagem coerente em toda a sua extensão.

II – Operação de Reabilitação Urbana | ORU de Valadares

1. Definição do tipo de ORU a adotar

A Área de Reabilitação Urbana de Valadares é objeto de uma operação de reabilitação urbana (ORU) de tipo simples que, desejavelmente, deverá evoluir no futuro para uma ORU sistemática, capaz de dar resposta às necessidades de intervenção sobre o espaço público identificadas no âmbito da caracterização e diagnóstico.

A ORU simples é uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução¹⁵.

A referida ORU é enquadrada pela Estratégia de Reabilitação Urbana que se desenvolve nos pontos seguintes deste relatório e que, conforme previsto no Art.30º do RJRU, incorpora o seguinte conteúdo:

- Determinação do modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, bem como a identificação dos poderes delegados na entidade gestora, caso o município não assuma diretamente essa função.
- Estabelecimento do prazo de execução da ORU;
- Definição de opções estratégicas de reabilitação compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Definição de prioridades e especificação dos objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- Apresentação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propostas de financiamento das ações de reabilitação;
- Explicitação das condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJRU;
- Identificação, se for o caso, da necessidade de se elaborar, rever ou alterar PP de reabilitação urbana, definindo os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

2. Estratégia de Reabilitação Urbana

2.1 Entidade gestora e modelo de execução

A entidade gestora da ORU de Valadares é o Município de Vila Nova de Gaia, ao qual cabe assegurar a coordenação e gestão da operação de reabilitação urbana.

O modelo de execução a adotar (artigo 11º do RJRU) assenta na iniciativa dos particulares. Este modelo executório assenta na mobilização ativa dos seguintes princípios:

- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, na reabilitação do edificado (alínea a) do artigo 4º do RJRU);

¹⁵ Conforme número 2 do Art.8º do RJRU.

- Princípio da subsidiariedade da ação pública (alínea b) do artigo 4º do RJRU); sendo que neste domínio a ARU/ORU estabelece apoios, incentivos e instrumentos para fomentar a reabilitação dos edifícios e o seu uso efetivo;
- Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;
- Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;
- Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;

Para a execução da ORU, o Município enquanto entidade gestora, dispõe dos mecanismos necessários a uma intervenção mais ativa, eficiente e determinante para a regeneração urbana, através de atuações pontuais ou com a colaboração de privados, utilizando para o efeito os instrumentos de execução previstos na lei, nomeadamente os “instrumentos de execução de política urbanística” enquadráveis em ORU simples, que constam do artigo 54º do RJRU:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado.

Para tal, o Município terá de adotar, em simultâneo, diferentes perfis de atuação. Em algumas situações pode desempenhar um papel de mero controlo ou regulação, mas na grande maioria dos casos, aconselha-se uma intervenção municipal fortemente dinamizadora, que inclui:

- A identificação dos edifícios devolutos e em ruínas para efeitos de reavaliação e aumento da carga fiscal, incentivando a sua reabilitação.
- Rotinas de contacto sistemático com cada um dos proprietários dos edifícios que se pretende que sejam reabilitados e efetivamente utilizados, sensibilizando-os para a relevância da sua ação e alertando-os para a oportunidade dos incentivos disponíveis e para o “dever de reabilitar”.
- A implementação das intervenções específicas previstas na ORU: aprofundando programas; encetando negociações; identificando e mobilizando possíveis fontes de financiamento; encomendando e acompanhando os projetos de execução.
- O estímulo, apoio e pressão sobre proprietários e outros agentes, para a organização de parcerias com vista à execução das ações previstas.
- A mobilização de agentes investidores para participação nas referidas operações de urbanização estruturante.
- A mobilização de gestores de atividades económicas, especialmente das comerciais e de restauração, para participarem em processo de animação/ vivificação do espaço público.

- O envolvimento, através de processos informativos e participativos, da generalidade da população no desígnio e processo coletivo de qualificação urbana.

2.2 Prazo de execução

A ORU de Valadares vigora por um período de 10 anos (2025-2035), contados a partir da data da sua aprovação, podendo a câmara municipal propor a sua prorrogação por um período adicional de 5 anos. Findo este prazo, poderá ser aprovada uma nova operação abrangendo a mesma área (conforme previsto no nº4 do artigo 20º do RJRU).

2.3 Opções estratégicas de reabilitação e estabelecimento de prioridades

Atendendo a que a ORU de Valadares é de tipo simples e, como tal, vocacionada para a reabilitação integrada do edificado, as opções estratégicas de reabilitação e prioridades focam-se essencialmente no objetivo nº1 estabelecido no ponto 2.5 do documento:

Qualificação do conjunto edificado e valorização do património e lugares de referência incluindo a identificação de prioridades para a reabilitação os edifícios, com particular atenção ao património elencado no inventário do PDM e à preservação do valor identitário dos lugares de referência do núcleo de Valadares.

Aos restantes objetivos gerais, centrados em intervenções de estruturação, renovação e colmatação urbana, com ênfase no espaço público, é dada resposta na parte III do documento, “Contributos para uma possível ORU sistemática”.

Partindo do objetivo geral de qualificação do conjunto edificado e do património existente, e considerando os problemas e potencialidades identificados no diagnóstico da área de intervenção, elencam-se em seguida **cinco sub-objetivos** que se articulam e complementam:

- 1. Reforço da coerência morfotipológica do conjunto edificado**
- 2. Reabilitação física dos imóveis**
- 3. Utilização/refuncionalização do edificado nas zonas centrais**
- 4. Potenciação do património construído**
- 5. Salvaguarda e valorização de quintas urbanas**

Nos pontos seguintes apresenta-se o desenvolvimento de cada um destes sub-objetivos, sistematizando as ações/estratégias a adotar para a sua execução.

2.3.1 Reforço da coerência morfotipológica do conjunto edificado

Perante a falta de coerência volumétrica e arquitetónica do conjunto, ao que se associa uma dinâmica de rutura morfotipológica provocada pela processiva substituição do edificado tradicional por edifícios multifamiliares de volumetria dissonante, é objetivo da ORU promover ações/estratégias que contribuam para a recomposição morfotipológica e para a mitigação das dissonâncias existentes.

Para o efeito, importa reconhecer que a predominância de edificação de baixa densidade apresenta uma maior compatibilidade com a escala e as evidentes limitações do espaço público e da infraestrutura existentes.

Ações/estratégias a desenvolver:

1. **Sujeitar as novas operações urbanísticas integradas na ORU de Valadares, a regras que garantam o respeito pelas preexistências**, sugerindo-se que, no âmbito da Revisão do PDM em curso, seja integrada uma norma que garanta que “as novas operações urbanísticas devem:
 - Contribuir para a melhoria funcional e formal do espaço onde se inserem, considerando a História, a identidade e a vivência do local;
 - Respeitar e valorizar a morfologia existente, quando reconhecível, nomeadamente a estrutura do espaço público, a dimensão das parcelas e a relação que os edifícios estabelecem entre si;
 - Respeitar as características tipológicas das edificações, os volumes e cércuas maioritárias, os alinhamentos e recuos predominantes, o ritmo de abertura de vãos e as características e a altura dos muros confrontantes com espaço público.
 - Adotar uma densidade edificatória compatível com a capacidade do espaço público e das infraestruturas instaladas.”
2. **Desenvolver um estudo urbanístico ou unidade de execução para os “tecidos em consolidação” localizados na zona sul da ORU**, para promover uma densificação mais controlada do ponto de vista das volumetrias e alinhamentos, garantindo maior coerência formal do conjunto nos locais onde a malha ainda não atingiu densidade e continuidade suficiente para se considerar estabilizada.

2.3.2 Reabilitação física dos imóveis

Ainda que, em termos globais, o edificado existente na área da ORU esteja num estado de conservação maioritariamente satisfatório — com predominância de edifícios em condições boas ou razoáveis — persistem zonas com níveis significativos de degradação, exigindo intervenções de reabilitação mais profundas e estruturadas. Para além destas áreas críticas, identificam-se, de forma pontual, edifícios em mau ou péssimo estado de conservação, ou mesmo em situação de ruína.

Perante este diagnóstico, impõe-se à ORU a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação física dos edifícios assente em duas vertentes complementares: por um lado, uma abordagem sistemática e continuada que promova a reabilitação continuada e progressiva do edificado; por outro, uma resposta específica e orientada para casos de degradação acentuada, cuja resolução se afigura urgente para salvaguardar a segurança, a imagem e a identidade da área de intervenção.

Ações/opções estratégias a desenvolver:

1. **Desenvolver uma abordagem sistemática e continuada de reabilitação do conjunto de edifícios**, que inclua:
 - O levantamento e mapeamento do estado de conservação de cada edifício e um método expedito para a sua monitorização e atualização periódica;
 - Definição de intervenções-tipo adequadas a diferentes situações-tipo, com base numa grelha de classificação do estado de conservação dos edifícios, permitindo orientar tecnicamente as ações de reabilitação em função do grau de degradação identificado.
 - Definição de prioridades de intervenção, atendendo a critérios como: valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor; grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco; época de construção, privilegiando os edifícios mais antigos; e reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”.

- Divulgação à população da presente ORU e, em particular, do seu quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana.
- 2. **Intervir de forma integrada sobre o conjunto edificado situado no cruzamento da Avenida António Coelho Moreira com a Rua José Monteiro de Castro Portugal**, exige, pela sua localização estratégica, uma abordagem conjunta que vá além da simples reabilitação individual dos edifícios, e que trate o local como um ponto estratégico da malha urbana, devendo equacionar-se inclusive a possibilidade da sua demolição integral para desafogo e qualificação do espaço público.
- 3. **Reabilitar os edifícios da antiga Cerâmica de Valadares, respeitando a sua autenticidade e linguagem industrial.** A intervenção sobre este conjunto deverá assumir-se como um projeto estruturante e estratégico de escala municipal, onde importa assegurar a manutenção e valorização dos edifícios existentes, respeitando a sua escala, características construtivas e elementos originais distintivos (vãos amplos, coberturas em *shed*, chaminés), e utilizando materiais e técnicas que dialoguem com a linguagem industrial sem a descaracterizar.

2.3.3 Utilização/refuncionalização do edificado nas zonas centrais

A área da ORU corresponde a uma centralidade urbana de configuração linear, desenvolvendo-se predominantemente ao longo da Av. António Coelho Moreira e da Rua Professor Amadeu Santos (eixo central), estendendo-se também à área envolvente da igreja e do cemitério.

Considerando que tanto o PDM como a ERUG preconizam o reforço desta centralidade e da sua multifuncionalidade, assume particular importância a utilização plena dos edifícios existentes, ou a sua refuncionalização para usos qualificadores do território.

Também neste contexto, assume especial relevância a intervenção sobre a antiga Cerâmica de Valadares.

Ações/opções estratégias a desenvolver:

1. **Reforçar as centralidades locais através da instalação programada de equipamentos públicos de utilização coletiva em carência**, tais como creches, centros de dia, pequenos campos de jogos, parques infantis (em articulação com a Revisão do PDM ou com a elaboração de um outro instrumento municipal).
2. **Sujeitar as novas operações urbanísticas localizadas ao longo da Av. António Coelho Moreira, na Rua Professor Amadeu Santos (eixo central) e na área envolvente da igreja e do cemitério, a regras que garantam, sempre que possível, a integração de funções não habitacionais ao nível do piso térreo.**
3. **Transformar parte das antigas instalações da Cerâmica de Valadares num polo dinâmico de usos mistos, geradores de vivência local.** O espaço poderá acolher atividades empresariais, equipamentos culturais, áreas de *coworking*, incubadoras de empresas, residências criativas, restauração e comércio especializado, criando uma dinâmica de inovação, cultura e convívio local.
4. **Dinamizar um processo sistemático de refuncionalização do edificado subutilizado, em articulação com a sua reabilitação física**, incluindo:
 - Identificação dos edifícios desocupados ou subutilizados situados nos eixos de maior centralidade e multifuncionalidade;
 - Avaliação do potencial de refuncionalização desses edifícios segundo critérios de localização, acessibilidade e características tipológicas.

- Identificação de edifícios-chave a intervir prioritariamente e contacto com proprietários para dinamização de operações urbanísticas.

2.3.4 Potenciação do património construído

A presença de imóveis com valor patrimonial (não apenas a Cerâmica de Valadares, mas também a Quinta Villa Marina, a Villa Maria, a igreja paroquial e o Palacete da Rua Manuel Moreira da Costa Júnior), é uma vantagem a considerar para a qualificação da área da ORU, numa perspetiva histórica/simbólica e identitária.

Ações/opções estratégias a desenvolver:

1. **Criar zonas de proteção e enquadramento, com regras morfotipológicas que limitem a volumetria e a densidade de novas construções na envolvente direta dos imóveis com valor patrimonial.**
2. **Adquirir e reabilitar os imóveis de valor patrimonial, refuncionalizando-os, sempre que possível, com usos de utilização pública ou comunitária**, como galerias, espaços educativos, pequenas bibliotecas.
3. **Integrar os imóveis de valor patrimonial em roteiros/percursos culturais e turísticos com base no património local.**
4. **Instalar sinalética e materiais interpretativos no espaço público, junto aos imóveis, sobre a sua relevância histórica/arquitetónica**, reforçando a perceção do seu valor junto da população.

2.3.5 Salvaguarda e valorização de quintas urbanas

Tal como os imóveis de valor patrimonial, as quintas urbanas, com as suas casas apalaçadas e jardins arborizados, constituem elementos notáveis que ainda persistem no tecido de Valadares e que importa salvaguardar e valorizar pela sua relevância paisagística e enquanto referências da identidade local.

Ações/opções estratégias a desenvolver:

1. **Mapear e criar um inventário das quintas urbanas ainda existentes, identificando os seus elementos notáveis.**
2. **Definir medidas específicas para a salvaguarda e para uma eventual reconversão funcional das antigas quintas, assegurando a manutenção e valorização das suas estruturas e da arborização com valor patrimonial;**
3. **Integrar, sempre que possível, as quintas urbanas em corredores ecológicos, assegurando a continuidade funcional dos espaços livres**, o que deve ser equacionado no âmbito da Revisão do PDM.
4. **Intervir diretamente sobre a Quinta Villa Marina, estrategicamente localizada nas imediações da estação ferroviária, em plena centralidade de Valadares**, mediante a aquisição da propriedade. A intervenção a desenvolver deverá preservar o valor do conjunto e atribuir ao espaço uma utilização de jardim público capaz de promover o lazer, o convívio e o encontro. O edifício preexistente, com valor arquitetónico, deverá ser reabilitado para acolher um equipamento de proximidade dinamizador e complementar da utilização do jardim.

2.4 Ações/opções estratégicas vs. instrumentos de execução

Sistematizam-se em seguida todas as ações/opções estratégicas que integram a ORU de Valadares, cruzando-as com os instrumentos de execução e perfis de atuação identificados no ponto 2.1 do documento que, em cada caso, importa mobilizar.

Sub-objetivos	Ações	Instrumentos de execução
Reforço da coerência morfológica do conjunto edificado	Sujeitar as novas operações urbanísticas integradas na ORU de Valadares, a regras específicas que garantam o respeito pelas preexistências	– Articulação com Revisão do PDM em curso
	Desenvolver um estudo urbanístico ou unidade de execução para os “tecidos em consolidação” localizados na zona sul da ORU	– Aprofundamento de estudos e instrumentos de planeamento
Reabilitação física dos imóveis	Desenvolver uma abordagem sistemática e continuada de reabilitação do conjunto de edifícios	– Rotinas de levantamento do edificado e contacto sistemático com os proprietários dos edifícios
	Intervir de forma integrada sobre o conjunto edificado situado no cruzamento da Avenida António Coelho Moreira com a Rua José Monteiro de Castro Portugal	– Direito de preferência – Empreitada única – Demolição de edifícios – Mobilização de possíveis fontes de financiamento
	Reabilitar os edifícios da antiga Cerâmica de Valadares, respeitando a sua autenticidade e linguagem industrial	– Mobilização de agentes investidores e de gestores de atividades económicas – Mobilização de possíveis fontes de financiamento
Utilização/refuncionalização do edificado nas zonas centrais	Reforçar as centralidades locais através da instalação programada de equipamentos públicos de utilização coletiva em carência	– Articulação com Revisão do PDM em curso
	Sujeitar as novas operações urbanísticas localizadas ao longo da Av. António Coelho Moreira, na Rua Professor Amadeu Santos (eixo central) e na área envolvente da igreja e do cemitério, a regras que garantam, sempre que possível, a integração de funções não habitacionais ao nível do piso térreo	– Articulação com Revisão do PDM em curso
	Transformar parte das antigas instalações da Cerâmica de Valadares num polo dinâmico de usos mistos, geradores de vivência local	– Mobilização de agentes investidores e de gestores de atividades económicas – Mobilização de possíveis fontes de financiamento
	Dinamizar um processo sistemático de refuncionalização do edificado subutilizado, em articulação com a sua reabilitação física	– Rotinas de levantamento do edificado e contacto sistemático com os proprietários dos edifícios – Arrendamento forçado – Direito de preferência – Mobilização de agentes
Potenciação do património construído	Criar zonas de proteção e enquadramento, com regras morfológicas que limitem a volumetria e a densidade de novas construções na envolvente direta dos imóveis com valor patrimonial	– Articulação com Revisão do PDM em curso
	Adquirir e reabilitar os imóveis de valor patrimonial, refuncionalizando-os, sempre que possível, com usos de utilização pública ou comunitária	– Empreitada única – Mobilização de possíveis fontes de financiamento

	Integrar os imóveis de valor patrimonial em roteiros/percursos culturais e turísticos com base no património local	– Envolvimento, através de processos informativos e participativos, da generalidade da população
	Instalar sinalética e materiais interpretativos no espaço público, junto aos imóveis, sobre a sua relevância histórica/arquitetónica	– Envolvimento, através de processos informativos e participativos, da generalidade da população
Salvaguarda e valorização de quintas urbanas	Mapear e criar um inventário das quintas urbanas ainda existentes, identificando os seus elementos notáveis	– Rotinas de levantamento do edificado e contacto sistemático com os proprietários dos edifícios
	Definir medidas específicas para a salvaguarda e para uma eventual reconversão funcional das antigas quintas, assegurando a manutenção e valorização das suas estruturas e da arborização com valor patrimonial	– Articulação com Revisão do PDM em curso
	Integrar, sempre que possível, as quintas urbanas em corredores ecológicos, assegurando a continuidade funcional dos espaços livres	– Articulação com Revisão do PDM em curso
	Intervir diretamente sobre a Quinta Villa Marina, estrategicamente localizada nas imediações da estação ferroviária, em plena centralidade de Valadares	– Direito de preferência – Mobilização de agentes investidores – Mobilização de possíveis fontes de financiamento

3. Quadro de Apoios e Incentivos à Reabilitação Urbana

Na operacionalização da estratégia de reabilitação, o Município pretende regular e monitorizar todas as ações materiais ou imateriais que tenham lugar dentro dos seus limites e apresentar mecanismos de apoio e pressão à reabilitação que incentivem os agentes da esfera privada a aderir à dinâmica de regeneração pretendida.

São, por isso, a seguir apresentados os principais instrumentos de natureza fiscal, previstos na legislação em vigor (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, Estatuto Benefícios Fiscais e Código do IVA), e outros incentivos financeiros, complementares, de iniciativa municipal.

As alterações que vierem a verificar-se à legislação própria relacionada com incentivos fiscais e financeiros são aplicáveis à ORU, com as devidas adaptações.

3.1 Instrumentos de natureza fiscal

3.1.1 Tributação do património

O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) prevê a possibilidade de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT), aplicáveis a edifícios que reúnam, cumulativamente, os seguintes pressupostos:

- que se encontrem localizados em Área de Reabilitação Urbana ou que tenham sido concluídos há mais de 30 anos [artigo 45.º, n.º 1 do EBF];
- que sejam objeto de ‘intervensões de reabilitação de edifícios’ nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho [artigo 45.º, n.º 1, alínea a) do EBF];
- que, em consequência das obras de reabilitação realizadas, registem uma subida de 2 níveis no estado de conservação e que tenham, no mínimo, um nível ‘Bom’ nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [artigo 45.º, n.º 1, alínea b) do EBF];
- que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de Setembro [artigo 45.º, n.º 1 do EBF];

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem beneficiar de:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção de IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou destinados a habitação própria permanente, mediante apresentação de requerimento por parte do interessado [artigo 45.º, n.º 2 alínea a) do EBF];

Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

Isenção de IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data da aquisição [artigo 45.º, n.º 2, alínea b) do EBF];

Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração autónoma reabilitado destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente; [artigo 45.º, nº 2, alínea c) do artigo 45º do EBF].

3.1.2 Tributação do rendimento

Por seu turno, o artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, estabelece benefícios em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), no âmbito de operações financeiras cujos rendimentos ou mais-valias respeitem a edifícios, que tenham sido objeto de ações de reabilitação.

Ações de reabilitação são “as intervenções de reabilitação de edifícios”, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;” [artigo 71.º, n.º 23, alínea a) do EBF].

Os critérios de avaliação do estado de conservação de um imóvel são definidos nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. A avaliação do estado de conservação de um edifício, objeto de ação de reabilitação, é realizada pelos serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, e utiliza como referência os critérios e níveis de conservação constantes na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro. [artigo 71º, n.º 23 e n.º 24 do EBF].

Nestas circunstâncias, os incentivos consagrados no artigo 71º do EBF são os seguintes:

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; [artigo 71.º, n.º 4, alínea a), nº 18 e nº 23 do EBF]

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

A verba 2.23 da lista I anexa ao código do IVA (artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA) vem acrescentar aos incentivos fiscais atrás mencionados a aplicação da taxa reduzida de 6% às “empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”, com as exceções previstas na legislação em vigor.

3.1.3 Quadro síntese de benefícios fiscais

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMI	Isenção por 3 anos Nota: - A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. a), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF
	Renovação por + 5 anos Nota: - A requerimento do interessado - Dependente de deliberação em Assembleia Municipal		▪ Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente	- nº2 al. a), art. 45º EBF - nº 6, art. 45º EBF
IMT	Isenção	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	▪ Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição ▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. b), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF
	Isenção Nota: Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. c), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	▪ Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU ▪ Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente	- nº4, al. a), art. 71º EBF - nº 23 art. 71º EBF Procedimentos: - nº 18º, art. 71º EBF - nº 24 art. 71º EBF
IVA	Taxa reduzida a 6%	▪ Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU Nota: Aplicável a P.L., C.P. ou PIP submetidos antes de 07/10/2023 ou P.L./C.P. submetidos após 07/10/2023 desde que submetidos ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor. ▪ Empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em ARU ▪ Empreitadas de construção de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública	▪ Empreitadas de reabilitação urbana tal como definidas no RJRU ▪ Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra ▪ Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	- Artigo 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA (redação anterior à entrada em vigor da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro) - Artigo 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA (redação alterada pela Lei nº 56/2023, de 6 de outubro)

3.1.4 Agravamentos fiscais

Para além destes benefícios, existem outros instrumentos de natureza fiscal previstos na lei e que o município dispõe para integrar a estratégia de reabilitação da ARU de Valadares no sentido de penalizar aqueles que descumram o seu património e que contribuem para uma paisagem urbana degradada e um parque edificado desqualificado.

Neste sentido, a Assembleia Municipal, pode entender deliberar o seguinte conjunto de medidas de majoração da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), previstas no artigo 112º do Código do IMI:

- Majorar em 30% a taxa em vigor para prédios urbanos degradados [nº 8 do artigo 112º do CIMI];
- Elevar ao dobro a taxa em vigor para prédios urbanos devolutos [nº 3 do artigo 112º do CIMI];
- Elevar ao triplo a taxa em vigor para prédios urbanos em ruínas [nº 3 do artigo 112º do CIMI];

Estas medidas, depois de deliberadas em Assembleia Municipal, devem ser comunicadas à Direção Geral dos Impostos, por transmissão eletrónica de dados, até dia 30 de Novembro para vigorarem no ano seguinte.

Visto estas deliberações incidirem sobre uma zona delimitada do concelho, deve constar nas comunicações referidas a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares. [nº 14 e nº15 do artigo 112º do CIMI]

Definições que permitem classificar os prédios em cada um dos estados referidos:

Prédio degradado

A definição de prédio degradado para efeito de agravamento de IMI encontra-se estabelecida no nº 8 do artigo 112º do Código do IMI: “ (...) que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade.”

Poderão incluir-se nesta classificação os prédios inacabados. Salienta-se ainda que nos termos do artigo 65º (nºs 1 e 2) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a entidade gestora da ARU “(...) pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do IMI, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados”.

Prédio devoluto

Deverá ser considerada a definição de prédio devoluto estabelecida nos artigos 1º, 2º e 3º do DL 159/2006, de 8 de agosto:

“1 - Para efeitos de aplicação da taxa do IMI, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado.

2 – São indícios de desocupação:

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.
- c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;
- d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.”

De salientar:

- as exceções enumeradas no nº3 do diploma referido;

- a classificação de um prédio como devoluto para efeito de agravamento de IMI, carece de audiência prévia do proprietário nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Prédio em ruínas

Não existe definição específica para prédio em ruínas propondo-se por isso a seguinte:

Prédio existente com um nível de degradação avançado que compromete a utilização a que se destina, designadamente por possuir a sua cobertura total ou parcialmente destruída

3.2 Instrumentos de natureza financeira

Para além dos instrumentos de natureza fiscal previstos na lei como incentivos à reabilitação, cabe também aos municípios propor outros mecanismos de apoio financeiro com vista à promoção da reabilitação de áreas consideradas estratégicas.

O Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia (RMTORMVNG) em vigor, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 179, de 18 de Setembro de 2019, determina que “as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em Áreas de Reabilitação Urbana poderão beneficiar de isenção ou redução de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação do espaço público associado à operação urbanística nos termos a fixar no documento de constituição da respetiva Área de Reabilitação Urbana”. [artigo 18.º, n.º 4 do RMTORMVNG]

Assim, e em conformidade com o artigo 18º, nº 4 do RMTORMVNG, propõe-se, para prédios ou frações localizadas na ARU de Valadares, as seguintes reduções/isenções:

- Redução de 50% das taxas devidas pela ocupação da via pública por motivos de obras de reabilitação de edifícios por um período não superior a 60 dias;
- Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento de obras de edificação (com exceção da Taxa de Compensação Urbanística e da Taxa Municipal de Urbanização);
- Redução de 25% da Taxa Municipal de Urbanização (TMU);
- Redução de 75% da taxa devida pela licença para realização de obras de demolição de anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam a estética da paisagem urbana e quando, da sua demolição, resulte uma melhoria das condições de salubridade do respetivo local e sua envolvente.
- O artigo 45.º, n.º 2, alínea d) do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece a redução de 50% das taxas devidas pelas vistorias de avaliação do estado de conservação de um edifício para efeitos de atribuição de benefícios fiscais. Em conformidade, também o Regulamento Municipal de Taxas de Vila Nova de Gaia estabelece no seu artigo 82.º, nº 6 um valor que inclui a realização de duas vistorias: a primeira para verificação do nível de conservação do edifício, e a segunda para atestar a subida de níveis de conservação necessária para atribuição do benefício.

Salienta-se que as taxas de apreciação dos pedidos e a componente variável da taxa nas operações urbanísticas não são objeto de qualquer redução/isenção e que a concessão dos incentivos atrás descritos, depende do enquadramento da concreta operação urbanística no conceito de reabilitação de edifício (s), nos termos e para os efeitos do disposto na alínea i) do artigo 2.º do RJRU, e carece de formalização de pedido por parte do interessado.

3.2.1 Quadro síntese das taxas municipais

TAXA	REDUÇÃO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Ocupação/utilização do espaço público	50%	Prédios, ou frações, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	Período não superior a 60 dias	- nº 4 art.18 Reg. Mun. Taxas V.N.G. - ORU
Licença para realização de obras de edificação (exclui TCU)				
TMU	25%			
Licença para realização de obras de demolição	75%	Anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam o equilíbrio da paisagem urbana	Sempre que a demolição resulte numa melhoria das condições de salubridade do local e sua envolvente	
Taxas afeta a Vistoria de certificação de estado e conservação	50%	Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios		- nº 2 al. d) art. 45 EBF - nº 6 art. 82 Reg. Mun. Taxas V.N.G.
Nota: - As reduções/isenções indicadas não são aplicáveis às taxas de apreciação dos pedidos e à componente variável da taxa das operações urbanísticas. - A aplicabilidade destas reduções carece de formalização de pedido por parte do interessado.				

3.3 Apoios financeiros

Os mecanismos financeiros disponibilizados pela Administração Central assumem-se como outro instrumento para a concretização de diversas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública ou privada.

Os apoios existentes em matéria de reabilitação urbana encontram-se maioritariamente enquadrados pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)¹⁶ e pela Estratégia Portugal 2030 - Portugal 2030¹⁷ e respetivos Programas Operacionais (ex.: Norte 2030) financiados pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) para todas as entidades públicas ou privadas que pretendam candidatar a financiamento os seus projetos até 2027.

Dos diversos programas em vigor destacam-se os seguintes:

- **O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, que agrega diversas fontes de financiamento como os Programas Operacionais Regionais, o Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos no âmbito do Portugal 2020, o Banco Europeu de Investimentos ou o CEB – *Council of Europe Development Bank*, para apoio a:
 - reabilitação e revitalização urbanas;
 - promoção da eficiência energética;
 - reabilitação de habitação para particulares;

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. É cofinanciável a reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, e que se encontrem localizados em territórios específicos designadamente as localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) ou em centros históricos.

Complementarmente são apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

São também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O IFRRU 2030 encontra-se em fase de implementação, não se encontrando ainda em vigor.

Mais informação em: <https://ifrru.ihru.pt/>

¹⁶ Na sequência dos impactos da pandemia, o Conselho Europeu criou no âmbito do Next Generation EU, o Mecanismo de Recuperação e Resiliência - pacote financeiro que suporta os planos de recuperação e resiliência (PRR) dos Estados-Membros que visam a implementação de reformas e investimentos alinhados com os objetivos da EU. O PRR nacional é um programa de aplicação nacional, com um período de execução até 2026, que visa a implementação de um conjunto de reformas e investimentos estruturais assente em três dimensões: resiliência, transição climática e transição digital, com o objetivo de aumentar a competitividade da economia e a sua resiliência perante futuros choques externos. Fonte: <https://recuperarportugal.gov.pt/>

¹⁷ 56 O Portugal 2030 consiste num acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, que reúne a atuação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, CTE, Fundo para uma Transição Justa, FEAMPA e Mecanismo Interligar Europa - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, até 2027. Os principais objetivos das políticas a prosseguir no Portugal 2030 focam-se em alcançar um Portugal + Inteligente, + Conectado, + Próximo dos cidadãos, + Verde, + Social, e assegurar que o país consiga levar a cabo uma transição + justa para uma economia sustentável e neutra em carbono. Fonte: <https://portugal2030.pt/o-portugal-2030/o-que-e-o-portugal-2030/>

- O “**1º Direito**” é um programa de Apoio ao Acesso à Habitação que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. O Programa assenta numa dinâmica promocional que incide, sobretudo, na reabilitação urbana e no arrendamento, mas também na aquisição e construção de imóveis. Os pedidos de apoio financeiro devem ser apresentados ao Município da área de residência, que, com base na respetiva Estratégia Local de Habitação (ELH), os avalia e envia as candidaturas ao IHRU, instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais. Mais informação em: <https://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito>
<https://www.gaiurb.pt/pages/1134>
- O **programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** é uma iniciativa promovida pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), que visa financiar a reabilitação de edifícios antigos, com idade igual ou superior a 30 anos, com o objetivo de os integrar no mercado de arrendamento habitacional em regime de renda acessível. Os beneficiários do programa podem ser pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo administrações de condomínio, desde que demonstrem possuir direitos e poderes sobre o imóvel que permitam contratar e executar as obras de reabilitação. O financiamento é apoiado por instituições como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, garantindo condições vantajosas para os promotores. Mais informação em: https://www.portaldahabitacao.pt/reabilitar-para-arrendar-rpa_inativo
- O ‘**Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**’ (FNRE) é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela FUNDIESTAMO que tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Este instrumento permite que o custo e as obras de reabilitação sejam suportados pelo FNRE. O participante recebe em troca unidades de participação no Fundo que podem gerar rendimento. Embora na fase atual apenas se possam candidatar ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado as entidades públicas e as do terceiro sector, está previsto o seu alargamento, numa fase posterior, às entidades privadas, incluindo pessoas singulares. Mais informação em: <https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacaodo-edificado>

3.4 Ações de substituição

A par de apoios e incentivos, o município dispõe de instrumentos impositivos previstos na legislação em vigor, que funcionam como pressão para reabilitação e para efetivo uso dos edifícios. O que aqui se denominam ações de substituição fazem parte desse conjunto. Em concreto:

- Intimação dos proprietários à execução de obras, de acordo com o “dever de conservação” e a “proibição de deterioração” (RJUE, D.L. n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo DL n.º 43/2024, de 02/07 - art.º 89.º e art.º 90.º | RJRU, D.L.307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo D.L. n.º 10/2024, de 8 de janeiro - art.º 54.);
- Em caso de incumprimento, execução pela Câmara de obras coercivas (RJUE, D.L. n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo DL n.º 43/2024, de 02/07 - art.º 91.º, art.º 92.º, art.º 107.º e art.º 108.º | RJRU, D.L.307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo D.L. n.º 10/2024, de 8 de janeiro - art.º 54);

- Arrendamento forçado, após execução de obras coercivas, nas situações referidas no mesmo RJRU, art. ° 54 e 59.º.

A seleção dos instrumentos a mobilizar em cada caso deve obedecer aos princípios da proporcionalidade e da eficácia.

Nos casos que exijam mobilização de recursos financeiros do Município, este deverá procurar recorrer aos instrumentos de apoio financeiro referidos no ponto anterior que possam ser mobilizados; deve também procurar o seu ressarcimento, nomeadamente através da venda do imóvel, para que a ação direta municipal possa ir tendo continuidade ao longo do tempo.

III – Contributos para uma possível ORU Sistemática

Sendo esta uma ORU “simples”, este ponto integra sugestões para uma possível e desejável futura ORU “sistemática”, que atende aos objetivos gerais definidos no ponto 2.5 da Estratégia de Reabilitação Urbana.

Sugere-se ainda que, quando compatíveis, as propostas aqui presentes sejam incluídas no conteúdo do PDM em revisão.

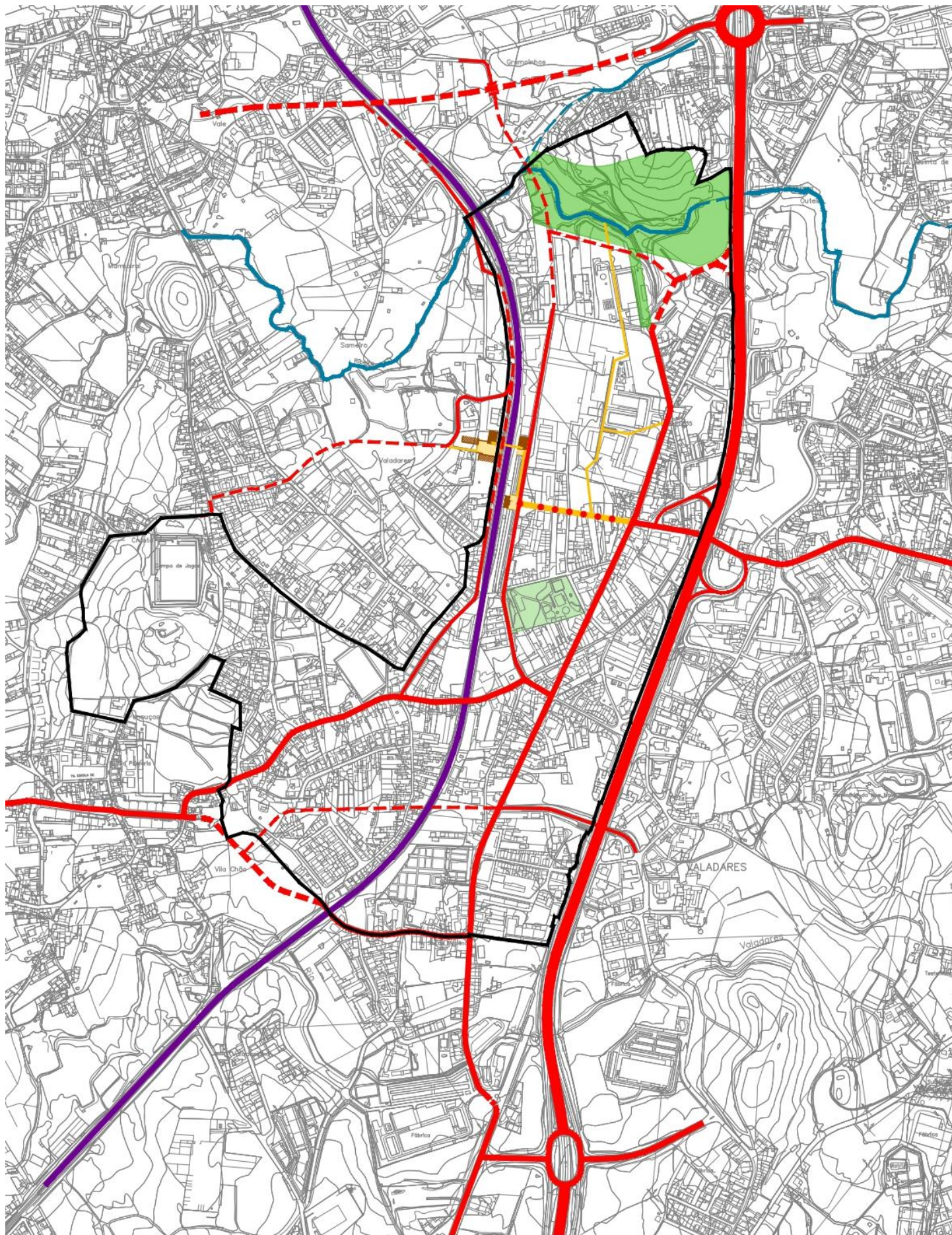
1. Operações de estruturação, renovação e colmatação urbana

O território objeto desta ARU/ORU corresponde no essencial a uma faixa “entalada” entre a autoestrada e a linha-férrea, tendo a Estação de Valadares como referência central. Face à exiguidade das vias existentes, os acessos para um e outro lado e os atravessamentos desta área estão muitíssimo condicionados.

Procurando soluções que minimizem esta insuficiência, considerou-se uma área um pouco mais alargada do que a da ARU/ORU, desde o Nó 4 (Vilar do Paraíso/ Madalena, a norte) até ao Nó 2 (Vilar do Paraíso/ Francelos, a sul) e chegou-se às seguintes três intervenções-chave:

- **Qualificação pedonal do “eixo central”** (Rua Professor Amadeu Santos) e a sua continuação para poente, atravessando o caminho de ferro.
- **Criação de eixo viário de acesso ao litoral**, a partir do Nó 2.
- **Renovação e colmatação da área norte**, incluindo a criação de um espaço de receção, a organização e renovação do espaço empresarial existente e a criação de uma área verde de utilização pública.

O Desenho 01, que se apresenta em seguida, corresponde a uma visão global das intervenções propostas. Estas são depois detalhadas nos Desenhos Programa 01, 02 e 03.



- | | |
|---|----------------------------|
| Ferrovia | Percurso pedonal |
| Vias existentes | Alargamento espaço público |
| Vias propostas
(considerando PDM em vigor) | Espaço verde público |

Câmara Municipal de Gaia
ORU de Valadares

DESENHO 01
Estrutura



escala 1: 10.000

maio de 2025

1.1 Qualificação pedonal do “eixo central”

É inquestionável que a Rua Professor Amadeu Santos constitui o eixo central da ocupação urbana de Valadares, estabelecendo a ligação da área desta ARU/ORU com a ocupação existente a nascente.

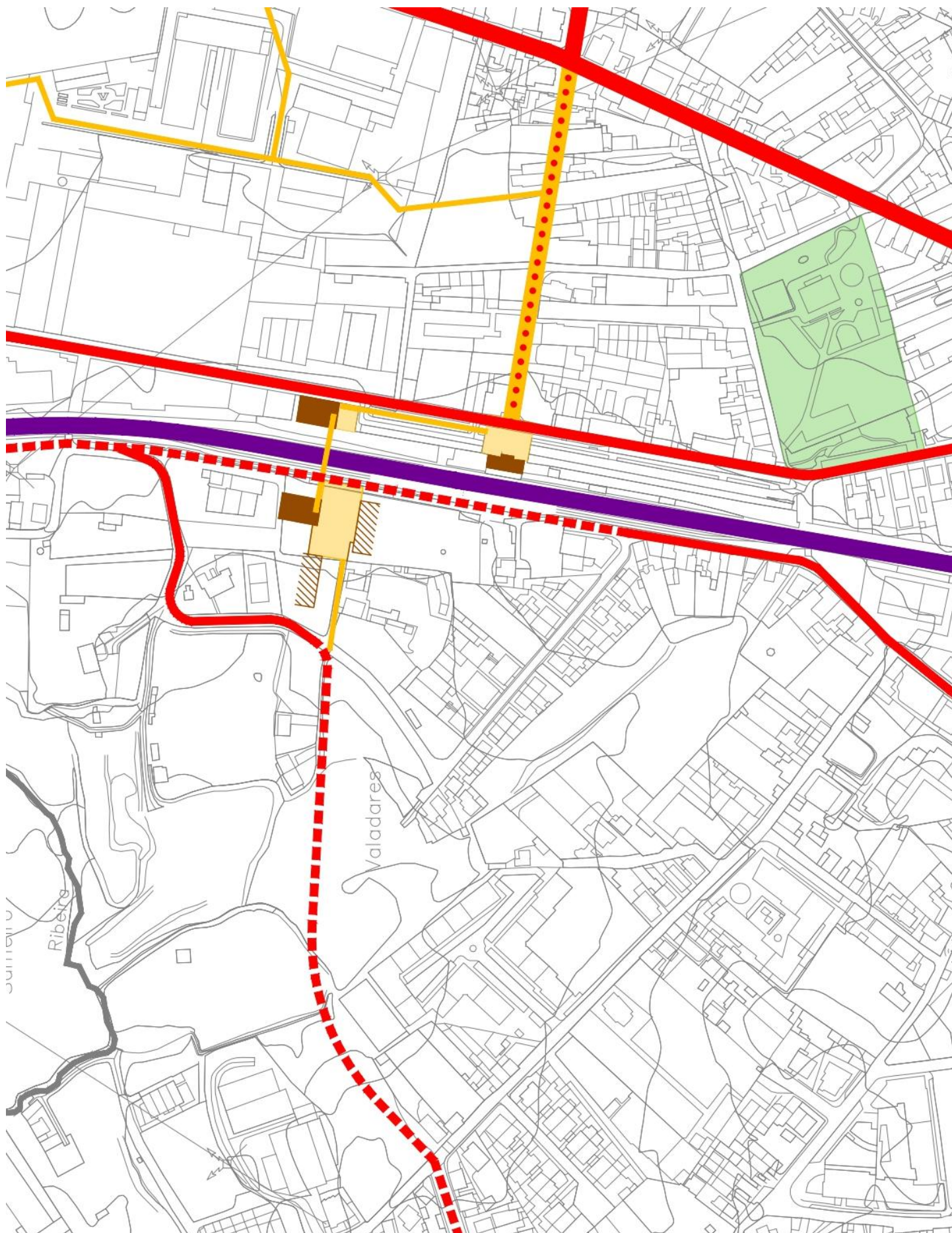
Propõe-se o reforço pedonal deste eixo central no troço entre a Avenida António Coelho Moreira e a Estação, transformando-o numa rua nivelada e partilhada, com anulação do estacionamento automóvel.

Propõe-se a criação de um atravessamento pedonal ao caminho de ferro, ligando dois edifícios a construir de um e outro lado, cada um deles associado a um elevador público e marginado por alargamento de espaço público.

E propõe-se a construção de uma rua que ligue este atravessamento até à Rua Nova do Crasto, próxima do campo de jogos de Valadares e que, em simultâneo, se articule com o “eixo concelhio complementar” que está previsto a poente da ferrovia, no PDM em vigor.

A concretização destas duas últimas intervenções deveria ser perspectivada a partir da delimitação de unidade de execução, sendo de sublinhar que a sua concretização se poderia e deveria pagar a si própria.

Estas propostas são explicitadas no **Desenho Programa 02** que se apresenta em seguida.



- | | |
|---|--|
|  Ferrovia |  Percurso pedonal |
|  Via existente |  Alargamento espaço público |
|  Via proposta |  Espaço verde público |

Câmara Municipal de Gaia
ORU de Valadares

DESENHO 02
Qualificação pedonal do eixo central

 escala 1: 3.000

maio de 2025

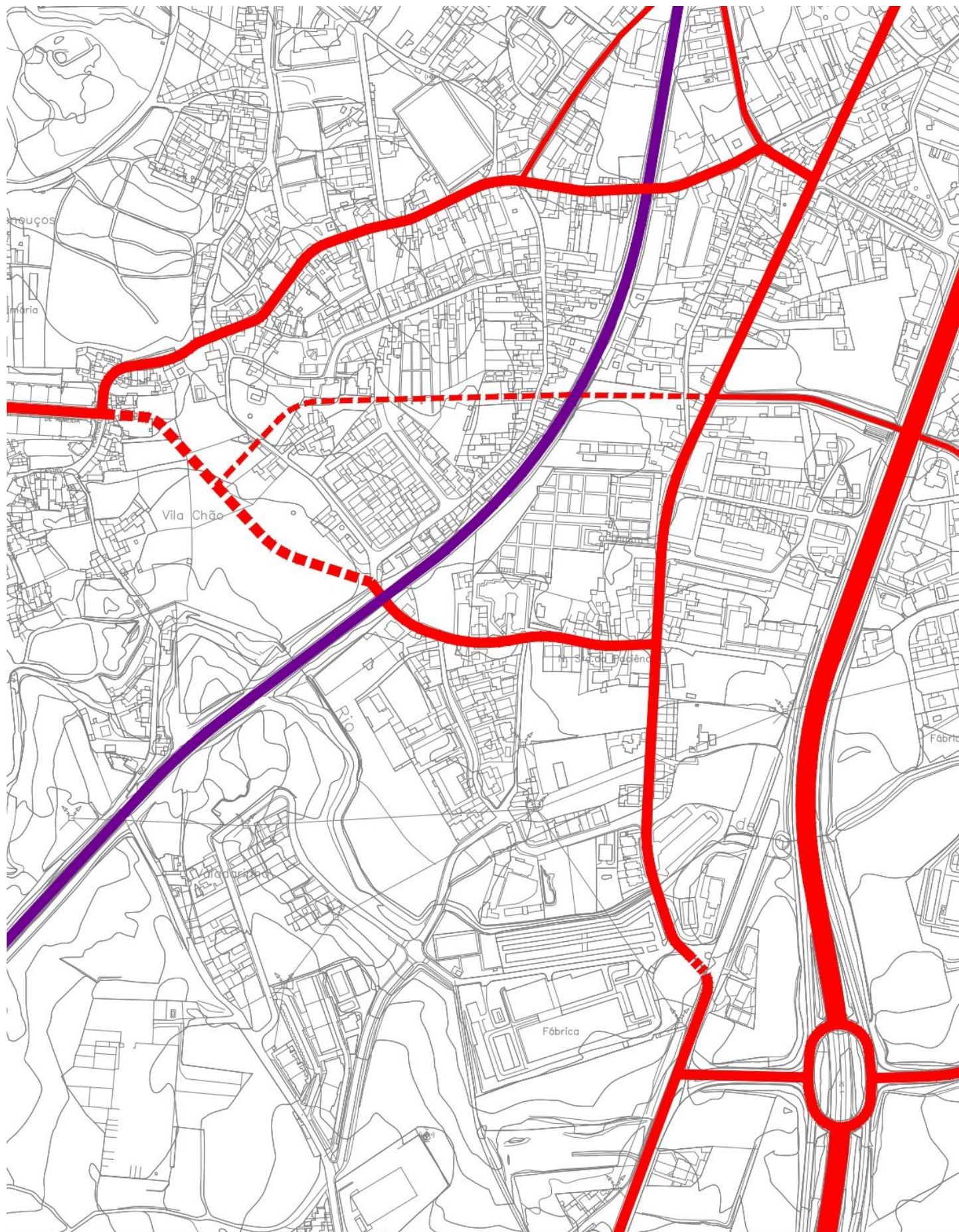
1.2 Criação de eixo viário de acesso ao litoral

Esta proposta conforma-se parcialmente com uma “via de provimento local” que está prevista no PDM em vigor e corresponde à construção de um troço viário, ligando a Rua Medeiros (logo após o atravessamento do caminho de ferro) à Rua José Domingues de Almeida. Poderá concretizar-se através de uma operação de loteamento, antecedida de delimitação de unidade de execução, uma vez que a via poderá ser marginada a norte por construção.

Apesar de pressupor o atravessamento do terreno livre da Quinta de Medeiros, considera-se que é uma intervenção que se justifica, pelo seu impacto significativo na melhoria da mobilidade, pela facilidade com que poderá ser executada e pela ausência de outras opções que possam resolver no curto prazo as dificuldades de acesso ao litoral. O projeto, a concretizar-se, deverá ser alvo de especial tratamento e enquadramento, minimizando o seu impacto na paisagem envolvente.

Em complemento, poderá ser construído outro eixo, que ligaria esta área a poente do caminho de ferro à área a nascente da autoestrada, passando próximo da Igreja Paroquial de Valadares. Seria uma intervenção mais complicada, já que exigiria um novo atravessamento do caminho de ferro, algumas demolições e o envolvimento de um número significativo de prédios. Poderá não ser uma obra prioritária, mas sugere-se que seja reservado o espaço para a poder concretizar.

Estas propostas são explicitadas em **Desenho Programa 03** que se anexa.



-  Ferrovia
-  Via existente
-  Via proposta

Câmara Municipal de Gaia
ORU de Valadares

DESENHO 03
Eixo viário de acesso ao litoral



escala 1: 3.000

maio de 2025

1.3 Renovação e colmatação da área norte

A parte norte desta ARU/ORU é marcada pela presença da Fábrica de Valadares e por um conjunto de unidades fabris, muitas delas sem utilização; também pela presença de uma linha de água bem expressiva, marginada por aterros recentes e agressivos.

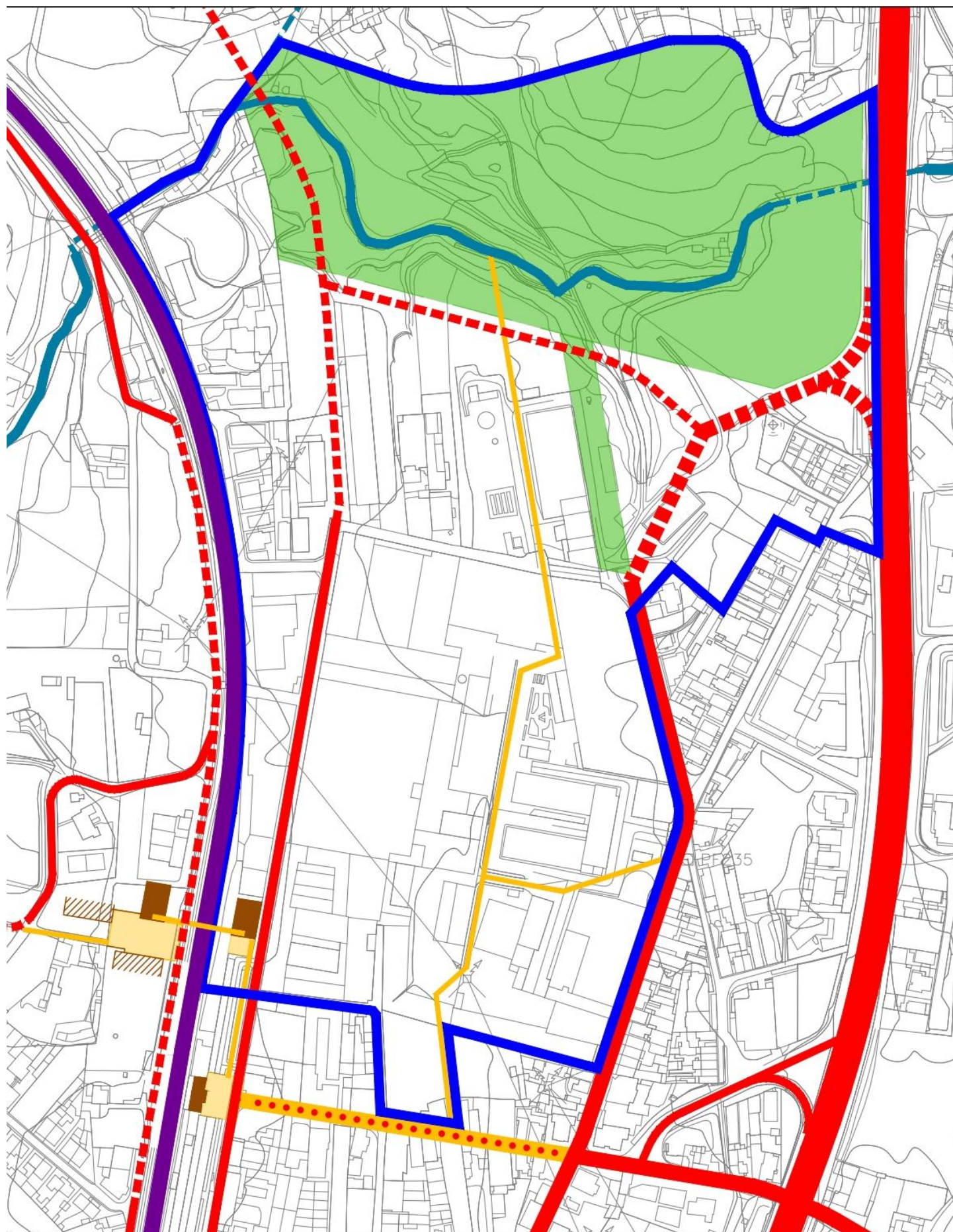
A qualificação desta área exige uma intervenção integrada, antecedida por plano de pormenor (ou estudo urbanístico enquadrador) que preveja, enquadre e articule diversas intervenções urbanísticas.

Sugere-se o seguinte programa:

- Substituição do atual nó de ligação da autoestrada, assegurando uma entrada qualificada na área.
- Qualificação da linha de água e da sua envolvente, construindo um espaço verde urbano.
- Renovação das instalações fabris, visando a instalação de um parque empresarial, centro criativo ou polo de inovação, de uso múltiplo, mantendo e valorizando os elementos da arquitetura industrial. Esta intervenção deve incluir a criação de algum espaço de utilização pública e um percurso pedonal que estabeleça a ligação entre a Rua Cerâmica de Valadares e o espaço verde a criar, garantindo a permeabilidade do quarteirão.
- Organização de um remate urbano entre a área empresarial e espaço verde, no qual poderia ocorrer também alguma habitação.

Este programa substituiria o processo em curso tendente à construção de uma unidade de execução, já que a solução para ele proposta não asseguraria e comprometeria a qualificação desta área.

Estas propostas são explicitadas em **Desenho Programa 04** que se anexa.



■ Limite de Plano de Pormenor

■ Ferrovia

■ Via existente

■ Via proposta

■ Percurso pedonal

■ Alargamento espaço público

■ Espaço verde público

Câmara Municipal de Gaia
ORU de Valadares

DESENHO 04
Renovação e colmatção da área norte



escala 1: 3.000

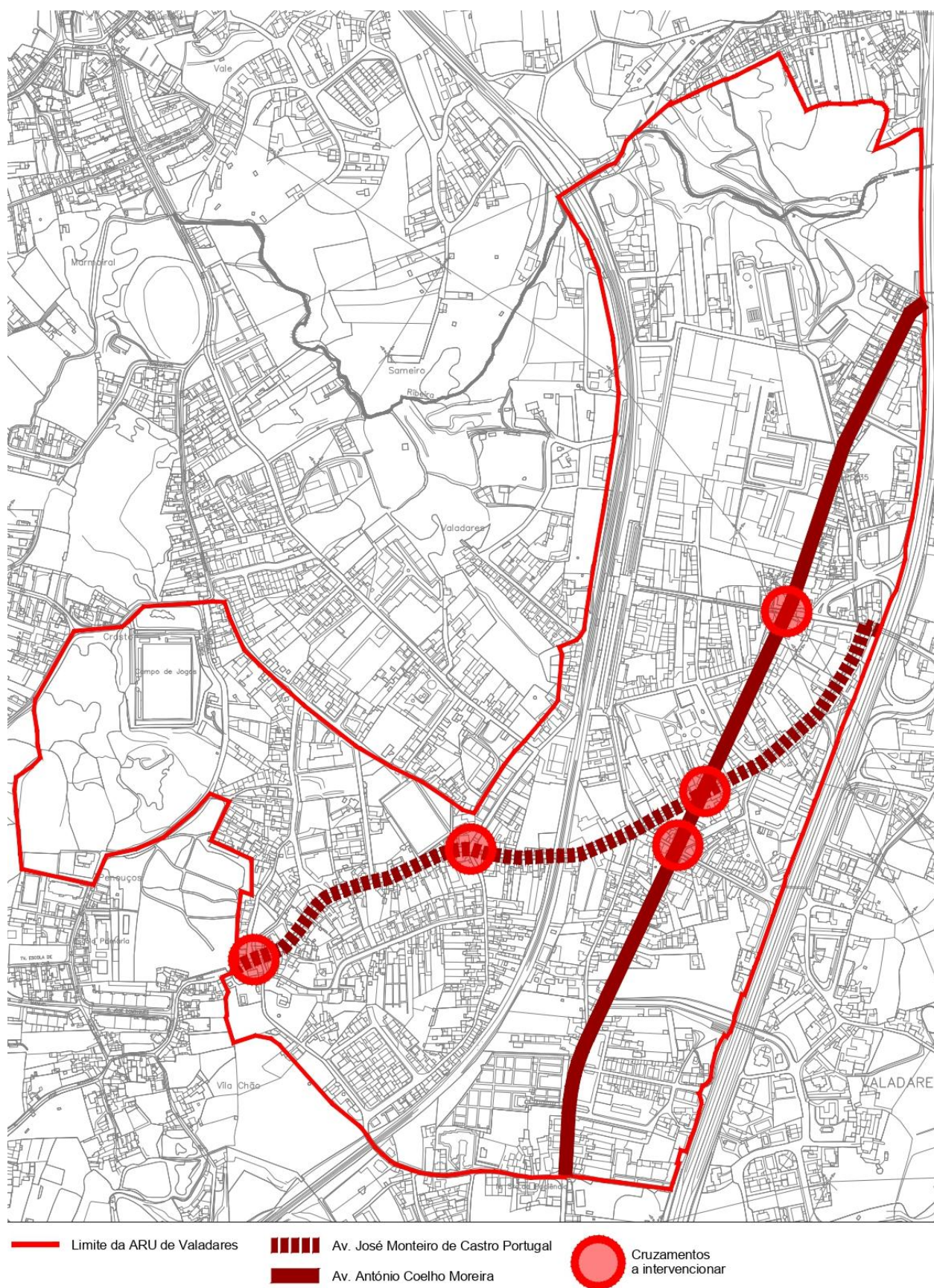
maio de 2025

2. Recomendações Relativas a Espaço público

Atendendo à caracterização e diagnóstico relativos ao espaço público, considera-se fundamental, no quadro de uma eventual futura ORU sistemática, a definição de ações de qualificação generalizada. Nesse sentido elencam-se três frentes de intervenção.

1. A primeira consiste num conjunto de recomendações gerais sobre a criação/requalificação do espaço público. Algumas delas podem e devem ser integradas no âmbito da Revisão do PDM: O **desenho do espaço público - arruamentos, alargamentos e espaços verdes** deve:
 - Considerar, em cada caso, a respetiva carga de utilização, resultante do tráfego de atravessamento e da ocupação edificatória marginal.
 - Considerar também, em cada caso, a morfo-tipologia urbana existente, que deve ser respeitada e qualificada.
 - Ponderar dois tipos de soluções:
 - *Arruamentos com funções segregadas* – com separação entre faixa de rodagem, passeio e estacionamento – podendo pressupor, em muitos casos, uma redefinição do perfil transversal preexistente, de modo a garantir a continuidade de passeios, pelo menos num dos lados da rua.
 - *Arruamentos com funções partilhadas* – onde coexistem, num mesmo espaço, a circulação e estadia de peões e a circulação de veículos. Este tipo de arruamento deve ser adotado em tecidos urbanos de canais estreitos, especialmente em tecidos urbanos antigos, e sempre que se pretenda privilegiar a função pedonal, devendo garantir-se, sempre que possível, uma largura padrão $\geq 6.6\text{m}$.
2. A segunda frente de intervenção destina-se a assegurar **condições favoráveis ao encontro e estadia**. Para tal devem ser criados alargamentos de espaço público – praças, largos e espaços verdes – desejavelmente articulados por percursos pedonais. Tais alargamentos podem ser promovidos tanto através de novas operações urbanísticas, como pelo reaproveitamento de vazios preexistentes, interiores de quarteirão e espaços subutilizados na malha urbana consolidada. A criação e qualificação desses espaços devem obedecer a princípios de desenho urbano que promovam acessibilidade, inclusão e vitalidade urbana. Os vários alargamentos do espaço público devem procurar:
 - Centralidade e localização acessível, sobretudo por modos suaves, com ênfase na função pedonal.
 - Potenciar uma confrontação direta com as funções não habitacionais instaladas nos pisos térreos dos edifícios, como comércio, serviços, equipamentos e restauração, favorecendo a animação do espaço público através do prolongamento da atividade para o exterior, como ocorre, por exemplo, no caso das esplanadas.
 - Adotar arborização, mobiliário de estadia, pavimento confortável e seguro, convidando à permanência e ao uso intergeracional.
 - Incentivar usos diversificados ao longo do dia e da semana, promovendo uma ocupação dinâmica e contínua, capaz de reforçar o sentimento de pertença e de identidade da população com o espaço. Para tal, os projetos podem e devem contemplar alguma flexibilidade para a realização de eventos culturais, feiras, atividades de lazer e encontros comunitários.

Figura 22 – Eixos e cruzamentos a intervir prioritarimente



3. Para garantir uma **circulação rodoviária mais eficiente e segura**, será necessário implementar um conjunto articulado de medidas. Identificam-se três (Figura 20):
- 3.1 *Elaboração de um estudo de alinhamentos e perfis transversais para a Rua José Monteiro de Castro Portugal*, identificada como uma das principais vias de atravessamento, uma vez que esta apresenta problemas recorrentes de estrangulamento, resultantes de frentes edificadas irregulares, o que inibe a possibilidade de garantir zonas seguras de circulação pedonal e áreas de estacionamento. Este estudo deverá constituir uma base para intervenções futuras, incluindo eventuais ajustamentos do domínio público, e deverá integrar os seguintes conteúdos:
- Hierarquização da rede viária, distinguindo vias de atravessamento, distribuição e acesso local;
 - Diagnóstico dos pontos críticos de constrangimento;
 - Estabelecimento de propostas concretas de requalificação dos vários pontos críticos, na perspetiva do sugerido no ponto 1.
- 3.2 *Eventual reorganização dos circuitos de circulação e sentidos de trânsito*, assente em:
- Criação de sentidos únicos, onde a largura da via ou a necessidade de estacionamento o justifique;
 - Criação de anéis de circulação que evitem o tráfego de atravessamento nas zonas de maior multifuncionalidade, onde se pretende reforçar a função pedonal.
- 3.3 *Intervenções de acalmia de tráfego com sobrelevação de pavimento em cruzamentos* onde existe histórico de conflitos rodoviários ou de vulnerabilidade de utilizadores (peões, idosos, crianças). A sobrelevação de cruzamentos, com pavimento diferenciado, favorece a função pedonal e reduz a velocidade de entrada/saída dos veículos. Estas intervenções devem ser articuladas com a criação de áreas de redução de velocidade (zonas 30) e zonas de prioridade partilhada, particularmente nas imediações das três escolas EB1 e de outros equipamentos locais existentes na zona.