área de reabilitação urbana AGUDA-GRANJA

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA | Operação de Reabilitação Urbana Aguda Granja

maio 2025

nota prévia

O presente documento é parte integrante da proposta de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana desenvolvida para a Área de Reabilitação Urbana Aguda-Granja.
Nos termos do Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a operação consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana para a área delimitada e é enquadrada por um instrumento de programação.

ficha técnica

Trabalho desenvolvido em maio de 2025, na Unidade de Reabilitação da Divisão de Desenho Urbano e na Divisão de Planeamento da Gaiurb, Urbanismo e Habitação, EM.

ÍNDICE

1.ENQUADRAMENTO....1
2. ARU AGUDA-GRANJA....10
2.1 DELIMITAÇÃO DA ARU....16
2.2 ARTICULAÇÃO URBANÍSTICA COM A ENVOLVENTE ALARGADA....17
2.2.1. Rede de Mobilidade....17
2.2.2. Rede Verde....19
2.2.3. Rede de centralidades....21
2.3 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO....22
2.3.1 População e alojamento....22
2.3.2 Génese e evolução....23
2.3.3 Morfotipologia....31
2.3.4 Património cultural imóvel....37
2.3.5 Edificado....46
2.3.6 Espaço público....48
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA....53
3.1 TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO....53
3.1.1 Tipo de operação e instrumento de programação....53
3.1.2 Entidade gestora e modelo de execução....54
3.1.3 Tempo de execução....56
3.2 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR....57
3.2.1 Objetivos gerais....57
3.2.2 Ações a priorizar....60
3.2.2.1 *AÇÕES INCIDINDO NO TECIDO URBANO EXISTENTE*....61
3.2.2.2 *AÇÕES INCIDINDO NA ENVOLVENTE DA LINHA DE CAMINHO-DE-FERRO*....73
3.2.2.3 *AÇÕES IMATERIAIS*....75
4. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA....77
4.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL....77
4.1.1 TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO....77
4.1.2 TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO....78
4.1.3 IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)....79
4.1.4 AGRAVAMENTOS FISCAIS....82
4.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA....83
4.3. APOIOS FINANCEIROS....86
4.4. AÇÕES DE SUBSTITUIÇÃO....88
5. ANEXOS....90
Anexo 1. Delimitação da ARU sobre ortofotomapa
Anexo 2. Delimitação da ARU sobre base cartográfica
Anexo 3. Planta de Articulação Urbanística
Anexo 4. Planta do inventário do património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico
Anexo 5. Planta das Cérceas do Edificado

Anexo 6. Planta dos Usos

Anexo 7 Planta das Unidades de Alojamento Turístico

Anexo 8. Planta do Estado de Conservação do Edificado

Anexo 9. Perfis tipo existentes

1. ENQUADRAMENTO

A área delimitada como ARU Aguda-Granja foi identificada como alvo de intervenção prioritária em conformidade com a Estratégia de Regeneração Urbana (ERUG)[1], com o RJRU[2], com o Plano Diretor Municipal (PDM) e em articulação com o processo da segunda revisão do PDM em curso, sendo uma das 11 áreas de reabilitação urbana (ARU) atualmente delimitadas pelo Município de Vila Nova de Gaia.

A ERUG propõe um modelo de atuação que parte do reconhecimento dos recursos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do concelho, de modo a operacionalizar uma política municipal para os territórios que, à escala do concelho, se enquadram no conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU) estabelecido no RJRU, apresentando áreas significativas com "*insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva*", justificando assim a necessidade de intervenções integradas de reabilitação e regeneração.

Releva ainda o contexto metropolitano em que o concelho de Gaia se encontra: i) o terceiro concelho mais populoso do País, com 303824 habitantes em 2021 (conforme Censos); ii) abrangendo mais de 160 km^2 de superfície terrestre, com aproximadamente 15 km de orla marítima e 20 km de margem fluvial do Douro; iii) maioritariamente localizado no centro da Área Metropolitana do Porto (AMP), tanto geograficamente como na perspetiva das suas dinâmicas socioeconómicas; iv) apresentando um padrão de ocupação muito fragmentado que resulta da sua matriz rural e do crescimento urbano linear que se desenvolveu sobre uma rede viária arterial muito profusa; v) subdividindo-se em 15 freguesias (segundo a reorganização administrativa de 2013) cujo número de habitantes se conta entre os 53000 e os 10500, respetivamente na mais e na menos populosa.

Nestas circunstâncias o concelho apresenta uma área urbana central tendencialmente simétrica à cidade do Porto, a par da localização dispersa de outras centralidades e microcentralidades urbanas que se mantêm como principais referências na identidade de Gaia. Estas, apesar de terem escalas distintas, relacionam-se matricialmente com os recursos naturais do território concelhio (rede hidrográfica, solos agrícolas, pontos altos e encostas privilegiadas) e, por conseguinte, com a estrutura ecológica municipal que se considera estratégica para a qualificação do sistema urbano local e metropolitano.

[1] ERUG - Estratégia de Regeneração Urbana de Gaia, (elaborada pelos serviços municipais de planeamento urbanístico em 2013-2014) e anexa à proposta de delimitação das ARU aprovadas em Assembleia Municipal a 25/02/2016, conforme Aviso nº3874/2016, publicado em Diário da República, 2ª Série, nº56, de 21 de março de 2016.
[2] RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012 - 1.ª Série.

Ora, face ao desenvolvimento urbano anteriormente verificado, a ERUG assumiu como princípios:

- a otimização dos recursos existentes, tanto a nível dos valores naturais como das infraestruturas, dos equipamentos e do edificado, potenciando o investimento instalado;

- a compactação da cidade como processo de intensificação urbana, racionalizando o uso das infraestruturas e valorizando as atividades económicas; e

- a coesão territorial e social do concelho, equilibrando a distribuição territorial do investimento, fomentando a sustentabilidade dos núcleos urbanos periféricos através da sua (re)integração no sistema urbano alargado e assumindo-os como espaços de inclusão.

Reconhecendo os recursos estratégicos do concelho, preconiza um modelo de atuação que valoriza a identidade de Gaia, promove a (re)qualificação de lugares e paisagens, assume a heterogeneidade do território como um fator diferenciador e visa otimizar os recursos e as infraestruturas instaladas, valorizando redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas, que caracterizam o perfil do sistema urbano policêntrico, e operando através da:

- identificação de espaços de oportunidade para a regeneração urbana e para a competitividade da cidade existente; e
- criação de formas de atuação eficientes e priorizadas no território.

Enquanto a carta operativa preliminar da ERUG (2013) destacava os 3 vetores estratégicos de atuação propostos, sugerindo instrumentos tipificados para as diferentes problemáticas territoriais em causa, a versão de 2014 estabilizou o modelo operativo adiante referido (conforme cartogramas e diagrama seguintes).

figura 1 . ERUG - Carta operativa preliminar (2013), com os instrumentos de atuação propostos

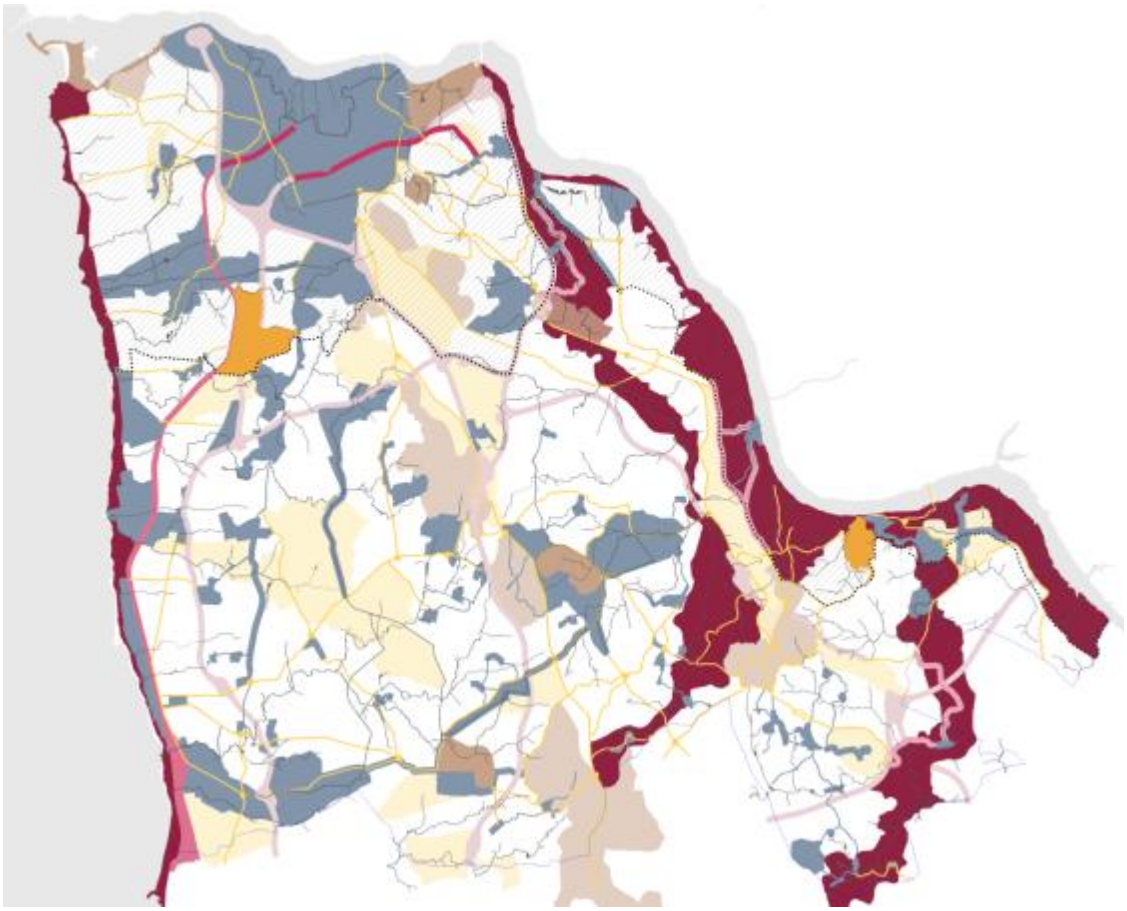
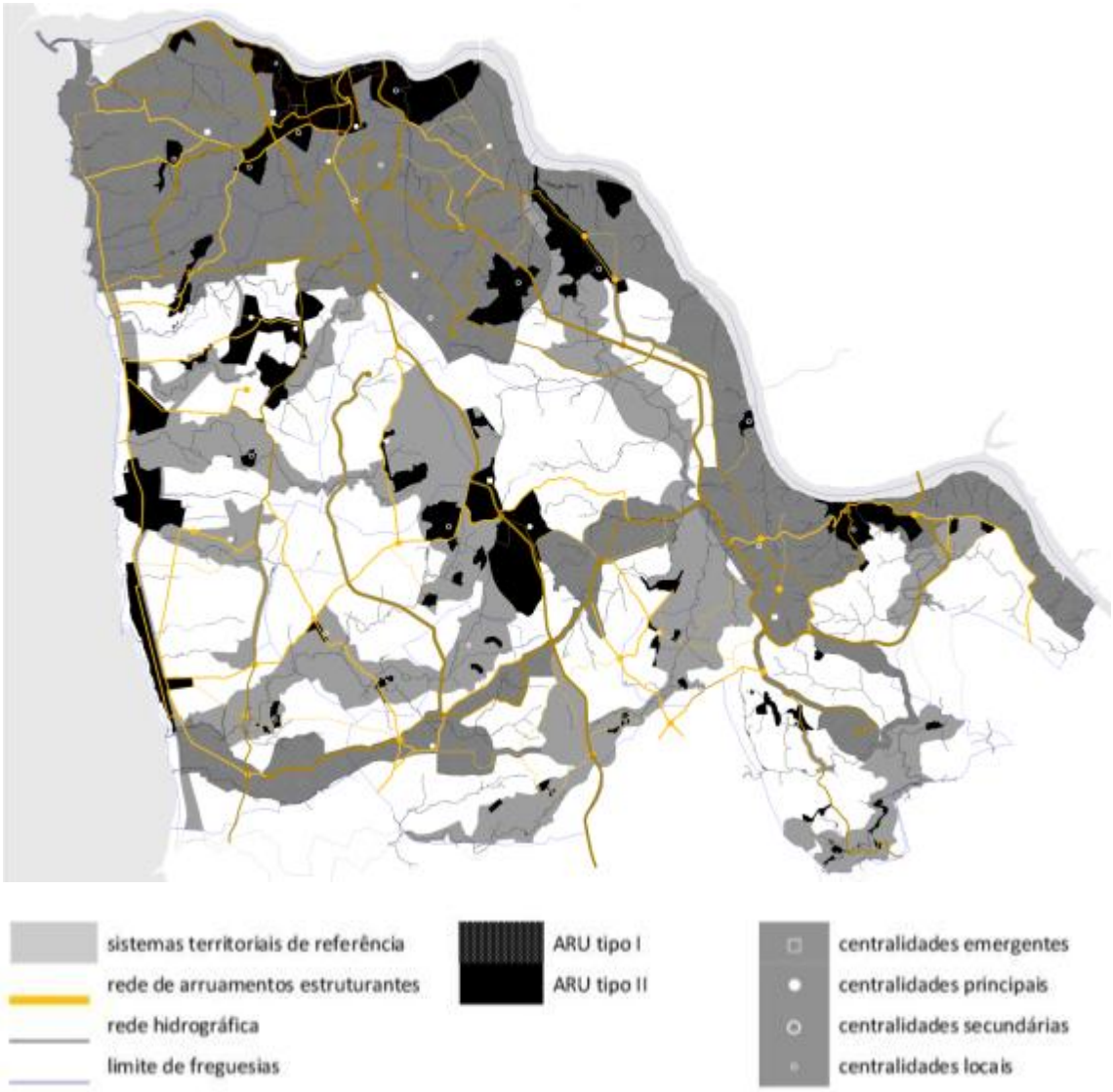


figura 2 . ERUG - Carta operativa (2014)



Com a delimitação das ARU a partir da ERUG destacou-se a necessidade de promover:

1) a consolidação urbana da área aí designada Cidade de Gaia, promovendo a reabilitação do edificado existente a par da assunção de uma estratégia integrada para a unidade territorial que se estende do litoral até ao IP1, a nascente, e do Douro até ao limite Valverde/ Vila d'Este/ Soeime, a sul;

2) a valorização da rede local de centralidades urbanas (propondo a requalificação dos núcleos e eixos que os conectam), tendo em conta tanto os lugares de referência ancestral, como as referências a criar com base no desenho de novas estruturas viárias e a construção de novas paisagens qualificadas;

3) a requalificação da paisagem do Vale do Douro, através da consolidação de uma estratégia integrada de valorização paisagística das encostas e da reabilitação dos espaços urbanos que lhes são complementares;

4) a salvaguarda dos lugares/valores patrimoniais de referência na orla marítima, nomeadamente dos núcleos urbanos litorais e da paisagem percecionada a partir do caminho-de-ferro;

5) a priorização de infraestruturas viárias previstas no PDM, valorizando a colmatação de eixos existentes, nomeadamente os que contribuem para a dinamização e qualificação das áreas empresariais e industriais existentes.

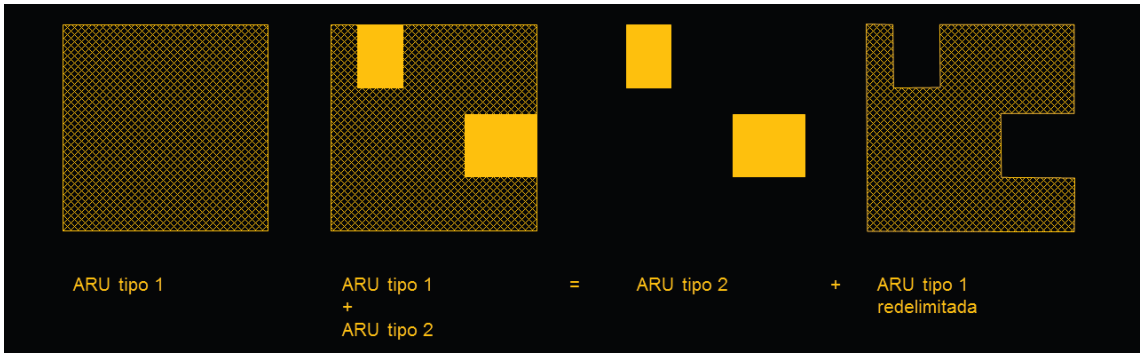
Muitos dos objetivos específicos que contribuem para a estratégia global foram sendo alcançados, quer por via da delimitação de áreas de reabilitação urbana – caso da ARU Cidade de Gaia e da ARU Centro Histórico que tiveram claros efeitos na regeneração e consolidação do principal aglomerado urbano do concelho – quer por via do desenvolvimento de projetos de requalificação do espaço público e do edificado enquadrados no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vila Nova de Gaia (PEDU 2016-2020, objeto de financiamento através do Programa Operacional Norte 2020), quer ainda por via do investimento privado, atraído por um pacote de benefícios e incentivos fiscais e financeiros, associado às áreas de reabilitação urbana e disponibilizado pela administração central e pelo Município.

A ERUG mantém-se como documento de referência no processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, assumindo-se o seu modelo operativo que contempla duas tipologias de ARU correspondentes a dois tempos de programação estratégica:

a) as ARU tipo 1 que definem estratégias integradas de enquadramento das ações estruturantes da área;

b) as ARU tipo 2 que objetivam programas específicos de menor escala e correspondem a espaços objeto de intervenções que incluem a mobilização de investimento público.

*figura **3.** Modelo operativo para a delimitação de ARU, conforme ERUG de Vila Nova de Gaia (2014)*



As ARU do tipo 1, são operacionalizadas por via da aprovação de uma Estratégia de Reabilitação Urbana, que orienta a ORU simples[3], e as ARU do tipo 2 evoluirão tendencialmente para uma ORU sistemática[4].

Enquanto territórios estratégicos no desenvolvimento socioeconómico do concelho, as ARU do tipo 1 referem-se aos sistemas territoriais definidos na ERUG como Cidade de Gaia, Encostas do Douro e Transversal Sul. Do destaque de partes selecionadas para operacionalização de ARU tipo 2, de menor escala, resultaram as ARU Cidade de Gaia, ARU Encostas do Douro e ARU Eixo Carvalhos-Grijó na sua atual delimitação. Ainda nesta tipologia acresce a ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, delimitada pelo Município como prioritária no incremento da competitividade económica e da promoção de emprego.

Por outro lado, a identificação dos núcleos identitários (ARU Tipo 2), enquadráveis nas centralidades de referência descritas na ERUG, remete-nos não apenas para as áreas dotadas de valor patrimonial, paisagístico ou urbanístico, mas também para os lugares de encontro e de vivência em comunidade, cuja regeneração e valorização é essencial quando se pretende fixar a população e incrementar a qualidade de vida das comunidades. Atualmente existem três ARU do tipo 2 (Centro Histórico, Areinho de Avintes e Arnelas), estando previstas mais quatro (Aguda-Granja, Valadares, Devesas e Afurada).

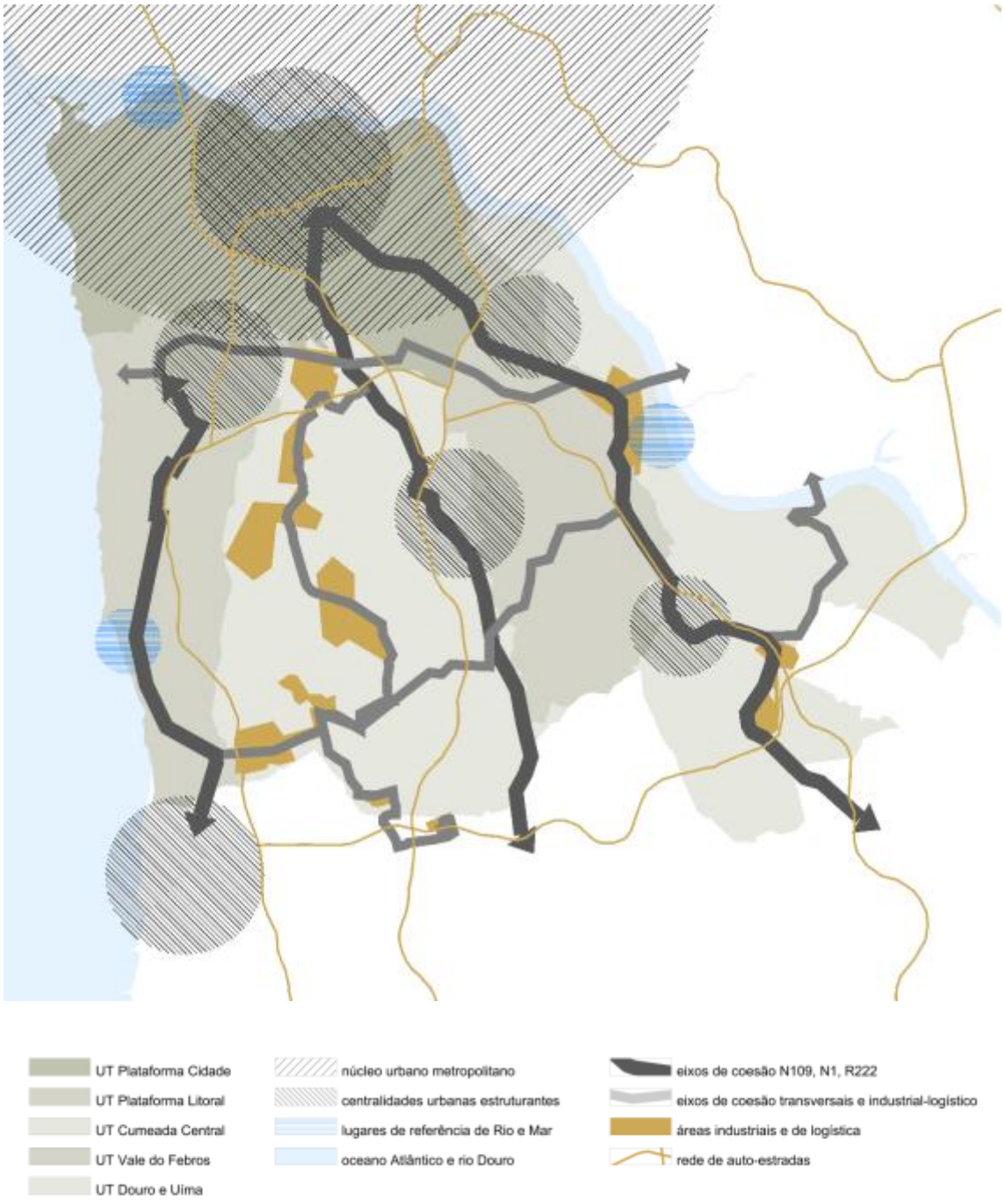
Considerando, assim, as ARU como instrumentos de política urbana, é oportuno referir o seu alinhamento com a política municipal de ordenamento do território e urbanismo no que toca aos princípios gerais da revisão do PDM em curso.

As ARU delimitadas no concelho enquadram-se na estratégia geral de ordenamento do território, a qual se orienta pela necessidade de reestruturação das redes territoriais, de valorização da paisagem, de requalificação da habitação e do habitat, de reforço das identidades locais e da qualificação das atividades económicas, a par da promoção da transição energética e climática e da governança territorial.

[3] A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução – ponto 2 artigo 8º do RJRU

[4] A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público – ponto 3 artigo 8º do RJRU.

*figura **4.** Esquematização da estratégia de suporte à priorização das ARU, segundo as unidades territoriais e sistemas estruturantes do concelho (no âmbito da revisão do PDM em curso)*



Nesse sentido destaca-se o seu enquadramento nos seguintes aspetos:

i) Cinco centralidades urbanas estruturantes no território de Vila Nova de Gaia polarizam as cinco unidades territoriais (UT) de suporte ao modelo de desenvolvimento preconizado, no sentido da sustentabilidade e da coesão territorial – Estas centralidades são, desde logo, territórios de eleição para a reabilitação urbana, pois a sua qualificação e sustentabilidade são determinantes para a regeneração das

respetivas unidades territoriais: a "plataforma Cidade", enquanto espaço estratégico identificado no PDM em vigor (integrando vários lugares singulares tais como o Centro Histórico de Gaia, Afurada e Devesas, respetivamente com ORU em execução e previstas, assim como a ARU Cidade de Gaia), e as centralidades estruturantes, em consolidação e de transformação prevista, em Valadares, Carvalhos, Avintes e Seixo Alvo/ Alto da Cimalha (as duas primeiras parcialmente abrangidas pelas ARU Valadares e ARU Eixo Carvalhos-Grijó, com ORU previstas);

ii) As Encostas do Douro como território identitário diferenciado, na perspetiva de paisagem cultural de escala metropolitana e valor ecológico (onde se enquadram as ORU sistemáticas do Areinho de Avintes e de Arnelas, em execução), exigindo a operação estratégica de regeneração para a respetiva ARU, já prevista;

iii) Os eixos de coesão territorial, apoiados nas estradas N109, N1 e R222 e nos principais eixos transversais norte e sul do concelho, aos quais acresce o de (re)estruturação do sistema de áreas de atividade económica entre Canelas e São Félix da Marinha/ Grijó, a que se associa a ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico (com ORU prevista);

iv) Os lugares de referência nas frentes marítima e fluvial do Douro, correspondentes a Arnelas (com referida ORU) e a Afurada e Aguda-Granja (com ORU previstas), refletindo a prioridade de reabilitação urbana em territórios singulares na identidade do concelho, a par do Centro Histórico de Gaia (com referida ORU).

Em síntese, considerando que o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estrutura as intervenções de reabilitação com base nos conceitos fundamentais:

- de Área de Reabilitação Urbana[5] (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar perímetros urbanos caracterizados pela "insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva", o que justifica uma intervenção integrada no âmbito do diploma;

- e de Operação de Reabilitação Urbana[6] (ORU), que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU. As ORU são aprovadas através de instrumento próprio, ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, podendo ser do tipo

[5] referido no início deste enquadramento e conforme RJRU, Artigo 2º, alínea b), "a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana".

[6] conforme RJRU, Artigo 2º alínea h), "o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área".

Simples ou Sistemática, consoante se dirijam primacialmente à reabilitação do edificado ou, cumulativamente, à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva;

e ainda no âmbito da intenção claramente assumida de promover a competitividade de Gaia no contexto supramunicipal, bem como de preservar as diversas identidades locais que marcam a heterogeneidade do concelho, o Município promove a aprovação das Estratégias de Reabilitação Urbana, que enquadra as ORU para as ARU atualmente delimitadas, visando:

• discriminar positivamente as áreas que carecem de uma intervenção integrada, identificadas com base na análise do contexto global e do funcionamento em rede de todo o sistema territorial;

• garantir a execução e o ajustamento às prioridades de desenvolvimento municipais, em articulação com os instrumentos municipais e supramunicipais associados à reabilitação urbana;

•distribuir equitativamente as ações de reabilitação de iniciativa municipal e os benefícios e incentivos fiscais e financeiros;

• garantir a operacionalização, gestão e monitorização das áreas de reabilitação urbana.

2. ARU AGUDA-GRANJA

A presente ARU Aguda-Granja é uma ARU de tipo 2, delimitada por força do caráter marcante e referenciador destes dois núcleos agregados, por contiguidade espacial e pela presença da linha de caminho-de-ferro que determina uma sequência de espaço singulares, representativos do início do urbanismo modernista no concelho, onde se incluem ainda Valadares e as Devesas. Estes três locais afirmam-se por oposição às restantes paisagens urbanas, anónimas e pouco disciplinadas que marginam o eixo ferroviário.

Assumida na ERUG como *lugar urbano de referência,* a Granja, identificada como uma área de atuação prioritária dada a excecionalidade do conjunto urbano, integra-se nos seguintes sistemas territoriais de referência[7]:

• sistema II - Frente de Mar (FM)

• sistema X - Transversal Sul (TS)

• sistema XI - Caminho de ferro (CF)

Consequentemente, a ARU adota como referencial o conjunto de linhas orientadoras das propostas de atuação para cada sistema de referência:

FM - Valorizar as panorâmicas do Atlântico

Salvaguardar os valores arquitetónicos que criam singularidade na paisagem

TS - Potenciar a melhor utilização das infraestruturas instaladas e otimizar os investimentos nas três partes que compõem a rede da TS - ligações Granja/ mosteiro de Grijó; ligação entre mosteiros de Grijó e Pedroso; ligações Pedroso/ Crestuma/ Sandim/ Gondomar (através da barragem).

Requalificar os espaços públicos que integram o eixo Hotel Solverde (Granja)/ nó IC1-N109

CS - Qualificar as margens

Valorizar os núcleos urbanos como pontos de referência

Neutralizar os impactos das novas frentes junto à linha de caminho-de-ferro

Explorar o enquadramento com o mar

Explorar o enquadramento com a cidade do Porto

No capítulo da caracterização do PDM, o sector orla, onde se insere a Aguda-Granja é descrito como contendo "…áreas estruturadas de raiz, consolidadas, com origem em planeamento e

[7] Os sistemas territoriais de referência consistem nos sistemas naturais correspondentes às frentes de água e à cumeada central do concelho, à rede viária estruturante que integra as antigas estradas nacionais, o caminho-de-ferro e a transversal sul, e à cidade de Gaia

envolventes ao caminho de ferro (Miramar, Aguda e Granja)". De acordo com o Plano a Orla é detentora das seguintes potencialidades:

- Áreas consolidadas ao nível do desenho urbano – Miramar, Aguda e Granja – com qualidade urbanística e paisagística ímpar ao nível do concelho;

- Proximidade à linha de caminho-de-ferro e existência de Estações assumidas como polos de atração e de fixação urbana;

- Crescimento focalizado;

- Sector bem servido ao nível das acessibilidades mecânicas;

- A praia;

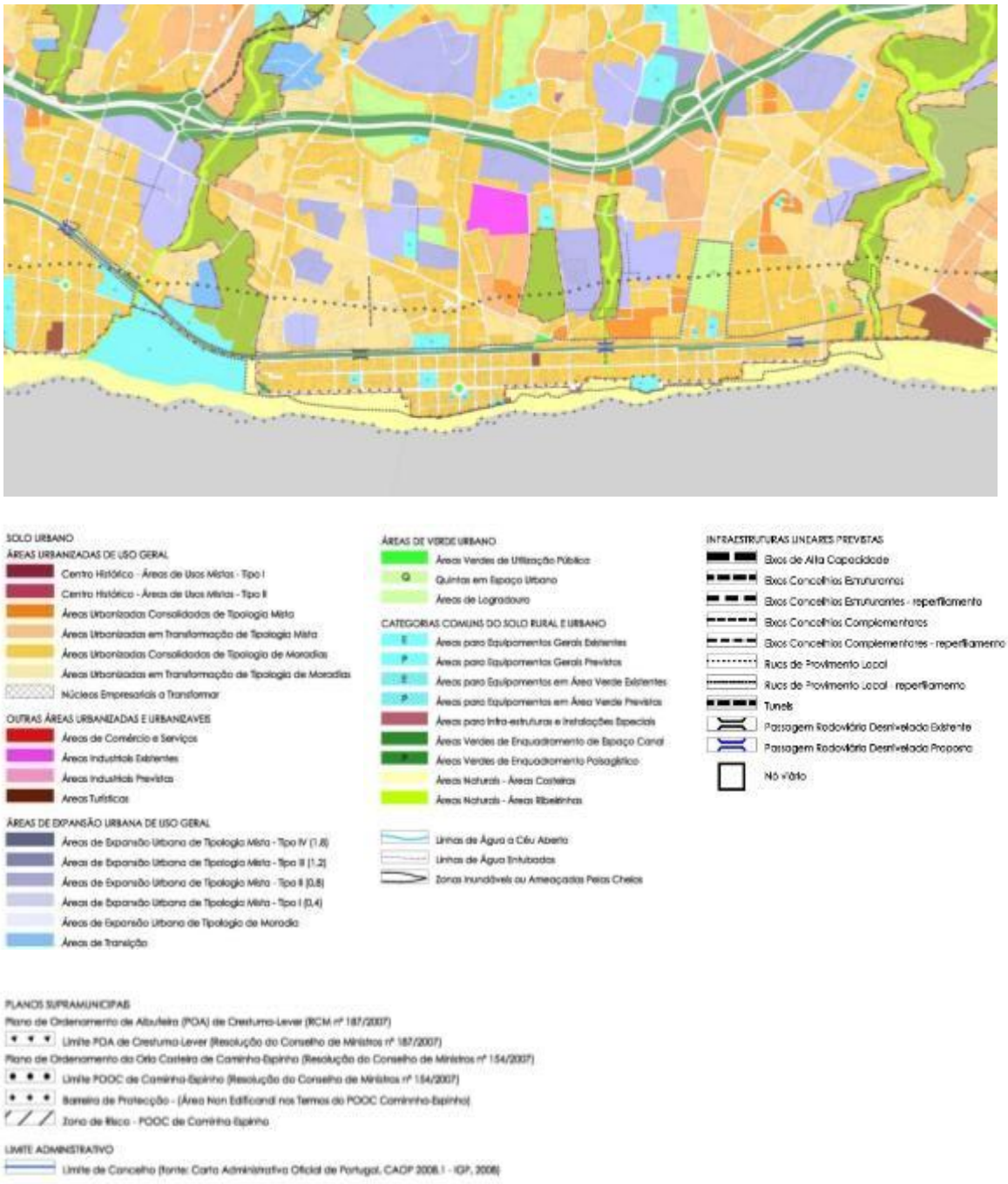
- Linhas de água como elementos (paisagísticos e ambientais) de conexão transversal – uma premissa indispensável para a concretização de uma malha estrutural, que amarre o interior concelhio e o litoral.

Relativamente à classificação e qualificação do uso do solo estabelecidas no Plano Diretor Municipal em vigor (2009), a área da Aguda-Granja situa-se em solo urbano, incluindo as seguintes categorias e subcategorias (conforme figura 5):

Solo Urbano:

- *Áreas Urbanizadas Consolidadas de Moradias* – zonas com edifícios uni ou bifamiliares, isolados, geminados ou em banda com ou sem cave comum, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam maioritariamente estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes. O uso dominante é o habitacional. Admitem-se obras de edificação que garantam, a manutenção das características homogéneas, como as malhas, morfologias, tipologias ou alinhamento existentes e uma adequada inserção na área envolvente, valorizando a qualidade arquitetónica do conjunto. Os usos e atividades complementares permitidos são os equipamentos.
- *Áreas Urbanizadas em Transformação de Moradias* – zonas destinadas a edifícios uni ou bifamiliares, isolados, geminados ou em banda com ou sem cave comum, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam não se apresentam maioritariamente estabilizados, encontrando-se em processo de transformação construtivo e de uso. Admitem-se obras de edificação e loteamentos avulsos que garantam as regras de dominância, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes.

figura 5 . Extrato da planta de ordenamento do PDM em vigor. Sem escala



- *Áreas Turísticas* – existentes ou previstas, correspondem a zonas identificadas como vocacionadas especificamente para a instalação de empreendimentos turísticos.
- *Áreas de Verde Urbano* – são áreas verdes públicas ou privadas que pelas suas características cumprem uma função relevante de descompressão e equilíbrio do meio urbano. Constituem subcategorias das Áreas de Verde Urbano: as *Áreas Verdes de Utilização Pública*, as *Quintas em Espaço Urbano* e as *Áreas de Logradouro*.
    - *Áreas Verdes de Utilização Pública* – correspondem a parques públicos ou de utilização pública e ainda a praças e jardins com carácter estruturante no verde urbano, sendo este o seu uso dominante. Admite-se a manutenção de edifícios existentes desde que

as atividades neles instaladas ou a instalar que sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem. Complementarmente admitem-se infraestruturas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio, que não ponham em causa o seu valor patrimonial e a sua identidade como espaço público.

- *Quintas em Espaço Urbano* – correspondem a prédios ou a jardins e quintas não afetos à utilização coletiva que, pela sua localização no tecido urbano, qualidade e tipo do coberto vegetal, ambiência ou composição florística, são consideradas relevantes para a valorização da imagem da cidade e a promoção da qualidade ambiental urbana, constituindo esta a sua função dominante. Os usos complementares da função dominante destas áreas são a habitação, equipamentos, comércio e serviços, incluindo restauração, e o alojamento turístico. A transformação do uso do solo que interfira com o coberto vegetal destas áreas fica dependente da sua aceitação por parte do município, baseada na apreciação de um inventário e mapificação dos elementos relevantes a manter, das espécies vegetais existentes no perímetro em causa e da proposta pormenorizada que justifique as alterações pretendidas, a apresentar pelo interessado. Quer nas obras de alteração ou ampliação de edifícios existentes, quer nas que respeitem a novos edifícios, as condições de edificabilidade e os usos neles previstos não podem pôr em causa a função dominante destas áreas e têm de assegurar uma relação equilibrada com o espaço verde envolvente, respeitando o resultado do inventário e mapificação das construções e das espécies arbóreas existentes, sendo a área bruta de construção máxima nova admitida de 25% da área do prédio afeta a esta categoria.
- *Áreas de Logradouro* – correspondem a interiores de quarteirão caracterizadas pelo seu elevado nível de permeabilidade ou pela existência de cobertura vegetal relevante e que cumprem funções de descompressão e equilíbrio do ambiente urbano. Admitem-se edificações que apresentem ligação funcional com a atividade decorrente do próprio logradouro ou com o edifício principal, sendo a área bruta de construção máxima nova admitida de 25% da área do prédio afeta a esta categoria.

<u>*Solo Rural e Urbano*</u>*:*

- *Áreas para Equipamentos* – integram prédios e parcelas afetos ou a afetar à instalação de equipamentos com relevância territorial a que correspondem as seguintes subcategorias: *Equipamentos Gerais Existentes* ou *Equipamentos Gerais Previstos*. O uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos quando associados funcionalmente aos equipamentos ou quando constituam atividades complementares dos mesmos. Os usos específicos a que estejam afetos os equipamentos existentes podem ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de

ocupação com equipamentos. Admitem-se obras de alteração ou de ampliação, essenciais à viabilidade do equipamento e em função dos valores ambientais e urbanísticos presentes.

- *Áreas para infraestruturas e instalações especiais* – áreas que estão ou se destinam a estar ocupadas com infraestruturas ou instalações especiais públicas ou de interesse público, devendo ser mantida a sua finalidade genérica de ocupação, através da admissibilidade de usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função específica, a qual, pelas suas exigências próprias, se traduz na necessária edificabilidade.

Estrutura ecológica municipal:

- *Estrutura ecológica fundamental* - corresponde aos sistemas de proteção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais. Admitem-se equipamentos com interesse público formalmente reconhecido pela Câmara Municipal e por todas as entidades com jurisdição sobre a matéria. Subcategorias:
    - *Espaços verdes de enquadramento paisagístico* - áreas que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação e que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico da envolvente, devendo assumir usos que suportam a valorização ambiental e paisagística; não sendo admitida qualquer edificabilidade, exceto a que seja adstrita a edificações ou infraestruturas de relevante interesse público reconhecido pela Câmara Municipal.

    Áreas naturais:

    - *Áreas costeiras* – espaços ocupados com areias de praia ou dunas e a áreas rochosas, admitindo-se apenas usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença, e ainda atividades de lazer e de fruição balnear que se enquadrem na disciplina estabelecida no POP-CE (Programa da Orla Costeira, Caminha – Espinho).
    - *Áreas ribeirinhas* - espaços que integram os cursos de água, suas margens e zonas adjacentes e zonas ameaçadas pelas cheias, admitindo-se apenas usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença e ainda atividades de lazer e de fruição das respetivas áreas.

Importa ainda mencionar que o núcleo piscatório da Aguda se encontra abrangido pela norma de exceção (NE 31) do Programa da Orla Costeira[8] (POC) aplicável às zonas urbanas consolidadas, em faixa de Salvaguarda de Nível I, que permite a realização de obras de construção/ ampliação e a colmatação de terrenos livres.

[8] Os Programas da Orla Costeira (POC) visam a prossecução de objetivos indispensáveis à tutela de interesses públicos e de recursos de relevância nacional com repercussão territorial e estabelecem regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais, através de medidas que instituem ações permitidas, condicionadas ou interditas, prevalecendo sobre os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal.

figura 6 - Espacialização da exceção à NE 31 POC- CE

figura 7 . Ficha de Caraterização – Área Crítica 42 - Praia da Granja | POC-CE. Sem escala

Área Crítica 42 - Praia da Granja

A área crítica da Praia da Granja, no concelho de Vila Nova de Gaia, integra a Área de Reabilitação Urbana (ARU) Aguda/Granja caracterizando-se por uma tipologia de ocupação **Urbana.** Completamente consolidada, esta área suporta funções diversas, estando o edificado implantado junto à linha de costa, sobre o cordão dunar e parcialmente sobre a margem.

As taxas de erosão anuais apresentam-se reduzidas com exceção de uma zona junto à ribeira do topo norte, onde apresentam valores moderados a elevados que rondam taxas de 0,96 a 1,44 metros/ano. Em algumas zonas existe também a possibilidade de ocorrência de galgamentos oceânicos, com maior impacto junto da ribeira já referida. Os efeitos erosivos são visíveis na reduzida dimensão dos areais e a projeção de linha de costa para 2050, traduzida na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de nível I, prevê recuos na ordem dos 40 metros, colocando em risco a primeira linha de edifícios da frente marítima.

Importa, ainda, referir que esta área se enquadra, parcialmente, no PIP da Praia da Sétima Arte à Praia da Granja para o qual está prevista a implementação de duas concessões balneares adjacentes à área crítica.

Tendo em conta o risco associado e a o facto de esta área estar integrada em ARU, a estratégia de intervenção seguirá o princípio da **Proteção/Acomodação**, sendo a sua prioridade **Elevada.** Para a execução da intervenção estão previstas ações de alimentação artificial de areais.

2.1 DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação da ARU Aguda-Granja abrange um conjunto de edifícios, espaço público e área complementar para efeitos de proteção e salvaguarda. Para além de integrar o referido conjunto identitário e morfotipológico a ARU estende-se para norte de modo a incluir a casa-oficina Oliveira Ferreira.

figura 8 - Delimitação da ARU . Sem escala

ARU AGUDA-GRANJA
e caminho-de-ferro até Miramar

Núcleo piscatório da Aguda

Integrada nas freguesias de Arcozelo e São Félix da Marinha, a ARU abrange 94,5 hectares e é delimitada pelas seguintes estruturas urbanas e paisagísticas:

a) a poente, a linha de costa do Atlântico;

b) a nascente, a linha de caminho de ferro e pela quinta do Bispo;

c) a norte, pela Casa-Oficina Oliveira Ferreira e pelo campo de golfe de Miramar;

d) a sul, pelo Casino Sol Verde e pela antiga fábrica de papel.

A singularidade da malha urbana, a presença de peças arquitetónicas de referência, o enquadramento paisagístico singular, a qualidade espacial e o equilíbrio dos espaços canal fortemente arborizados e a história do local associada à sua relevância no contexto cultural, são atributos que conferem uma qualidade intrínseca aos núcleos da Aguda-Granja, o que motivou a sua delimitação como área de reabilitação urbana.

2.2 ARTICULAÇÃO URBANÍSTICA COM A ENVOLVENTE ALARGADA

A ARU da Aguda Granja encontra-se inserida na faixa litoral do concelho de Vila Nova de Gaia, distinguindo-se pela sua identidade singular, fortemente influenciada pela proximidade ao oceano. Este território reflete as dinâmicas próprias das comunidades costeiras, em particular a tradição piscatória e o legado das estâncias balneares, que conferem um caráter único ao local.

A interação da ARU com o contexto mais amplo deve ser compreendida e estruturada através de uma abordagem integrada, baseada em três grandes redes fundamentais: rede de mobilidade, rede verde e rede de centralidades (ver anexo 3) 9.

2.2.1 Rede de Mobilidade

A ARU Aguda-Granja beneficia de uma localização privilegiada no contexto da mobilidade regional sendo marcada pela presença de dois eixos estruturantes fundamentais: a Linha Ferroviária do Norte e a EN109.

A linha ferroviária, além de ter sido o elemento impulsionador da ligação entre as cidades Porto/ Gaia e a orla marítima, foi também determinante para o crescimento e a consolidação da estrutura urbana desenhada ortogonalmente entre esta e o mar. Contudo, este traçado representa um desafio à continuidade urbana, funcionando como uma barreira física e funcional que fragmenta o tecido urbano e gera dinâmicas urbanas distintas dos dois lados da linha.

Do ponto de vista do sistema viário, a presença da linha férrea acentua a fragilidade das ligações entre a malha urbana da Aguda e da Granja e os principais eixos estruturantes da região, nomeadamente a EN 109 e a A29. Esta limitação compromete a acessibilidade e a fluidez da circulação, comprometendo tanto a mobilidade quotidiana dos residentes quanto o desenvolvimento económico e turístico da área.

As Infraestruturas de Portugal realizaram recentemente diversas intervenções na Linha do Norte, incluindo na zona da Aguda-Granja. Entre as principais obras destacam-se a reabilitação do edifício da estação da Granja, a estabilização de taludes, as melhorias na catenária, o alteamento e alargamento das plataformas das estações da Aguda e da Granja, bem como a construção de várias passagens inferiores e superiores para peões e tráfego rodoviário, permitindo a consequente supressão das passagens de nível existentes.

Apesar dos esforços realizados para a criação de passagens desniveladas, o problema da descontinuidade física do território não foi resolvido. Pelo contrário, verificou-se um

[9] Figura Esquema de articulação urbanística do Bairro das Devesas com a envolvente alargada

agravamento da fragmentação urbana devido ao corte da avenida Jorge Correia, única via que estabelecia a ligação do núcleo da Granja à N109.

O enquadramento paisagístico da linha foi também comprometido, devido ao corte das árvores, que antes serviam como elemento natural de transição e integração paisagística ao longo da linha férrea, bem como à construção de um muro paralelo à via-férrea, que veio reforçar esta barreira visual e física, dificultando ainda mais a permeabilidade e a ligação entre as áreas adjacentes.

Estas intervenções, embora possam ter sido justificadas por razões de segurança ou estabilidade da infraestrutura ferroviária, tiveram impactos negativos na vivência urbana e na relação dos habitantes com o espaço envolvente. A ausência de vegetação, aliada à introdução de um elemento rígido como o muro, não apenas reduziu a qualidade da paisagem urbana, como também comprometeu a mobilidade e a conectividade entre diferentes zonas do tecido urbano.

As plataformas do apeadeiro da Aguda e da estação de caminho-de-ferro da Granja, assim como suas áreas envolventes, representam oportunidades estratégicas para mitigar os impactos da barreira física imposta pela linha férrea, com vista a alcançar uma maior conetividade urbana.

Por serem pontos de convergência da mobilidade, estas zonas podem ser requalificadas de forma a melhorar a permeabilidade urbana e integrar diferentes modos de transporte. Uma abordagem integrada, que valorize a mobilidade, o urbanismo e a paisagem, pode transformar essas estações em elementos-chave para reforçar a continuidade do território e melhorar a qualidade de vida da comunidade.

Do mesmo modo, a avenida Sacadura Cabral merece especial atenção, pois constitui o único eixo contíguo à linha de caminho-de-ferro que conecta os três aglomerados urbanos de referência da região— Granja, Aguda e Miramar. O seu papel é estruturante na malha urbana, o que reforça a importância de intervenções que melhorem a sua funcionalidade, garantindo maior fluidez viária e segurança, sem comprometer o seu valor paisagístico.

A uma escala mais local, destaca-se a importância da avenida da República e a marginal de mar, composta pela avenida Gomes Guerra, na Aguda, e pela Esplanada Fernando Ermida, na Granja.

A avenida da República, com um traçado paralelo à linha férrea, assume uma função essencial na estrutura viária da ARU enquanto eixo de ligação entre os núcleos urbanos da Aguda e da Granja e canal distribuidor do trânsito local.

Já a marginal marítima, apresenta uma forte dimensão paisagística e lúdica, funcionando como um espaço de lazer que articula mobilidade, convívio social e valorização ambiental. No entanto, podemos identificar dois eixos marginais distintos (avenida Gomes Guerra e Esplanada Fernando Ermida), cada um associado ao seu aglomerado urbano— Aguda e Granja. Embora essa separação física seja uma barreira à ligação dos dois núcleos junto mar, ela também reforça a identidade de cada núcleo, permitindo que cada marginal atenda a diferentes dinâmicas locais.

No entanto, é inquestionável que esta descontinuidade compromete a continuidade urbana da ARU tornando essencial a implementação de medidas mitigadoras que garantam maior conectividade sem comprometer a singularidade das duas localidades. A criação de percursos pedonais e cicláveis bem estruturados pode desempenhar um papel determinante na melhoria da mobilidade entre os núcleos urbanos da Aguda e da Granja, reforçando a fluidez das deslocações.

Na verdade, embora existam algumas infraestruturas destinadas à mobilidade suave, são insuficientes considerando a topografia plana e o carácter lúdico/balnear da zona. Estão presentes em:

- avenida Sacadura Cabral, entre Miramar e o apeadeiro da Aguda;

- avenida Gomes Guerra, em toda a sua extensão, com ligação para norte através da avenida Sacadura Cabral;

- rua da Esplanada Fernando Ermida, em toda a sua extensão mas sem conexão para a malha urbana;

A aposta na mobilidade suave em articulação com o serviço ferroviário, através da implementação de uma rede ciclável na ARU e de parqueamento de bicicletas junto aos apeadeiros/estações, promoverá a acessibilidade sustentável à plataforma cidade e reforçará o caracter intermodal da Aguda e da Granja.

2.2.2 Rede Verde

A dimensão ecológica e paisagística da ARU é um dos seus principais valores e o maior contributo na qualidade urbana e ambiental da zona. A proximidade ao oceano Atlântico, o sistema dunar e a existência de manchas verdes, na sua maioria terrenos privados de cultivo, dispersas no território são elementos fundamentais que devem ser preservados, reforçados e interligados.

Destacam-se na malha urbana interior os arruamentos arborizados que se consideram estratégicos na qualidade do espaço urbano. Estes corredores verdes desempenham funções

que vão além do enquadramento paisagístico: melhoram o conforto térmico, contribuem para a qualidade do ar incentivando a mobilidade suave e a dinamização da vivência urbana.

De salientar ainda a existência de ribeiras a céu aberto que desempenham um papel essencial na paisagem urbana e na sua valorização ecológica e paisagística. A ARU é atravessada por quatro linhas de água: a ribeira do Espírito Santo, no limite norte, as ribeiras da Aguda e do Prego e por fim, no limite sul, a ribeira da Granja.

A ribeira do Espírito Santo foi alvo de intervenção, por parte das Águas de Gaia, através da qual foi feita a requalificação das sua margens e a implementação de um percurso pedonal entre a praia de Miramar e o Jardim de Santa Maria Adelaide, no centro de Arcozelo. Este trabalho será complementado com um estudo em curso na Gaiurb, EM - Urbanismo e Habitação que prevê diversas ações faseadas no tempo, designadamente o remate do percurso através da criação de um parque e a dinamização de determinados tramos do percurso existente.

A reabilitação das linhas de água confere uma nova vitalidade ao território, revelando espaços antes pouco valorizados e promovendo a criação de percursos pedonais e cicláveis contínuos ao longo dos cursos de água. Estes trajetos tornam-se elementos estruturantes, delineando rotas naturais e facilitando a conexão com o tecido urbano envolvente. São corredores ecológicos que permitem a integração de espaços naturais em território urbano.

À imagem da intervenção levada a cabo na Ribeira do Espírito Santo, a requalificação das restantes linhas de água através da recuperação das margens, da criação de percursos pedonais e da renaturalização das suas margens permitirá não só uma maior integração destes recursos naturais na estrutura urbana como também contribuirá para a mitigação do efeito barreira imposto pela linha férrea.

Estes corredores verdes são eixos fundamentais de mobilidade sustentável, favorecendo a circulação de peões e ciclistas de forma integrada no quotidiano da população. Além de qualificar o território, esta abordagem fortalece a sustentabilidade da cidade e valoriza os espaços verdes, garantindo o seu acesso e usufruto pela comunidade.

A estratégia urbanística para a ARU deve consolidar uma rede verde contínua, que conecte a frente atlântica à rede verde interior, promovendo a continuidade ecológica através de zonas como o Parque das Dunas da Aguda ou as ribeiras.

Esta rede verde deve articular-se com percursos pedonais e cicláveis, formando um sistema multifuncional de recreio, mobilidade e biodiversidade. A preservação dos ecossistemas costeiros e a renaturalização de espaços degradados devem ser prioridades, criando uma

estrutura verde resiliente às alterações climáticas e promotora de qualidade de vida para a população.

2.2.3 Rede de centralidades

A ARU é composta por dois aglomerados urbanos de referência - Aguda e Granja que integram uma sequência de núcleos singulares, interligados pelo caminho-de-ferro e onde se incluem ainda Valadares e as Devesas.

Os núcleos da Aguda e da Granja, historicamente associados à pesca, ao turismo balnear e atividades de veraneio e lazer, valências ainda hoje de enorme relevância na dinâmica do território, registam, atualmente, uma predominância do uso habitacional de gama média alta, resultado da evolução urbana e da crescente procura por qualidade de vida junto ao litoral.

Analisando a área na perspetiva da articulação com a sua envolvente alargada, destaca-se a proximidade a Miramar, um núcleo costeiro que apresenta características semelhantes às de Aguda e Granja, nomeadamente a forte ligação ao litoral e o seu caracter lúdico, de veraneio.

No entanto, a proximidade a Espinho, um polo urbano de maior escala, acrescenta uma dimensão estratégica à ARU Aguda-Granja. Espinho apresenta uma dinâmica económica e turística consolidada, com uma oferta diversificada de serviços, comércio e equipamentos urbanos.

A localização estratégica entre dois núcleos urbanos de referência como Espinho e a plataforma da cidade de Gaia reforça a importância de pensar este território de forma integrada, criando sinergias que otimizem o acesso a serviços, comércio e infraestruturas de transportes. Neste contexto, a aposta na ferrovia, aliada à promoção de formas de mobilidade suave, contribuirá para a inserção da Aguda-Granja na rede de centralidades do concelho, sem comprometer a identidade destes núcleos.

2.3 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

2.3.1 População e alojamento

De acordo com dados dos censos 2021, nesta área residem cerca de 3972 indivíduos (47.5% do sexo masculino e 52.5% do sexo feminino) e cerca de 1568 agregados domésticos privados (conjunto de pessoas que vivem no mesmo alojamento independentemente da existência de laços de parentesco).

A análise da estrutura etária mostra que 22.5% dos indivíduos tem mais de 64 anos; 54.5% são adultos entre os 25 e os 64 anos; 8% são adolescentes ou jovens adultos com 14 a 24 anos e 15% são crianças com menos de 13 anos. Esta distribuição traduz-se num índice de envelhecimento10 próximo de 144, inferior ao que no mesmo ano se observou a nível municipal (167.07).

A população residente distribui-se por 1568 alojamentos familiares clássicos, dos quais 30% possuem uma área inferior a 100 m² e 21% têm uma área superior a 200 m².

Quanto à sua forma de ocupação, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos familiares corresponde a residência habitual ou principal (75%), sendo que o número de alojamentos arrendados (288) é inferior ao número de alojamentos que são propriedade dos ocupantes (1133).

Os alojamentos vagos (que se encontram desocupados e que estão disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação) correspondem a 3%, cerca de 64 alojamentos.

Os restantes alojamentos, designadamente de residência secundária, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 25%.

Na ARU, destaca-se a predominância de habitações do tipo unifamiliar, em banda ou isoladas, geralmente acompanhadas por logradouro exterior, uma tipologia que se apresenta claramente superior ao número de edifícios de habitação multifamiliar.

Salienta-se ainda a existência do núcleo piscatório da Aguda, composto por um conjunto de pequenas casas, na sua maioria com acesso direto a partir da rua e com um pequeno pátio no logradouro posterior, historicamente associadas ao alojamento da comunidade piscatória local. Embora os pescadores ainda aqui residam, tem-se verificado um progressivo aumento da ocupação destes alojamentos por alojamentos locais, bem como por estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas, com especial incidência na Rua do Mar, rua dos Pescadores e na avenida Jorge Correia.

[10] O índice de envelhecimento é o número de pessoas com 65 e mais anos por cada 100 pessoas menores de 15 anos. Um valor inferior a 100 significa que há menos idosos do que jovens (fonte: Portada).

2.3.2 Génese e evolução

O mar é o elemento determinante para o surgimento do conjunto urbano formado pela Aguda[11] e a Granja[12]. A atividade piscatória foi decisiva para o aparecimento do povoado da Aguda, enquanto a prática balnear e a *Villégiature*[13] determinou o desenvolvimento do lugar da Granja. O que fomentou o germinar e o crescimento dos dois povoados, que inicialmente surgiram separados e de cariz destintos, mas que o traçado ortogonal ligou.

PRAIA DA GRANJA

Data de 1699 a primeira referência conhecida ao lugar da Granja, como sendo propriedade dos monges de Santo António da Serra. Integrando os coutos anexados ao Mosteiro de São Salvador de Grijó, a Quinta da Granja (1758)[14] é eleita para instalar uma estância de repouso para os frades crúzios de Grijó.

O fim das ordens religiosas (1834) acaba por ditar a venda da quinta em hasta pública e, em 1860 Fructuoso José da Silva Ayres, negociante de vinho do Porto, compra a quinta e os outros terrenos circundantes e inicia o seu plano para a construção de uma praia de banhos.

Segundo Alfredo Allen, por volta de 1860, a Granja era uma "pequenina aldeia"[15] (Castro, 1973, p.46) composta por três núcleos dispersos de casas de lavoura na zona da Granja de Cima, no lugar do Rochio e na Granja de Baixo.

Inicialmente, junto à praia, existiam apenas alguns moinhos de vento e fachos[16], que serviam de apoio aos pescadores.

figura 9. Quinta da Granja vista poente | figura 10. Postal - moinhos de vento da Praia da Granja

[11] O nome Aguda foi determinado por uma pedra aguda, em forma de cunha, que servia de referência para indicar o ponto de desembarque aos pescadores. (In. Monografia da Praia da Aguda, de Pe Pinho Nunes pág.18, ISBN 972-8257-05-8, CDU 908.469.121)

[12] Granja, significado; propriedade rústica de amanho, ou conjunto de dependências de uma propriedade agrícola (In. Infopédia, Dicionários Porto Editora)

[13] Villégiature, tem origem no francês, derivado da palavra village, que quer dizer vila; significado: vilegiatura, veraneio, a que refere o ato de passar férias, (In. Infopédia, Dicionários Porto Editora)

[14] A Quinta da Granja encontrava-se rodeada de muros altos e possuía uma grande casa inacabada com dois corpos separados por uma capela. A entrada principal fazia-se a nascente pelo portão armoriado e em torno da casa havia jardins de buxo, campos, hortas, pomares e um caminho ladeado por camélias. A propriedade possuía também uma mina e, na envolvente, havia vastos pinhais e matas. A poente da quinta existia um outro portão que dava acesso a um caminho que terminava na praia. Presume-se que os terrenos da Quinta da Granja se prolongavam para fora da zona murada e para poente desta (abaixo da linha de caminho de ferro).

[15] Castro, António Paes de Sande e . A Granja de todos os tempos - Desde a Granja dos Frades de Grijó e da Granja dos Ayres, até à Praia da Granja dos nossos dias, pág. 46.

[16] Construções a partir das quais se estabelecia a vigia, para controlar quem entrava por mar e para guardar a costa, e que funcionavam também como farol e como arrumos para utensílios de pesca

Tal como na Aguda, o comboio foi um dos grandes impulsionadores da urbanização da Praia da Granja, tendo ficado concluído em 1864 o troço que ligava Santa Apolónia (Lisboa) a Devesas (Vila Nova de Gaia).

A linha do caminho-de-ferro atravessa as propriedades de Fructuoso Ayres, que começa então a traçar o seu plano de urbanização dividindo a parte poente do terreno em duas – quintório norte e quintório sul – separados pela atual Rua Eng.º José Rocha e Melo (antiga *Rua direita ao mar* ou *rua das cancelas*).

As primeiras casas da Granja surgem no quintório sul, junto à linha de caminho-de-ferro, onde Fructuoso Ayres começa por construir sete casas, uma para cada filho.

O alinhamento das casas construídas a sul das primeiras sete casas de Fructuoso Ayres recuou cerca de 15 metros, o que permitiu criar um boulevard que acabou por se tornar um espaço essencial na vivência pública da praia da Granja.

Começam assim a aparecer os primeiros edifícios ao longo do eixo paralelo à linha do caminho-de-ferro, para norte e sul. Algumas casas são construídas para serem arrendadas no verão a pessoas que vinham para a praia respirar o bom ar do mar e tomar os seus banhos medicinais. Muitos terrenos eram vendidos já com as casas construídas o que mostra também o investimento feito por Fructuoso Ayres.

Assim a Granja, ao contrário da Praia da Aguda (que nasceu do mar para o interior), começa a desenvolver-se do interior para o mar, crescendo inicialmente em torno da linha de caminho-de-ferro e expandindo-se, posteriormente, em direção à linha da costa.

Fructuoso Ayres vai aforando terrenos a condições vantajosas aos seus amigos e conhecidos, mas também a pessoas humildes que já lá estavam instaladas e que eram convencidas a ficar como foreiros, sendo a única condição que o seu plano de urbanização fosse respeitado.

É interessante sublinhar que as primeiras casas situadas abaixo da linha ocupavam a largura total do lote e eram geralmente geminadas e dotadas de logradouro posterior a poente. Já as casas a nascente da linha de caminho-de-ferro eram maiores, geralmente com espaço envolvente dotado de grandes jardins. Deste modo assistimos "… à distribuição das distintas classes sociais no espaço através da linha de comboio, com a burguesia a poente e a aristocracia a nascente."[17]

A par deste crescimento burguês e aristocrático da praia da Granja a atividade da pesca e a intensa recolha de rapilho[18] e caranguejo manteve-se e era o sustento de muitas famílias mais

[17] Tavares, Cláudia Filipa Guedes. Desenho urbano e arquitetura de veraneio: espaço e imagem da Praia da Granja entre os finais do séc. XIX e meados do séc. XX - Dissertação de mestrado integrado em Arquitetura (especialização em Cultura Arquitetónica - História da Arquitetura). 2019

[18] Conjunto de plantas marinhas, especialmente algas, que se destinam a adubar as terras; moliço; rapeira; limos.

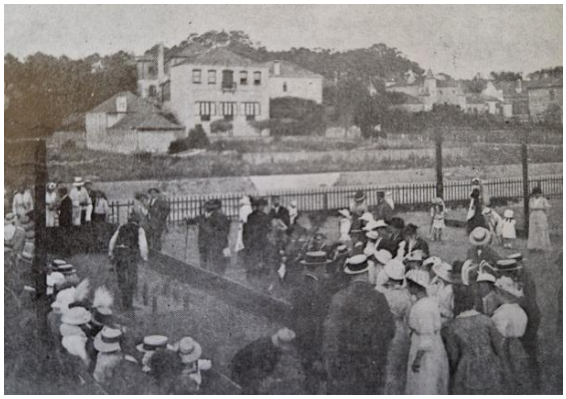
pobres que viviam na praia, ou junto ao areal, em pequenas barracas de madeira ou em casas de pedra tosca.

Em 1869 é construída a primitiva assembleia[19] na avenida Sacadura Cabral e, na mesma rua, cinco casas que ficaram conhecidas por *Cinco moradas* ou *Casas do Terraço.* Uma característica comum a algumas das casas deste troço da avenida é o pequeno alpendre/varanda, geralmente com gradeamento, que antecedia a entrada das casas e criava uma zona privada ao ar livre, zona de convívio muito apreciada pelos ´Granjolas`.

É em 1870 que se começam a abrir as principais avenidas e ruas desta praia, principiando com duas avenidas longitudinais, no sentido norte-sul e paralelas à linha do comboio - a atual avenida Sacadura Cabral (outrora a avenida das sete casas) e a avenida da República (antiga Rua do Álvaro Valente). Em projeto ficou também prevista a atual Rua da Esplanada Fernando Ermida, construída apenas em 1949. No sentido perpendicular, nascente-poente, foram rasgadas ruas com 8 metros de largura. Este plano ortogonal, de aparente simplicidade, que evoluiu de forma pouco rigorosa, face à diversidade da dimensão dos lotes e dos quarteirões, foi a materialização da vontade de ver marcada no território uma ideia de modernidade, em contraponto ao urbanismo local orgânico e espontâneo, mas também demonstra a preocupação com a racionalização do solo, de mais-valia especulativa.

A Granja vai-se desenvolvendo e em 1873 é introduzida iluminação no espaço público e as ruas, que eram de ´chão de pinhal`, são terraplanadas e pavimentadas a saibro. A mata[20] é também alvo de melhoramentos e transformada num espaço de lazer e de descanso onde os veraneantes passavam a tarde.

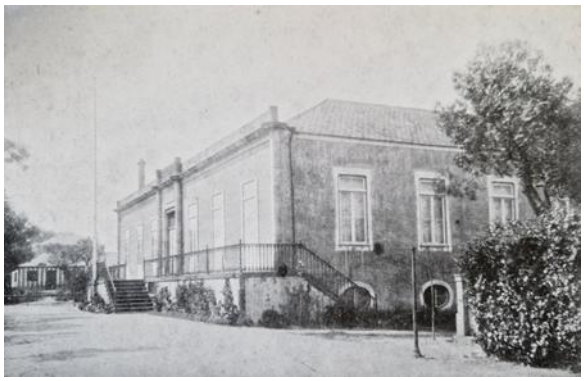
figura 11 . O pinhal da Granja | figura 12 . Jogo de bola junto à praia nas traseiras do hotel da Granja



[19] Substituída pela nova assembleia em 1876, tinha como objetivos dinamizar a praia da Granja, investindo no seu desenvolvimento, dispondo de: gabinete de leitura, sala de jogo, sala de bilhar, sala de baile, piano, telefone, restaurante, bar e banhos quentes.

[20] A mata ficava a sul da atual avenida das Árvores e mais tarde passou a chamar-se de pinhal.

figura 13 - Nova Assembleia (1876) | figura 14 . O hotel da Granja



Ao longo do tempo foram surgindo alguns equipamentos, espaços e associações essenciais à vivência da Granja de que são exemplo: o hotel da Granja (1873)[21]; a nova Assembleia (1876); o mercado (1877); os campos de críquete e de lawn-tennis no pinhal; a escola (1898); prolongamento da rua Eça de Queirós até ao mar (1902); a pensão da Granja e a praça de touros (1918); a Junta de Turismo; a avenida da Esplanada, segundo o traçado de Januário Godinho (1923); a piscina da Granja (1938); o quebra-mar e a meia laranja (1948-1949); dois courts de ténis, jogo da bola e um rinque para hóquei em patins (1949) e a rede de abastecimento de água (1966).

A aristocrática praia da Granja foi frequentada pelas mais diversas personalidades, de Condes a Viscondes, passando pela própria rainha D. Maria Pia, a médicos, engenheiros, arquitetos, advogados, pintores, cronistas e alguns dos mais importantes escritores portugueses, de entre os quais se destacam José Maria Eça de Queirós, Ramalho Ortigão e mais tarde Sophia de Mello Breyner.

É, no entanto, interessante destacar que enquanto praias como a Aguda ou Espinho se começaram a desenvolver mais a partir do início do século XX, a Granja começou nessa altura a entrar no seu declínio, muito devido à queda da monarquia que fez com que as famílias aristocratas vissem os poderes governativos redirecionados, os orçamentos herdados da Casa Real revistos, e consequentemente, os seus poderes e benefícios reduzidos, conduzindo a uma crise económica na classe. Todo este período de instabilidade culminou com o golpe de Estado de 28 de maio de 1926 que resultou na queda da Primeira República Portuguesa e na instauração da Segunda República Portuguesa transformada, após a aprovação da Constituição de 1933, em Estado Novo - regime autoritário que se manteve no poder em Portugal até 25 de Abril de 1974.

A partir de 1966 algumas famílias fazem da Granja a sua principal morada, atraídas pelas qualidades intrínsecas do lugar e pelo diluir da distância que o automóvel particular traz.

[21] Em 1879 é oficialmente criada a Sociedade do Hotel da Granja

Atualmente a Granja mantém ainda parte significativa dos valores que lhe conferem uma certa excecionalidade no contexto nacional, não obstante, a pressão urbanística e turística, a sobrecarga do espaço público associada à utilização do automóvel e às exigências de segurança que conduziram a transformações na envolvente do canal da ferrovia, agravaram descontinuidades e comprometeram a composição dos elementos que integram o espaço público, o que tem vindo a resultar num gradual decréscimo da qualidade espacial e ambiental do lugar da Granja.

PRAIA DA AGUDA

Por volta de 1870, pescadores vindos da Afurada e de Espinho, começaram a desembarcar na praia da Aguda o pescado, sobretudo o caranguejo[22]. O ponto de desembarque mais favorável era um local onde existia uma pedra em forma de cunha (um pouco a norte da praia). Diz-se que terá sido essa pedra que originou o nome da Praia da Aguda.

Na *Carta de Pesca de Portugal* [23] a praia da Granja surge já como um dos 62 portos de pesca, costeiros e fluviais, de Portugal. A praia da Aguda não é identificada na carta, no entanto, pensa-se que seria já uma extensão do núcleo mais antigo da praia da Granja.

figura 15 . Carta de Pesca de Portugal em 1888. Sem escala | figura 16 . Palheiros da Granja | figura 17 . Bateira com rede (1887)

[22] Caranguejo (*Polybius henslowi* , símbolo da ELA – *Estação Litoral da Aguda*. O caranguejo ou "*pilado*" como era chamado, era vendido como adubo para os campos de cultivo, e a prática da sua apanha terá estado na origem de comunidades piscatórias como a da Aguda. A meio do século XX, com a industrialização e o aparecimento do primeiro adubo químico "*Nitrato do Chile*", esta arte entrou em decadência.

[23] Carta elaborada por António Baldaque da Silva em 1888.

Quando os pescadores não conseguiam regressar a casa, devido às intempéries, pernoitavam debaixo das *bateiras*[24], prática que precedeu a fixação dos pescadores nesta praia, através da construção de *palheiros* - termo utilizado em locais como Espinho, Torreira ou Furadouro.

Pelo exposto podemos assumir que a povoação se começou a desenvolver a partir do mar para o interior, inicialmente numa faixa estreita junto à costa, na zona do areal, onde nasceram essas construções simples de apoio.

figura 18 . Passagem de nível em 1909 e *chalet* Mourão | figura 19 . Apeadeiro da Aguda na década de 40

Para além da pesca o comboio foi um dos motores de desenvolvimento da Aguda. O apeadeiro foi inaugurado a 7 de Julho de 1864 com a designação *Arcozello*, sendo que só a partir de 1906 se passa a designar apeadeiro da Aguda, datando de 1944 o edifício com bilheteira permanente.

A facilidade de acesso criada pelo apeadeiro fez com que as pessoas mais abastadas se começassem a fixar nesta zona construindo verdadeiros palacetes nos terrenos junto à linha de caminho-de-ferro. Isto, associado ao clima favorável que se fazia sentir naquela zona, fez com que a Praia da Aguda se tornasse numa praia de banhos (para além do porto de pesca), que atraiu muita gente quer pelo lazer, quer por motivos comerciais e/ou de saúde.

Assim, a par do crescimento da Aguda que se fazia sentir junto da linha do mar, também a faixa em torno da linha de caminho-de-ferro, principalmente na zona poente da linha, se começou a desenvolver urbanisticamente, dando origem a diferentes tipologias de edificações.

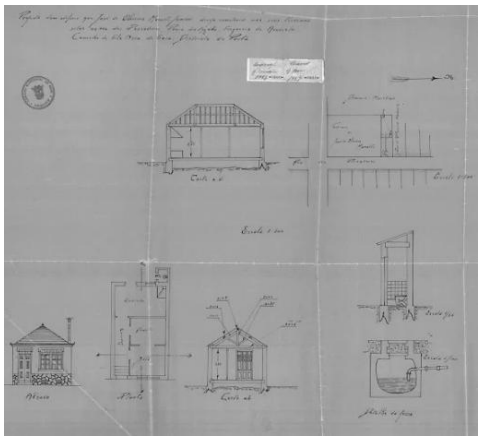
Desta relação entre pesca e agricultura, lazer e saúde, nasceu o povoado da Praia da Aguda que, no início da primeira metade do século XX, tinha uma população piscatória permanente com mais de 300 pessoas, sem quantificar os que aí construíam casa de vilegiatura. Ao longo das décadas, a urbe começa a desenhar-se e viu nascer os seus principais arruamentos, avenidas, edifícios e equipamentos, crescendo e estruturando-se numa malha ortogonal, característica do modelo de ocupação do solo da época.

[24] Barco típico da Aguda que navegava a remos ou à vela. A última bateira desapareceu da praia da Aguda em 1969, sendo substituídas pelos *caíques* que tinham já motor e eram mais compridos e baixos.

João Gomes da Silva Guerra e João Jorge Correia foram os dois grandes impulsionadores do desenvolvimento e evolução da Aguda, tendo sido responsáveis pelo plano de urbanização da praia da Aguda que se traduziu na abertura de avenidas e na substituição das velhas barracas de madeira por casas de pedra, caiadas de branco, que deram origem à Rua dos Pescadores.

A origem distinta dos dois tipos de ocupação que se pode encontrar na Aguda – bairros de pescadores junto à costa e moradias de veraneio junto à linha de caminho-de-ferro - reflete-se nas tipologias do edificado.

figura 20. Edifício na rua dos Pescadores, 1927 | figura 21. *Chalet* Bandeira, 1910

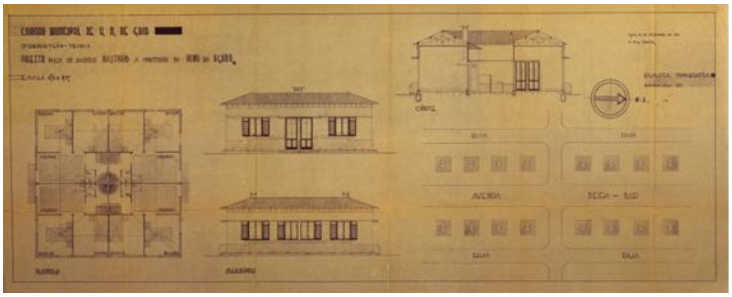


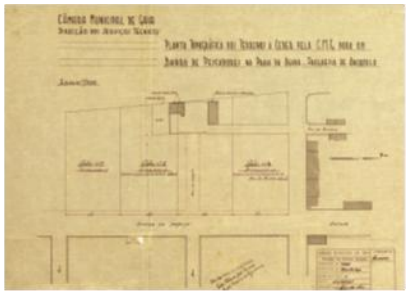
Sobre as tipologias das habitações mais modestas, localizadas perto do mar, nomeadamente na Rua dos Pescadores, apesar da escassez de informação disponível que se resume a alguns processos de licenciamento e fotografias da época, é possível afirmar que se tratavam na generalidade de habitações estreitas e compridas, resultado da configuração dos lotes, de um só piso. Interiormente o acesso era feito em muitos casos através da sala e a compartimentação resumia-se a um corredor lateral de distribuição para os diferentes espaços, muitos desprovidos de luz natural direta.

Existem exemplos de construções com mais de um piso, onde a habitação se encontra ao nível do piso térreo e o piso superior é usado como celeiro e/ou armazém. Os alçados eram muito simples, pintados geralmente de branco, e compostos por uma porta e uma ou duas janelas, com caixilharia em madeira, sem grande ornamento. A estrutura utilizada era a tradicional - travejamento em madeira, paredes em pedra e cobertura em telha.

No Arquivo Municipal de Gaia encontram-se dois projetos com a designação bairro dos pescadores. O mais antigo data de 1936 e propõe a construção de um edifício térreo com 4 habitações, modelo que seria reproduzido nos lotes/quarteirões adjacentes.

figura 22. Projeto 1936 | figura 23 . Projeto 1941





O projeto de 1941 não apresenta grande detalhe, representando apenas 4 parcelas de terreno a ceder pela CMG para a construção do bairro[25].

O atualmente designado Núcleo Piscatório forma uma unidade morfológica de malha muito apertada sobre traçado ortogonal, onde edifícios e arruamentos são de pequena escala. Os edifícios encontram-se implantados à face da rua e em banda contínua, formando o que outrora seria o Bairro de Casas dos Pescadores, na sua maioria de tipologia unifamiliar ou bifamiliar.

As difíceis condições de vida, os rendimentos baixos e irregulares, a falta de habitação condigna, a pouca instrução e formação profissional e o tamanho dos agregados familiares fizeram com que a população, principalmente os mais jovens, abandonassem a atividade da pesca apostando na construção civil ou arranjando trabalho em fábricas perto da Aguda. A população foi-se afastando cada vez mais da pesca e atualmente apenas 4 ou 5 barcos operam na praia da Aguda.

Em eixos mais generosos, como a avenida Gomes Guerra, cuja data de abertura não é possível estabelecer, localizam-se os edifícios arquitetonicamente e estruturalmente mais ricos - com dois pisos, um pequeno jardim/pátio frontal e um logradouro posterior. As divisões interiores, de áreas mais generosas, eram também mais diversificadas aparecendo identificados espaços como: sala de jantar, sala de visitas, sala de bilhar, ´rouparia`, escritório, quarto de banho completo, entre outros.

A partir dos anos 30/40 surgem os primeiros edifícios identificados com o chamado `Português Suave´[26].

Ao longo do tempo foram surgindo alguns equipamentos, espaços e associações essenciais à vivência da Aguda de que são exemplo: o posto fiscal (por volta de 1900); a Igreja Nossa Senhora da Nazaré (1912); o quartel dos bombeiros; avenida Sacadura Cabral e instalação de

[25] Transcrição da ata da Sessão da Câmara nº 36 de 1957: "Aprovação da revogação de cedência à Santa Casa da Misericórdia de Gaia de três parcelas de terreno na praia da Aguda para serem cedidas à Casa dos Pescadores do Porto para construir um bairro piscatório e o Centro Social da Aguda" (https://arquivo.cm-gaia.pt/units-of-description/documents/305082/?q=acta+1957).

[26] Estilo de arquitetura representativo dos valores ideológicos do regime do Estado Novo, nacionalista e conservador, marcado pela utilização de elementos ornamentais retirados da arquitetura dos séculos XVII e XVIII e da arquitetura tradicional das várias regiões portuguesas - cunhais e guarnições de vãos em cantaria, coberturas inclinadas com beirais e telha vermelha, falsas cornijas, pináculos, pilastras em varandins, pérgulas, arcadas.

luz elétrica (1925); a escola mista (1927); o posto de socorros a náufragos e a Praça Nossa Sra. da Nazaré (1928); Comissão de Iniciativa e Turismo (1934)[27]; a casa dos Pescadores da Aguda (1937)[28]; subestação dos CTT (1939); o Parque dos Recreios (1940)[29]; o mercado (1944); a lota (1945); o posto médico (1977); quebra-mar (2021)[30] e a Estação Litoral da Aguda (ELA), que alberga o museu das pescas, um aquário e um departamento de educação e investigação (1995).

2.3.3 Morfotipologia

A análise tipo-morfológica permite compreender e identificar os elementos fundamentais a preservar, identificando os padrões e as exceções que poderão ser redefinidos no contexto de um processo de transformação, sem com isso alterar o caráter e a coerência morfológica das diferentes unidades morfológicas identificadas:

▪ o Núcleo dos Pescadores na Aguda (ou, a tradicionalmente designada 'Aguda dos Pescadores');

▪ os Aglomerados de Veraneio da Granja e da Aguda.

Para isso é necessário conhecer e avaliar a disposição, forma e dimensão dos quarteirões e das parcelas, os perfis dos arruamentos, a forma e volumetria dos edifícios e identificar os elementos com interesse patrimonial a preservar. O trabalho de identificação dos valores fundamentais, dos elementos patrimoniais de referência, é essencial ao desenvolvimento de uma estratégia de evolução que garanta a preservação da identidade do lugar.

Os processos de desenvolvimento dos núcleos da Aguda e da Granja ocorreram em momentos distintos, impulsionados por diferentes promotores (João Gomes da Silva Guerra e João Jorge Correia, na Aguda, e Fructuoso Ayres, na Granja), tendo na sua génese origens e motivações muito diversas – a Granja desenvolve-se a partir da linha de caminho-de-ferro em direção ao mar, muito impulsionada pela prática de veraneio, enquanto a Aguda se desenvolve numa fase inicial a partir do mar, apoiada na atividade pesqueira, e posteriormente a partir de um segundo foco de desenvolvimento associado à linha de caminho-de-ferro e à prática balnear.

Não obstante as diferenças enunciadas, os planos promovidos pelos impulsionadores de ambos os processos planeados de urbanização, representativos do início do urbanismo

[27] Comissão de Iniciativa e Turismo, posteriormente designada de Junta de Turismo da Aguda, que tinha como objetivo o desenvolvimento da praia da Aguda e a manutenção e conservação da obra já feita.
[28] Casa dos Pescadores da Aguda, uma das mais antigas do País, com estatutos próprios aprovados em 1932 e oficializada pelo Decreto-lei nº 1951 de 11 de Março de 1937.
[29] Local que acolheu muitos dos eventos organizados pela Junta de Turismo, pois tinha condições favoráveis à realização de festas e ajuntamentos - possuía salão de chá, bar, ringue de patinagem, campo de ténis, parque infantil e abastecimento de água, que era uma mais-valia na época.
[30] Infraestruturas de proteção à atividade da pesca na praia da Aguda, que era interrompida cerca de 20 a 150 dias por ano devido a falta de condições de segurança. No entanto, a construção acabou por alterar muito a morfologia da praia da Aguda e mostrou-se insuficiente não conseguindo cumprir os pressupostos iniciais

modernista, seguiram linhas orientadoras em tudo idênticas, que resultaram na abertura de avenidas de traçado ortogonal, de largura generosa, que se aproximam da tipologia de alameda ou *boulevard*, muitas vezes arborizadas, e que contrastam fortemente com os tipos de ocupação primitiva mais orgânicos e espontâneos. A racionalidade do desenho é no entanto limitada, na medida em que não deixou de acolher uma grande variedade na métrica e configuração dos quarteirões. Esta organização é também a base do núcleo de pescadores, que se diferencia, no entanto, pela dimensão mais exígua dos arruamentos que não permite, por exemplo, a introdução das árvores.

figura 24. Foto de época . Figura 25 . Foto de época

O traçado da malha urbana era complementado pela existência de espaços de uso público, que suportavam atividades de lazer e sociabilização, de que são exemplo o Parque dos Recreios na Aguda e o Pinhal, as piscinas e o parque/jardim da propriedade do Conde de Burnay na Granja. A intensa vida cultural destes núcleos, mais do que dentro de portas, acontecia ao ar livre em espaços que foram sendo requalificados e equipados para o efeito.

figura 26. Voleibol no Parque dos Recreios, década de 40 | figura 27 . Gincana no Parque dos recreios, década de 70

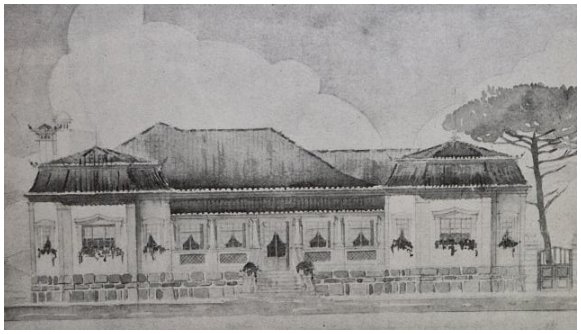
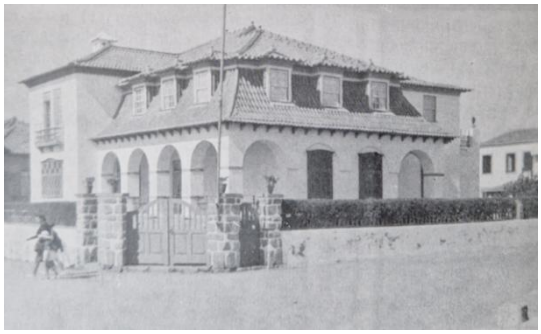
Grande parte destes espaços desapareceu, tendo sido ocupados por edificações ou encerrados ao uso público, sendo hoje de destacar a quase inexistência de jardins, praças ou largos.

Sendo este um território ocupado essencialmente por edifícios habitacionais, é feito de diversidades no modo de ocupação - em banda, à face do arruamento e isoladas – providos de logradouros no tardoz ou com espaço em toda a envolvente da edificação, dotados de pequenos alpendres /varandas na fachada principal, ou implantados à face da rua.

Nas pesquisas efetuadas, nomeadamente no arquivo municipal Sophia de Mello Breyner, constatou-se a existência em muito maior número de documentação relacionada com processos de edificação na zona da Granja, por comparação com a Aguda, destacando-se a existência de um número bastante mais significativo de edifícios arquitetonicamente e estruturalmente mais ricos na zona da Granja.

A repetição e sistematização organizativa do modelo de urbanização planeado por Frutuoso Ayres, não ditou a regra do edificado, que foi sendo construído de acordo com as necessidades, os gostos e as posses dos proprietários.

Figura 28 . As sete casa de um só piso (1785) | figura 29 . *Chalet* do conde de Burnay (1880)
figura 30 . Vila Allen (1920) | figura 31 . *Chalet* de José Almeida Garrett (1922)

Tal como foi referido no ponto 2.3.2 *Génese e evolução,* as primeiras casas da Granja, pertencentes à burguesia, surgiram entre 1863-73 a poente da linha de caminho-de-ferro, em contraponto com as casas construídas entre 1872-76, a nascente da linha e próximo do eixo norte-sul, Porto-Espinho (N109), com um cunho mais ´apalaçado` e pertencentes à aristocracia portuguesa. A linha de caminho-de-ferro assume um papel simbólico, ao segregar a burguesia da aristocracia.

A horizontalidade do modelo burguês, resulta da ocupação integral da largura do lote e da contiguidade da ocupação, que forma um plano contínuo ao longo do arruamento, pautado por ligeiras alternâncias altimétricas. Por oposição, o efeito de maior verticalidade do modelo aristocrata, tem origem na composição altimétrica, que confere monumentalidade ao integrar

elementos como: torreões, frontões, escadarias frontais e alpendres, entre outros. Em suma, e no que concerne a cérceas, os edifícios em banda contínua resultam com alturas que em média variam entre os 4 a 8m e as casas apalaçadas possuem, na generalidade, uma altura entre 6 a 9m.

As primeiras casas construídas sobre lote estreito e profundo, em banda, apresentam pouca ornamentação, apenas algumas notas de cantaria no alçado, através do uso de pilastras que delimitam os lotes, ou em torno dos vãos das janelas de guilhotina e, em alguns casos, o recurso a faixas horizontais na fachada principal utilizando o reboco com cores distintas. Verifica-se também a elevação da cota da entrada, criando pisos semienterrados e recorrendo a escadas em pedra para fazer o acesso ao terraço/alpendre de entrada.

Por volta de 1875, e com os designados *palacetes*, vemos surgir um novo tipo de construção com uma linguagem neogótica com uma nova escala (em altura e implantação) decompondo a casa em vários volumes onde podemos muitas vezes identificar a torre e as janelas do tipo *bow-window*, apelando à influência inglesa e também francesa e a uma certa exuberância decorativa.

Em simultâneo surgem os *chalets* com os seus telhados acentuados de várias águas, apoiados por elementos de madeira, revestidos de ornamentação profusa e adotando uma linguagem neogótica que representa a monumentalização da habitação.

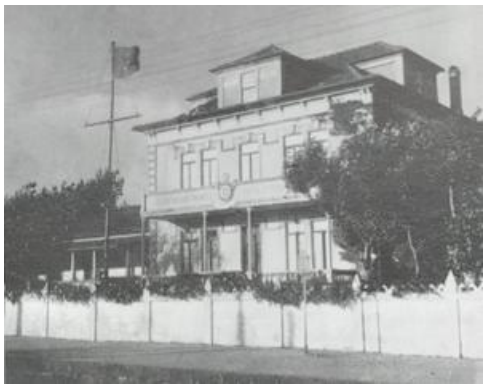
A partir de 1920/30, surgem as ´casas portuguesas`, de que é exemplo a Casa dos Garret (1922), com telhados amansardados de telha e beirais em madeira, arcadas com arcos de volta perfeita, decorados com elementos cerâmicos, portadas em madeira, cunhais e guarnições de vãos em cantaria, falsas cornijas, pináculos, pilastras em varandins e pérgulas.

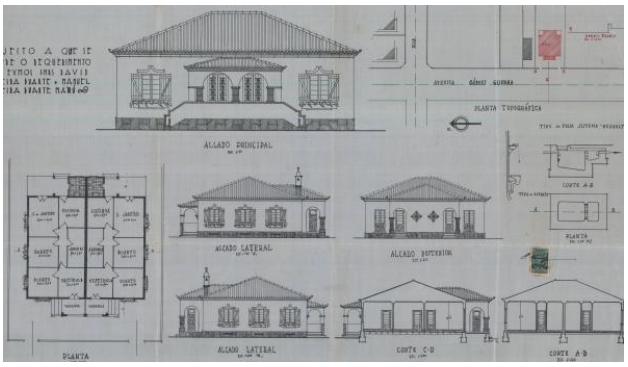
Em suma, os 'edifícios de veraneio´, que podemos encontrar quer na Granja quer na Aguda, são diversos e distintos, na forma, dimensão e inspiração.

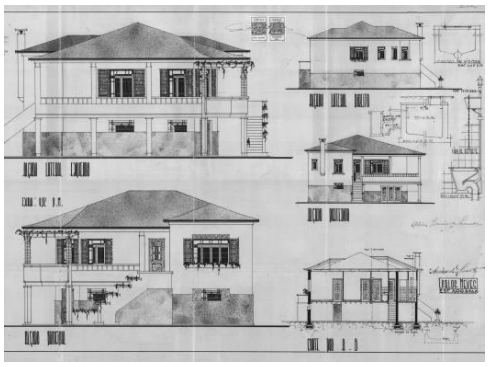
As construções refletem uma grande variedade, resultante do estilo da época, eclético, caracterizado pela mistura de influências, onde confluem elementos góticos, renascentistas, clássicos e regionalistas, o que resulta em edifícios ricos em detalhes e ornamentação. As fachadas são elaboradas, as janelas tendem a ter diversas formas e tamanho, os telhados íngremes e diversos, e os materiais profusos, remetendo para o surgimento de novas técnicas de construção.

Figura 32 . Vila Palmeira | figura 33. Vila Elisa, década de 50

figura 34. Projeto para edifício na av. Gomes Guerra (1945) | figura 35. Projeto para edifício na av. Sacadura Cabral (1939)







Por oposição às casas de veraneio, as 'casas dos pescadores', suportadas por uma estrutura cadastral de lotes estreitos de pequenas dimensões, caracterizam-se pela singeleza da construção, de cariz popular, e pela sua disposição em banda, à face da rua, adequando-se às necessidades dos pescadores e criando um conjunto único e característico.

Pelos poucos processos de licenciamento que foi possível encontrar, e pelas fotografias da época, constata-se que se tratavam de habitações estreitas e compridas, de tipologia T1 ou T2, condicionadas pela configuração dos lotes, na sua maioria de um só piso, sendo possível encontrar alguns exemplos com dois pisos.

Os alçados eram depurados, pintados geralmente de branco e compostos por uma porta e uma ou duas janelas pequenas e estreitas, com caixilharia em madeira, sem grande ornamento. A estrutura utilizada era a tradicional, travejamento em madeira, paredes em pedra e cobertura em telha.

Apesar de se encontrar hoje muito adulterado, o Bairro dos Pescadores continua a constituir-se como uma unidade essencial à identidade da Aguda.

As casas pequenas, que surgiram essencialmente térreas, ganharam alguma dimensão adicional através do acréscimo de pisos e da ocupação integral ou quase integral do lote, possuindo algumas uma só frente apoiada no espaço público. As metamorfoses que foram

ocorrendo na morfotipologia do núcleo, a par da heterogeneidade da linguagem arquitetónica conferida pelo tempo aos edifícios, reforçada pelas cores vibrantes dos rebocos ou azulejos que os revestem, não comprometeram a unidade e identidade locais.

Ao longo do tempo a praia da Aguda foi sofrendo significativas transformações, passando de uma pequena povoação piscatória para uma área já bastante urbanizada, com uma maior diversidade de tipologias de edifícios e um foco maior no turismo e lazer. As construções simples, em alvenaria ou madeira, que respondiam às necessidades de uma comunidade ligada à pesca, foram perdendo a sua representatividade e são as que se encontram em pior estado de conservação. Muitas das construções mais recentes são moradias destinadas à classe média-alta ou alta, respondendo a outro tipo de necessidades e regendo-se por padrões de exigência bem mais elevados, sendo de registar um acréscimo na escala mas também na qualidade das edificações.

Os edifícios multifamiliares começam também a marcar presença, ainda que de uma forma tímida. Contudo, o licenciamento de edifícios de maior escala e o aumento da densidade da construção, traz várias implicações negativas, representando uma rotura com as morfotipologias características do núcleo e comprometendo a identidade local.

Também as alterações de uso, impulsionadas pelo acréscimo de turismo, produzem repercussões na morfotipologia, uma vez que edificações outrora destinadas a habitação unifamiliar são alteradas para albergar estabelecimentos de restauração e bebidas e alojamentos locais, resultando em alguns casos na subdivisão dos espaços interiores para criar mais unidades de alojamento e noutros na unificação de lotes.

A rua do Mar é um exemplo destas alterações uma vez que existe hoje um número considerável de construções ocupadas por restaurantes.

Na Granja, a poente da linha de comboio, regista-se a existência de um número elevado de edifícios devolutos que vêm sendo reabilitados nem sempre com bons resultados (caso da antiga Assembleia da Granja que é hoje um edifício de habitação multifamiliar). As reabilitações, sem critérios previamente definidos, e sem um trabalho preliminar de identificação e levantamento dos elementos de valor patrimonial relevante, conduzem à perda de características e valores arquitetónicos únicos.

Um dos perigos que se corre também aqui é o da subdivisão de lotes e da consequente densificação da construção. Aqui, como na Aguda, o incremento de unidades de alojamento local poderá conduzir á adulteração das tipologias das construções.

A nascente da linha de comboio é onde mais se sente o peso dos edifícios multifamiliares, o que poderá, por via da massificação, trazer problemas urbanísticos, sociais, ambientais e

económicos e, consequentemente, traduzir-se numa perda de identidade para toda esta zona. Apesar de as transformações ocorridas terem conferido um caracter totalmente distinto ao núcleo nascente da Granja, esta deveria ser encarada e trabalhada como uma zona de transição, através da consolidação de uma zona verde que conecte a frente atlântica à rede verde interior e evoque a memória dos diversos espaços verdes de lazer e de mata que tanto marcaram a vivência deste núcleo nos seus tempos áureos.

2.3.4 Património cultural imóvel

Na área em análise existe apenas um edifício, a Vila Elvira, que se encontra em vias de classificação pela DGPC. Não obstante, identificam-se construções de interesse municipal que importa considerar, especialmente para efeitos de salvaguarda e valorização em intervenções futuras.

O PDM em vigor (no seu regulamento e relatório de caracterização) identifica esse património, dividindo-o em função das suas exigências de proteção em:

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

A planta em anexo 4, denominada *Planta do inventário do património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico*, representa a localização dos elementos patrimoniais considerados no Inventário do Património, que integra o PDM em anexo, e ainda de outros edifícios ou conjuntos edificados, identificados com base na análise morfotipológica (2.3.3 Morfotipologia) e na avaliação da evolução do núcleo (2.3.2 Génese e evolução).

Na categoria património sujeito a "**proteção estrutural – Nível II**" são identificadas as seguintes subcategorias:

- Espaço público;
- Edifícios ou outras construções;
- Área complementar.

ESPAÇO PÚBLICO:

Arruamentos do Núcleo Piscatório da Aguda:

- Rua do Mar, parte da Rua dos Pescadores, parte da avenida Padre Guilherme, parte da Rua do Major Agnelo Moreira, parte da avenida de Jorge Correia e parte da Rua Joaquim Pereira Sousa Grijó.

EDIFÍCIOS OU OUTRAS CONSTRUÇÕES:

- **H5- Casa Brito e Cunha** - Em 1892 João Brito e Cunha mandou construir a Villa Mar. Desenhada pelo arquiteto inglês William Pole Ruth, seguiu o estilo inglês da época e foi construída pelo Mestre Gomes. Encontra-se em bom estado de conservação;

- **H6 - Casa MF Morais e conjunto adjacente** – Propriedade do filho de Fructoso Ayres, Luís Fructuoso Ayres, o conjunto, datado de 1965/1967, foi sofrendo alterações ao longo do tempo. "*Onde actualmente está uma agradabilíssima varanda, havia primitivamente uma rampa que dava entrada aos baixos da casa, que serviam em parte, de cavalariça…*"[31]

- **H8 - Casa Pedro Ignácio Lopes** –Contruída em 1976, pertenceu a Pedro Inácio Lopes, engenheiro envolvido na fiscalização da obra da ponte D. Maria Pia. Atualmente encontra-se em muito bom estado de conservação.

- **H9 - Conjunto de casas de Aguda-Granja** – Em 1902 é construída a casa que dava pelo nome de Vaticano ou casa das Senhoras Castro (mandada construir por Dona Maria Cândida de Castro). Hoje em dia é a Casa de Repouso *Solar da Granja* e encontra-se em muito bom estado de conservação.

- **H10 – *Chalet* Burnay** - Construído por volta de 1880, o *Chalet* do Conde de Burnay adota a designação de *Paço da Granja* após a visita à Granja da Rainha D. Maria Pia e de seu filho, Infante Dom Afonso, que ali ficaram hospedados a 15 de Setembro de 1891. Hoje em dia o edifício encontra-se em muito bom estado de conservação.

- **H11- Casa Joaquim Allen** – Datada de 1920 e mandada construir por Joaquim Allen, foi das primeiras casas com a entrada principal virada ao mar. É da autoria do Arq.º Gonçalo de Mello Breyner e trata-se de uma casa térrea, com uma varanda central coberta e virada ao mar, e ladeada por dois corpos octogonais. O eixo de simetria da edificação determina o eixo da ´meia-laranja`, sendo de destacar a sua influência na composição da esplanada. Encontra-se devoluta e em bom estado de conservação.

- **H12 - Vila Elvira** - Sabe-se que por volta de 1918 existiu uma pensão na Granja, para além do famoso e tradicional hotel, que pertencia ao Sueco Karl Waldemar Lofgren. A pensão ocupava dois *chalets*, sendo que um deles correspondente ao agora número 2260 da avenida da República (Vila Elvira). O edifício, que está em vias de classificação,

[31] Castro, António Paes de Sande e . A Granja de todos os tempos - Desde a Granja dos Frades de Grijó e da Granja dos Ayres, até à Praia da Granja dos nossos dias, pág. 85.

encontra-se neste momento em bom estado de conservação, mas a necessitar de algum cuidado.

- **H13 - Casa António Ramos Pinto** – Segundo a ficha de património arquitetónico do PDM o edifício data de 1920 e neste momento encontra-se em muito bom estado de conservação.
- **H14 - Casa Rocha Leão** – Datada de 1897, adota uma linguagem neogótica, de influência inglesa e francesa, e que resulta na decomposição da casa em vários volumes. Encontra-se devoluta e em mau estado de conservação.
- **H15 - Casa António Almeida** – O projeto data de 1922 e é um exemplo das típicas ´casas portuguesas` com telhados amansardados dotados de beirais com estrutura em madeira. Encontra-se em bom estado de conservação.
- **H16 -Antiga Assembleia e Casa Pinto Basto** - Em 1869 é construída a primitiva assembleia. Era um edifício com telhado de duas águas, três pisos - cave, r/c e desvão do telhado. A fachada principal, virada para a linha de caminho-de-ferro, estava pintada com faixas em tons de vermelho. A cave, com acesso pela atual avenida da República, era destinada à assembleia. No r/c e desvão do telhado existiam duas frações distribuídas longitudinalmente e com acesso pelo lado nascente através de duas escadarias de granito que culminavam numa varanda com gradeamento de ferro. Os dois apartamentos destinavam-se a arrendamento, tendo inicialmente funcionado como residência de dois dos filhos de Fructuoso Ayres – Joaquim Ayres e Luís Ayres e respetivas famílias. Em 1875 Ayres vendeu o fôro do terreno onde estava a Assembleia a António José Lopes Antunes, um negociante do Porto, tendo o edifício deixado de funcionar como Assembleia da Granja. Mais tarde, em 1888, o edifício foi vendido a Juan Pelayo e passou a ser conhecido como a casa dos Pelayo. A Casa Pinto Basto data de 1873. Encontra-se em bom estado de conservação.
- **I1 - Fábrica de papel e cartão** – Sem informação
- **R1- Capela Santa Cruz** –Mandada construir em 1866, situava-se no Monte do Facho Velho. Era muito mais pequena do que a que lá se encontra atualmente, tendo sido alvo de várias ampliações, nomeadamente em 1878, ano em que sofreu obras de vulto. Contudo, a grande obra de ampliação foi feita já em 1971 com a construção das naves laterais. Nesse ano foi também remodelada a capela-mor. Setembro é o mês da festa em honra da exaltação da Santa Cruz e a Granja e a Capela eram engalanadas, vindo muitas pessoas de fora para assistir às comemorações. Encontra-se em bom estado de conservação.

- **E2 - Estação ferroviária da Granja** - Segundo registos a estação já existia em 1863, ainda que sem cais coberto. Foi alvo de obras de reabilitação e encontra-se em bom estado de conservação. Recentemente foi acrescentada uma passagem aérea, junto da estação, para fazer a ligação da zona a nascente da linha com a zona poente.

ÁREA COMPLEMENTAR:

- Quarteirões do Núcleo piscatório da Aguda que conformam a frente da Rua do Mar, e parte dos quarteirões que fazem a frente da Rua dos Pescadores. Os terrenos envolventes às edificações acima mencionadas fazem também parte da área complementar, pois os jardins das casas eram belos exemplares da arquitetura paisagista da época, muitas vezes complementados por pequenas construções características, como pequenas grutas.

Na categoria património sujeito a **"proteção integral – Nível I**" são identificadas as mesmas subcategorias:

- Espaço público;
- Edifícios ou outras construções;
- Área complementar.

ESPAÇO PÚBLICO:

- Todos os arruamentos da praia da Aguda, excluindo os que foram identificados na categoria de proteção estrutural – Nível II, e todos os arruamentos da praia da Granja até ao nº 2396 da avenida da República, aproximadamente, tendo sempre como base o limite proposto para a ORU.

EDIFÍCIOS OU OUTRAS CONSTRUÇÕES:

Na categoria património sujeito a "proteção integral" são identificados 7 imóveis:

- **H1- Casa Oficina Oliveira Ferreira** – Em 1912 José de Oliveira Ferreira mandou construir a casa-oficina de Miramar, que ele próprio projetara, e onde veio a residir e a trabalhar a partir de 1913. Segundo a ficha do património do PDM "*trata-se duma construção de feições revivalistas de tipo ecleticista* onde *o corpo principal é uma nave-oficina de triplo pé-direito, fechado, austero com um grande rompimento a Norte, do qual a Poente e a Sul se agregam corpos anexos*. *O alçado Norte é simétrico e da sua composição se destaca o Arco e o Janelão; as caixilharias são de madeira à cor branca, exceto a do Janelão que é metálica. A cor (rosa) e sua patine são elementos identitários a preservar.*" A casa foi alvo de um projeto de reabilitação e as obras foram iniciadas mas logo suspensas. O edifício continua em muito mau estado de conservação.

- **H2 – Casa** – Edifício da autoria do arquiteto Álvaro Siza Vieira (1979-1983). Segundo a ficha do património trata-se de uma "*habitação unifamiliar de dois pisos localizada no topo Nascente do lote (o mais distante da Rua).A entrada faz se através dum percurso a Sul assinalado por uma plataforma verde murada que culmina num pátio interior onde se acede à habitação e em torno do qual todos os espaços e corpos da casa se organizam funcional e formalmente."* Encontra-se em muito bom estado de conservação.

- **H3 – Casas em Banda** – Habitações unifamiliares em banda da autoria do arquiteto Manuel Correia Fernandes (1978). As habitações são descritas nos seguintes termos na ficha do património: *"Cobertura de uma água voltada para o interior de cada lote revestida a telha. O alçado nascente é marcado por uma certa austeridade compositiva, designadamente ao nível das aberturas, e o alçado poente é marcado por uma composição inversa, no sentido em que se relaciona diretamente com o exterior e com a paisagem (mar).* Neste momento todas as moradias se encontram em bom estado de conservação.

- **H4 – Conjunto de casas em banda** – Conjunto de cinco casas em banda definindo praticamente uma das frentes do quarteirão. Segundo o inventário, são moradias de *"dois pisos* com *composição modular das fachadas, que no edifício de gaveto apresenta uma autonomia e apuro de tratamento formal. As casas estão recuadas face ao passeio mediante um espaço intermédio outrora ajardinado e sobre o qual se projetam varandas e escadas laterais de acesso a cada fogo. Todas têm telhado de quatro águas. Desconhece-se o revestimento original das fachadas porém, a aplicação de azulejo de época em duas dessas fachadas, demonstra que terá havido liberdade de escolha por parte de cada proprietário*. *As varandas têm gradeamentos de ferro e no caso da moradia de gaveto formam um alpendrado com colunas de betão. As molduras dos vãos são ornamentadas por padrão decorativo em betão pintado; As platibandas possuem decoração semelhante à das molduras dos vãos, à exceção da casa de gaveto em que existe beiral."* A maior parte das moradias encontra-se em bom estado de conservação.

- **H7 – Conjunto de casas em banda** – As primeiras casas mandadas construir por Fructuoso Ayres em (1863), destinavam-se a cada um dos seus 7 filhos. As habitações tinham dois pisos - o principal, ao qual se acedia através de umas escadas exteriores de granito, e a cave aberta para o jardim poente mas parcialmente enterradas a nascente, devido à diferença de cotas. De arquitetura simples, com caixilharia de guilhotina em madeira e com uma orla exterior em pedra de granito, a fachada não

tinha grande ornamento. Os telhados eram independentes e construídos de forma tradicional. A rua que dava acesso a estas habitações ficou conhecida como rua ou avenida das Sete Casas, ou da Correnteza. Encontram-se em bom estado de conservação.

- **Q1 – Quinta da Granja ou Quinta do Bispo** – É em 1758 com a construção da Quinta da Granja - mais tarde Quinta dos Ayres e hoje conhecida como Quinta do Bispo - que a praia da Granja começa a ganhar forma. A Quinta da Granja foi vendida em hasta pública em 1836 a D. Ana Joaquina de Mello e mais tarde, em 1839, José António Alves Viana acaba por comprar a propriedade que ficará na sua posse por 21 anos. A 31 de Dezembro de 1860, Fructuoso José da Silva Ayres compra a quinta e os terrenos circundantes e inicia o seu plano para a construção de uma *praia de banhos*. A Quinta da Granja encontra-se rodeada de muros altos e possui um edifício com dois corpos separados por uma capela. A entrada principal faz-se a nascente pelo portão armoriado. A propriedade possuía também uma mina e na envolvente havia vastos pinhais e matas. A poente da quinta existe um outro portão que na altura dava acesso a um caminho que terminava na praia. Neste momento a quinta encontra-se em muito mau estado de conservação e devoluta.

- **E1 – Apeadeiro de Miramar** - Símbolo do período romântico balnear, o edifício que lá vemos hoje foi construído em 1926, segundo projeto do arquiteto Fernando Perfeito de Magalhães. Segundo a ficha do património é uma "construção *com grande carga decorativista no exterior em contraste com uma clareza espacial e compositiva que atira pelo seu lado já para o Modernismo. Revestimentos interiores a azulejo de feições Deco em cor creme e verde".*

- **Nova Assembleia** - A nova Assembleia foi inaugurada a 8 de Agosto de 1876 e o edifício foi construído no terreno ao lado da antiga Assembleia, apenas separado por um caminho pedonal. O edifício, agora multifamiliar, sofreu recentemente obras que alteraram significativamente a traça do edifício original, pelo que se questiona a pertinência da sua manutenção neste inventário.

<u>ÁREA COMPLEMENTAR</u>:

- Quarteirões da praia da Aguda, excluindo os que foram identificados na categoria de proteção estrutural – Nível II, e todos os quarteirões da praia da Granja até ao nº 2396 da avenida da República, aproximadamente, tendo sempre como base o limite proposto para a ORU. Também está incluída toda a zona de quinta, murada, em torno da casa principal da Quinta do Bispo.

Relativamente ao património arqueológico, a zona arqueológica inventariada ocupa uma franja de areal, acessível a partir da avenida de Gomes Guerra, e que se estende até às piscinas da Granja, onde foram recolhidos alguns utensílios líticos talhados e diversos fragmentos de cerâmica.

Para além dos elementos já listados, e que constam do PDM, e na sequência das pesquisas históricas e da análise das morfotipologias e do edificado efetuadas, identificam-se ainda outros conjuntos ou edifícios que contribuem para a identidade do conjunto urbanístico e que possuem características arquitetónicas, históricas, simbólicas e culturais, que importa salvaguardar e valorizar em prol da permanência das memórias associadas à sua génese e desenvolvimento. Estes exemplares encontram-se igualmente representados na planta que consta do Anexo 4, e ainda nas fotografias abaixo identificadas.

figura 36. Listagem de conjuntos e edifícios a acrescentar ao inventário do património

P1 - Igreja paroquial da Aguda	P17 – Escola Básica de 1.º CEB / JI da Aguda
P2 - *Chalet* Bandeira	P18 – Casa (exemplo do Português Suave) na avenida Sacadura Cabral nº 3072
P3 – Casa na avenida Sacadura Cabral nº 2258	P19 – Casa Valentina Rocha e Mello
P4 - Casa na avenida Sacadura Cabral nº 2458	P20 – Casa Eng.º Rocha e Mello
P5 – Casa do Dr. António Sena	P21 – Casa Rafael Garcia y Santistéban
P6 - Cinco moradas ou Casas do Terraço	P22 – Palácios confusos ou Casas do Romariz
P7 – Casa (exemplo do Português Suave) na avenida Sacadura Cabral nº 3670	P23 – *Chalet* dos Garrett
P8 - Casa (exemplo do Português Suave) na avenida Sacadura Cabral nº 3690	P24 – Casa Almeida e Brito
P9 – Casa na Rua Heróis da Pátria nº 2942	P25 – Casa Conde de Samodães
P10 - Casa na Rua Heróis da Pátria nº 2932	P26 – Vila Eugénia ou Casa Ramos Pinto
P11 - Casa na Rua Heróis da Pátria nº 2792	P27 – *Casa Branca*
P12 - Casa na Rua Heróis da Pátria nº 2760	P28 – A ´barraca` do Chamiço de Eduardo Chamiço
P13 - Casa na Rua Heróis da Pátria nº 2636	P29 – Casa do Dr. Cunhal
P14 – Residencial Requinte	P30 – Vila Rosa

P15 – Casas no Bairro japonês nº 3 e 4	P31 – Casa Francisco Pinto de Miranda
P16 – Casas no Bairro japonês nº 5 e 6	P32 – Antigo Hotel da Granja

P1

P2

P3

P4

P5

P6

P7

P8

P9

P10

P11

P12

P13

P14

P15

P16

P17

P18

P19

P20

P21

P22

P23

P24

P25

P26

P27

P28

P29

P30

P31

P32

2.3.4 Edificado

Na área em análise localizam-se cerca de 2467 construções (incluindo anexos), sendo que a população residente se distribui por 1568 alojamentos familiares clássicos, dos quais 30% possuem uma área inferior a 100 m² e 21% têm uma área superior a 200 m².

O conjunto hoje existente divide-se principalmente em dois núcleos dominantes – a praia da Aguda e a Praia da Granja, que surgiram por volta de 1860/70. O núcleo da Granja teve muitas das suas principais edificações construídas até 1900, tendo posteriormente conhecido um segundo momento de franco crescimento de 1900 até meados de 1950/60. Já na praia da Aguda a construção de edifícios mais robustos foi um pouco mais tardia, tendo-se intensificado na primeira metade do séc. XX. Por volta de 1988 existiam apenas algumas barracas primitivas de madeira junto à linha de mar, os chamados fachos.

Relativamente às **cérceas** e à **volumetria** das edificações (Anexo 5) o conjunto apresenta uma predominância dos edifícios com apenas um piso, correspondendo a 70,6% do total das construções. A maioria das edificações são moradias isoladas ou em banda com um, dois no máximo três pisos (2 pisos – 23,1% | 3 pisos – 5,7%).

Os edifícios com maior cércea (4 ou mais pisos) são muito raros nesta área e estão predominantemente situados na zona da Granja, correspondendo apenas a 0,65% da totalidade.

De notar que os anexos foram contabilizados para aferir o total das edificações, pois nesta zona estas pequenas construções têm um forte peso na volumetria total, contribuindo para a densidade do tecido urbano. Com diferentes volumetrias e implantações, na praia da Aguda estas construções adquirem ora um aspeto mais simples, funcionando apenas como apoio ao edifício principal, ora mais robusto, quando albergam uma atividade laboral, associada à pesca por exemplo. Há ainda alguns exemplos de anexos utilizados para habitação seguindo um esquema organizativo do tipo ilha.

Já na Granja muitas vezes os anexos funcionam como pequenas habitações secundárias, que outrora serviam de casa do motorista ou da governanta, e que hoje em dia se destinam a visitas ou mesmo a alojamento temporário. Nestes casos adquirem um aspeto mais robusto e tratado, inserindo-se mais na imagem do conjunto.

Quanto aos **usos** instalados (Anexo 6) cerca de 89% são exclusivamente residenciais, 2,4% destinam-se principalmente ao sector terciário (podendo ser combinados com habitação) e apenas 2,55% correspondem a equipamentos variados.

Quanto à sua distribuição pelo território, e após uma análise mais detalhada, constata-se que o comércio, serviços e equipamentos principais se encontram nos centros de cada núcleo ou na sua envolvente próxima. A Aguda concentra muito mais comércio e serviços do que a zona da Granja, principalmente no que diz respeito a equipamentos de restauração e bebidas, pequeno comércio (como cabeleireiros), minimercados, lota, entre outros. Possui também alguns equipamentos importantes para a dinâmica do núcleo como: campos de vólei, o parque das dunas, a ELA (Estação Litoral da Aguda), uma unidade de saúde, uma escola primária e um jardim-de-infância, ginásio, igreja e bombeiros. Esta diversidade de usos contribui para a dinâmica do território, o que, associado à existência da estação de caminho-de-ferro, gera um maior movimento pendular da população nesta zona.

Já na Granja, e junto à linha costeira, os usos são mais homogéneos e destinados principalmente à habitação, existindo também uma piscina municipal, e alguns bares de praia.

O sector terciário, contemplando comércio, serviços e restauração, encontra-se principalmente junto à antiga quinta de Fructoso Ayres, atual quinta do Bispo, e à estação de comboios de Granja, sendo de registar a existência pontual de algum comércio junto à antiga estrada nacional 109 Porto-Espinho.

De entre todos os usos o alojamento local tem vindo a assumir um crescente destaque (Anexo7) sendo que de acordo com os dados disponíveis para o mês de abril na página web 'Registo Nacional de Turismo' do Turismo de Portugal, foram contabilizados na ARU Aguda-Granja um total de 42 unidades com capacidade para albergar 269 utentes, às quais se somam um hotel com capacidade para 34 utentes.

No que se refere à caracterização do **estado de conservação** do edificado existente (Anexo 8) consideraram-se seis níveis distintos:

Muito bom – edifício que não necessita de qualquer intervenção;
Bom – edifício que não necessita de intervenção imediata;
Mau – edifício que necessita de intervenção profunda;
Muito mau/degradado - edifício em pré-ruína, apresentando danos estruturais;
Ruína – edifício cuja estrutura física não é reparável;
Em obra – edifícios que se encontram com obras em curso.

Conforme representado na planta correspondente (Anexo 9), observa-se que a maioria dos edifícios se encontra em muito bom (30,3%), ou bom (50,43%), estado de conservação.

As construções que se encontram em mau estado de conservação correspondem, essencialmente, aos edifícios onde habita a população mais vulnerável, ou com menores rendimentos, como é o caso das casas dos pescadores na zona da Aguda, ou das ilhas. Já os edifícios devolutos e em muito mau estado de conservação, ou em ruína, podem ser encontrados na sua maioria na praia da Granja, correspondendo aos edifícios ´apalaçados`, arquitetonicamente e estruturalmente mais ricos e de dimensões mais generosas, que pertenceram outrora à aristocracia/burguesia portuguesa e cuja reabilitação, e posterior manutenção, resulta bastante onerosa.

2.3.6 Espaço público

A análise do espaço público tem por objetivo, a sua identificação e caracterização, com intuito de criar uma base de conhecimento que informe o processo de salvaguarda da sua identidade morfológica e favoreça a requalificação (Anexo 9).

O território delimitado como ARU Aguda-Granja compreende dois núcleos urbanos que evoluíram paralelamente, seguindo trajetórias temporais e ritmos distintos, e cuja conexão foi materializada através do espaço público que aqui se pretende descrever e caracterizar.

Os dois lugares integram um extenso conjunto de arruamentos que se desenvolvem ortogonalmente entre a linha-férrea e o mar, criando uma estrutura urbana regular que se destaca pela forte presença arbórea – elemento fundamental na construção da identidade local.

A avenida Sacadura Cabral, cujo traçado está na base do processo de urbanização da Granja, conduzido por Frutuoso Ayres, desempenha um papel central na fusão dos dois núcleos. Desenvolvendo-se ao longo da linha férrea, este eixo atuou como elemento humanizador de uma infraestrutura que surgiu pesada e fraturante. Posteriormente, esta ligação foi complementada com a Avenida da República. Ainda hoje, estas duas avenidas permanecem como os únicos eixos estruturantes que garantem a ligação entre a Quinta da Granja e a Aguda dos pescadores – dois lugares que, embora com origens distintas, acabaram por se conectar para formar um território coeso. Não obstante a sua importância, não só na estruturação deste território como também na sua ligação à envolvente alargada, os remates destas avenidas apresentam grandes fragilidades. A avenida da República termina a norte num *cul-de-sac* de acesso a habitações unifamiliares, e a avenida Sacadura Cabral foi abruptamente interrompida a sul pela nova passagem subterrânea, construída pelas infraestruturas de Portugal, que faz a ligação entre a Aguda-Granja e Espinho.

figura 37 . remate sul da av. Sacadura Cabral | figura 38 . Remate norte da av. da República

O lugar da Granja, é composto pelas ruas da Praia Nova, Ramos Pinto, Eça de Queirós, da Assembleia, das Macárias, do Hotel e Eng.º José Rocha Melo. Todas estas vias, à exceção da rua da Assembleia, estão orientadas no sentido nascente/poente, estendendo-se até ao mar, e são balizadas a nascente pela avenida Sacadura Cabral e a poente pela rua da Esplanada Fernando Ermida, que limita a frente urbana da praia da Granja. Este conjunto, intercetado

pela avenida da República, resulta de um processo de urbanização planeado para 'ir a banhos´, estruturando um espaço público regular e homogéneo.

Na marginal de mar, destaca-se um espaço de exceção - o largo da Meia Laranja, concebido não só para proteger os veraneantes da força do mar, mas também como lugar de encontro de estadia e contemplação.

Mais a norte, encontra-se a Aguda, cuja estrutura urbana é semelhante à da Granja, mas na qual se destaca o núcleo dos pescadores, situado junto à praia, alinhado com o cordão dunar. A nascente, a avenida Gomes Guerra funciona como fronteira e eixo de transição para a malha ortogonal associada à estância balnear de veraneio.

Embora o núcleo dos pescadores siga igualmente uma matriz ortogonal, apresenta uma malha mais compacta, com edificações e espaços públicos de escala mais reduzida.

A restante malha da Aguda é também estruturada a partir da avenida Sacadura Cabral e tem como eixos principais as avenidas da República e Gomes Guerra (ambas com traçado paralelo à linha férrea) e a avenida Jorge Correia, que se desenvolve perpendicularmente entre a rua do Mar, no núcleo piscatório, e a EN 109, sendo interrompida pela linha de caminho-de-ferro. Destaca-se ainda nesta estrutura a praça Nossa Senhora da Nazaré - localizada no cruzamento das avenidas Jorge Correia e Gomes Guerra - que, além de funcionar como porta de entrada no núcleo piscatório, assume também, devido à sua localização, um papel de centralidade cívica e de transição entre duas realidades urbanísticas distintas na Aguda.

No entanto, este espaço enfrenta sérios desafios funcionais, principalmente devido à incapacidade do seu desenho atual (uma rotunda viária com estacionamento automóvel e ciclovia) de compatibilizar de forma eficiente os diferentes usos em presença. A configuração existente procura dar resposta à presença dos Bombeiros Voluntários da Aguda permitindo-lhes acessos rápidos em diferentes direções, no entanto, esta solução compromete a função da praça, enquanto espaço de estadia e lazer, dificultando a sua apropriação por parte da população.

Os eixos que se desenvolvem perpendicularmente à linha férrea e ao mar dividem-se em dois grupos:

- O primeiro grupo compreende as ruas situadas entre a avenida Gomes Guerra e a avenida Sacadura Cabral, e que inclui as ruas da Marinha, da Pedra da Aguda, Professor Mário Vasconcelos de Sá, Vieira da Costa, Dr. Libório Vieira e Comandante Ângelo de Oliveira.

- O segundo grupo abrange as ruas localizadas entre a avenida Sacadura Cabral e a Rua do Mar, integrando tanto o núcleo piscatório quanto a restante malha urbana da Aguda. Este

grupo inclui as ruas Padre Guilherme, Major Agnelo Moreira, Joaquim Pereira de Sousa Grijó, Alfredo Dias e avenida Jorge Correia.

O núcleo piscatório é ainda composto pelas ruas dos Pescadores e pela rua do Mar - os dois únicos eixos que se desenvolvem paralelamente ao mar.

A rua do Mar é uma via de uso exclusivamente pedonal, junto à praia, onde se localizam os edifícios da Lota e do Instituto de Socorros a Náufragos (ISN). Estes foram construídos sobre uma plataforma maciça, implantada sobre a areia, que contempla também alguns espaços de estadia e uma escadaria de acesso à praia. Este 'terraço' é o remate da avenida Jorge Correia e o seu desenho consta em diversas bases cartográficas do município sendo a mais antiga de 1891. Nas proximidades da lota os pescadores construíram sobre a areia, de forma pouca estruturada, os aprestos de apoio ao trabalho em terra. A Rua do Mar constitui um momento de exceção no percurso do passadiço que percorre as praias do Concelho. Trata-se de um passeio que constitui a frente de mar do núcleo piscatório da Aguda e que atualmente se encontra maioritariamente ocupado por esplanadas dos estabelecimentos de restauração que aqui se foram instalando.

O espaço público da ´ARU Aguda Granja´ reflete, em grande parte, um desenho que prioriza a arborização, reminiscências do traçado inicial, no qual o domínio era do peão. No passado, a conceção do espaço público da Granja e da Aguda ter-se-á focado no bem-estar do peão, na fruição das *promenades*[32] *e no seu* acesso à praia – hábitos tão próprios e apelativos nas estâncias balneares da época. Estes arruamentos foram concebidos à imagem do *Boulevard*[33] francês - em terra batida, sem passeios ou ressaltos, ladeados por árvores e vegetação, que permitiam o sombreamento dos veraneantes.

Esta tipologia de espaço público recebe o nome de Alameda e caracteriza-se pela ausência de hierarquização funcional, pela utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis e pela presença de árvores de grande porte implantadas lateralmente ao longo da via, definindo um percurso cuja direção é acentuada pelo sentido de perspetiva. Embora cada vez mais rara, esta tipologia é hoje encontrada em espaços de utilização coletiva, associados ao recreio e ao lazer, como jardins ou marginais de rio/mar.

Atualmente, o perfil dos arruamentos com esta tipologia está bastante transformado na aparência e no uso, reflexo da intensificação do uso do automóvel e das novas dinâmicas da vivência urbana:

[32]Do francês *Promenade*, passear a pé em zona de beleza paisagística privilegiada;

[33]Do francês *Boulevard*, Alameda, via com arborização central ou lateral, popularizada a partir do séc. XVII, em França;

- foram definidas faixas de rodagem (com um ou dois sentidos de trânsito), faixas de estacionamento automóvel e passeios, ainda que estreitos e de frágil materialidade;

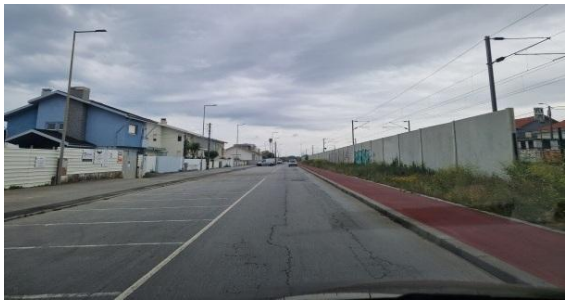
- as faixas de rodagem automóvel são em asfalto, os passeios não são homogéneos e são materializados com múltiplos materiais, como a betonilha, a pedra-do-chão ou o asfalto.

- em algumas vias foram implementadas ciclovias dedicadas à mobilidade suave;

Note-se que ainda é possível encontrar hoje em dia alguns tramos de vias que mantêm o saibro, nos passeios, estacionamento e caldeiras de árvores.

A avenida da República é um dos eixos cujo perfil se aproxima bastante do original, apesar das diversas variantes existentes ao longo do seu traçado. Contudo a avenida Sacadura Cabral terá sido a via que sofreu mais alterações ao longo dos anos, sendo que a intervenção mais recente, realizada pelas Infraestruturas de Portugal, foi a mais invasiva, tendo resultado no corte da arborização e na construção de uma vedação que alterna entre o betão e a rede ao longo da via-férrea.

figura 39 Foto atual da av. Sacadura Cabral | figura 40 foto atual da av. da República



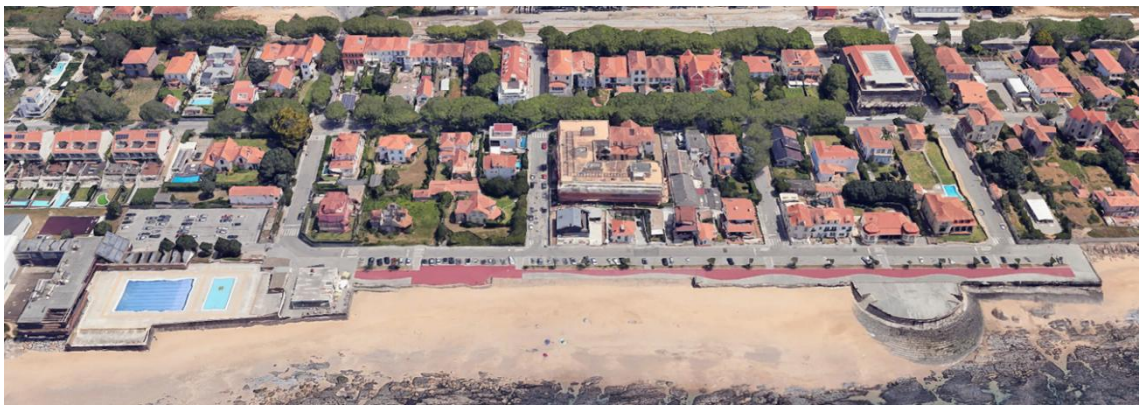
O traçado da marginal marítima que acompanha as praias atlânticas do concelho é interrompido no limite norte de Miramar, passando, a partir deste ponto, a apresentar tramos descontínuos, associados aos respetivos aglomerados urbanos – Miramar, Aguda e Granja.

Na Aguda, a avenida Gomes Guerra estende-se por aproximadamente 1.5km, sendo interrompida ao centro pela rotunda/praça Nossa Senhora da Nazaré e rematando a sul no Bairro Japonês. Possui uma faixa de circulação automóvel de sentido único, com estacionamento longitudinal do lado nascente. O passeio poente, mais amplo que o nascente, é ocupado por caldeiras com *metrosideros* ainda de pequeno porte, além de uma ciclovia com dois sentidos e uma área exclusiva para peões.

Na Granja, a rua da Esplanada Fernando Ermida tem uma extensão de cerca de 300m, sendo limitada a norte pelas piscinas da Granja – equipamento municipal, de acesso controlado, que outrora teve continuidade com o espaço público – e a sul pela praia. Esta via é também definida por uma faixa de circulação automóvel de sentido único, no entanto, o estacionamento encontra-se no lado poente, junto à praia, disposto perpendicularmente ao

mar. No passeio à beira mar, que apresenta uma largura generosa e é ocupado por uma caldeira contínua plantada com árvores de pequeno porte, destaca-se a meia laranja, já referida anteriormente, que assume na marginal da Granja o papel de espaço de exceção.

figura 41 vista aérea rua da Esplanada da Ermida (2024)



Já na Aguda poder-se-á considerar como o espaço de exceção do passeio marginal a área do núcleo piscatório, que integra a Rua do Mar e a plataforma da lota da Aguda e do ISN.

Os arruamentos da ARU podem ser agrupados em três categorias:

1. As vias de uso predominantemente pedonal como é o caso da rua do Mar, a rua dos Pescadores e as duas marginais marítimas - avenida Gomes Guerra e a rua da Esplanada da Ermida.
2. As vias que definem a malha urbana ortogonal da ARU, representando a maior percentagem dos arruamentos que compõem o sistema viário.
3. As vias de conexão territorial, com ligação à envolvente alargada como é o caso das avenidas Sacadura Cabral e da República.

Em suma, o espaço público da 'ARU Aguda Granja' é formado por um conjunto grande de alamedas de disposição ortogonal que estruturam e unificam este território e no qual se destacam as marginais de mar, as avenidas Sacadura Cabral e da República, a praça Nossa Senhora da Nazaré e a rua do Mar.

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

3.1.1 Tipo de operação e instrumento de programação

A Área de Reabilitação Urbana da Aguda-Granja é objeto de uma operação de reabilitação urbana (ORU) de tipo simples:

"A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução"[34]

A referida operação consubstancia-se em instrumento próprio - a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) - explicitada no presente documento.

Não obstante, considerando a premência identificada neste documento em intervir sobre o espaço público, e ainda a necessidade de o município intervir ativamente no processo de regeneração dos núcleos da Aguda e da Granja, perspetiva-se a evolução para uma ORU sistemática, estando em desenvolvimento um conjunto de estudos e projetos que suportarão futuramente esta opção.

3.1.2 Entidade gestora e modelo de execução

A entidade gestora da ORU (artigos 9º e 10º do RJRU) é o Município de Vila Nova de Gaia, ao qual caberá assegurar a coordenação e gestão da operação de reabilitação urbana e, nesse quadro, utilizar os instrumentos de execução da política urbanística previstos na lei (designadamente no artigo 54º do RJRU).

O município poderá a todo o momento designar uma equipa intermultidisciplinar dedicada, que garanta a operacionalização, gestão e monotorização integrada da presente Operação de Reabilitação.

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

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);

▪ 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

[34] Número 2 do Art.8º do RJRU.

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;

A execução da ORU não poderá ter êxito se não se traduzir num processo intensamente participado, envolvendo grande diversidade de agentes.

Após a aprovação da ORU será possível dispor dos mecanismos necessários a uma intervenção mais ativa, eficiente e determinante do Município para a regeneração urbana desta área, através de atuações pontuais ou com a colaboração de privados, utilizando para o efeito os instrumentos de execução para o desenvolvimento das ações de reabilitação urbana, previstos no artigo 54º do RJRU:

a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, através da execução de vistorias prévias para esse efeito;

b) Empreitada única;

c) Demolição de edifícios;

d) Direito de preferência;

e) Arrendamento forçado;

Para tal, a Câmara Municipal - que irá assumir o papel de entidade gestora da operação - terá de adotar, em simultâneo, diferentes perfis de atuação. Em alguns casos 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 (nomeadamente com a REFER); 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.

3.1.3 Tempo de execução

Dado o elevado grau de complexidade das intervenções propostas, a execução da ORU perspetiva-se para um horizonte temporal 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).

Ao abrigo do artigo 17º do RJRU, a Câmara Municipal para aprovar a ORU terá de decidir sobre o seguinte:

Procedimentos previstos no RJRU:	**Procedimentos a adotar na presente ORU:**
Definir a área que será objeto da ORU	A área objeto da ORU será a que consta do presente relatório
Optar pela forma de execução do projeto de ORU	O projeto da Estratégia de Reabilitação Urbana será elaborado através de instrumento próprio
Definir a entidade gestora	Município
Optar pelo tipo de operação de reabilitação	ORU Simples
Decidir a quem compete a elaboração do projeto	O projeto de ORU é elaborado pela Gaiurb,

de ORU	Urbanismo e Habitação EM
Promover a elaboração da ORU	A proposta da Estratégia de Reabilitação Urbana - ERU - é a que consta do presente relatório
Aprovar o projeto de execução da ORU	Submeter à Câmara para aprovação o projeto da ERU
Remissão ao IHRU no prazo de 15 dias	Após a aprovação o projeto da ERU será remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo
Discussão pública	Submeter o projeto da ERU a discussão pública, por um período não inferior a 20 dias, e publicitação na página eletrónica do Município
Ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU quer no processo de discussão pública	Ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública, e elaborar relatório de ponderação
	Submeter à Câmara para aprovação o relatório de ponderação das alterações
Remissão à Assembleia Municipal para aprovação	Envio do projeto da ERU para Assembleia Municipal para aprovação
Publicação no Diário da República e publicitação na página eletrónica do município	Após a aprovação da ERU enviar para publicação no Diário da República e publicitação na página eletrónica do Município
Informação ao IHRU	Informar o IHRU da publicação do aviso no Diário da Republica que aprova o PERU para execução da ORU

3.1 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR

3.2.1 Objetivos gerais

Partindo dos objetivos gerais e orientações contidas na Estratégia de Regeneração Urbana (ERUG), e no Plano Diretor Municipal em vigor, e considerando o estudo de caracterização deste conjunto e a sua articulação com a restante estrutura urbana, a ARU da Aguda-Granja adota os seguintes 15 objetivos de reabilitação urbana:

• Consolidar as unidades urbanas da Aguda e da Granja, localizadas a poente do caminho-de-ferro, integrando a Quinta do Bispo pelo seu papel no surgimento do núcleo urbano;

• Preservar a identidade litoral, valorizando o seu património cultural, paisagístico e urbanístico, nomeadamente a rede de espaços públicos;

• Neutralizar a expansão desagregada dos tecidos urbanos, nomeadamente o tecido a norte do Hotel Solverde;

• Potenciar oportunidades turísticas no âmbito da reabilitação urbana;

• Valorizar os eixos panorâmicos sobre o Atlântico;

• Requalificar os espaços marginais que enquadram a linha do caminho-de-ferro desde a Estrada de Brito até ao apeadeiro de Miramar, por forma a garantir uma paisagem qualificada, capaz de reforçar o valor urbano dos tecidos existentes;

• Valorizar os edifícios de valor patrimonial, como a Casa-Oficina Oliveira Ferreira, a piscina da Granja, a estação da Granja, e as casas e conjuntos de referência, cuja manutenção é essencial na preservação da identidade do lugar;

• Garantir a preservação das morfotipologias que caracterizam os dois núcleos, travando as ruturas e impedindo a introdução de tipologias que não são características do local;

• Valorizar o corredor verde da ribeira da Granja, e das demais ribeiras que atravessam a ARU, e promover a articulação com a malha envolvente;

• Minimizar o impacto das novas frentes urbanas junto à linha do caminho-de-ferro;

• Procurar novas formas de ligação, nomeadamente visuais, entre as duas margens da linha de caminho-de-ferro;

• Analisar os cortes que a inserção das infraestruturas e barreiras associadas ao caminho-de-ferro originou no tecido urbano, e que determinam a necessidade de levar a cabo uma operação de reconfiguração e restruturação dos espaços, criando novas ligações visuais e físicas geradoras de continuidades;

• Procurar uma imagem coerente em toda a extensão do canal ferroviário, enquanto unidade urbana e paisagística, prevendo a qualificação dos tramos incaracterísticos e desordenados;

• Integrar usos urbanos que sustentem o desenvolvimento dos espaços urbanos singulares, capacitando as comunidades locais e valorizando a sua memória coletiva;

• Implementar um roteiro cultural que remeta para as importantes figuras da literatura (Sophia de Mello Breyner Andresen, Eça de Queirós, Ramalho Ortigão, entre outros).

É na resposta a estas expectativas que a estratégia da ARU Aguda-Granja se constrói, procurando identificar os elementos singulares e identitários e desenvolvendo ações que garantam a sua preservação, mas também a sua integração funcional e formal na cidade contemporânea.

O caráter balnear e piscatório dos bairros litorais consubstancia a história local e marca a identidade da frente atlântica no contexto do património cultural concelhio. Considerando este enquadramento, afigura-se essencial a preservação das identidades específicas destas duas unidades urbanas, assegurando a independência dos dois núcleos. Não obstante, é igualmente essencial trabalhar as ligações, continuidades e ruturas entre eles, e salvaguardar os valores intrínsecos comuns, de que constituem exemplo as ribeiras atlânticas - espaços intersticiais de características ambientais ímpares.

Em resumo, a estratégia de reabilitação urbana privilegia o sentido de unidade de cada um dos núcleos, promovendo a reabilitação das morfotipologias edificadas que marcam a sua identidade e valorizando a espacialidade específica dos arruamentos que estruturam ambas as malhas urbanas, num contexto de forte articulação ente si.

Os espaços públicos que estruturam ambos os tecidos urbanos contribuem decisivamente para a identidade do local, constituindo um dos principais objetos da estratégia de reabilitação urbana. Como espaços planeados, desenhados e estruturados, memória material de um urbanismo de época, devem ser salvaguardados e valorizados como referências a consolidar no desenvolvimento da cidade atual. A presença das linhas de arborização é marcante, em especial no núcleo da Granja, sendo fundamental que qualquer intervenção no espaço público garanta a sua manutenção.

A forma como os dois núcleos se organizam no território, e se relacionam com os valores paisagísticos, constitui uma das singularidades área abrangida pela ARU. O traçado urbano do bairro piscatório da Aguda estabelece uma relação muito forte com o espaço natural que lhe é adjacente, a praia da Aguda, que se constitui como espaço estruturador que permanece como invariável e referência do lugar urbano. Note-se que, apesar das origens muito antigas da atividade piscatória em ambos os núcleos, o traçado ortogonal dos dois tecidos evidencia a intenção planeada na era moderna de consolidar a edificação num plano urbano e sustentar as dinâmicas socioeconómicas e os usos intrínsecos daquelas comunidades, ao mesmo tempo que prepara e acolhe a chegada das novas comunidades de veraneio. A leitura destas duas valências é ainda muito evidente no território, sendo fundamental para a preservação da identidade do núcleo a preservação desta dualidade.

Concluindo, estamos na presença de dois núcleos urbanos singulares, no contexto municipal e nacional, e de enorme relevância na referenciação urbana e na paisagem concelhia, pretendendo o município trabalhar no sentido de preservar a sua identidade, dar a conhecer a sua história e garantir o seu papel ativo no contexto urbano contemporâneo.

3.2.2 Ações a priorizar

Neste ponto relacionam-se os objetivos estratégicos de reabilitação urbana, explicitados no ponto anterior, com propostas de ação que visam a sua concretização e que se assumem como as grandes prioridades de execução da operação de reabilitação urbana.

Para tal, a presente Estratégia integra um conjunto de ações que consubstanciam orientações para intervenções futuras.

Essas várias ações, muito articuladas entre si, dividem-se em função da sua incidência em:

- Ações incidindo no tecido urbano existente;
- Ações incidindo na envolvente da linha de caminho-de-ferro;
- Ações imateriais

No Quadro 1 analisa-se a relação entre esta tipologia de ações e os objetivos estratégicos assumidos na ARU.

Quadro 1 – Opções estratégicas versus ações-tipo

Objetivos estratégicos da ARU da Aguda -Granja	**Ações**		
	tecido urbano existente	envolvente da linha de caminho-de-ferro	imateriais
Consolidar as unidades urbanas da Aguda e da Granja	**X**	X	
Preservar a identidade litoral	**X**		**X**
Neutralizar a expansão desagregada dos tecidos urbanos	**X**	X	
Potenciar oportunidades turísticas no âmbito da reabilitação urbana	**X**	**X**	**X**
Requalificar os espaços marginais que enquadram a linha do caminho-de-ferro		**X**	
Valorizar os edifícios de valor patrimonial	**X**		
Garantir a preservação das morfotipologias que caracterizam os dois núcleos	**X**		
Valorizar o corredor verde das ribeiras	**X**		
Procurar novas formas de ligação entre as duas margens da linha de caminho-de-ferro		**X**	
Minimizar o impacto no tecido urbano das infraestruturas e barreiras associadas ao caminho-de-ferro		**X**	
Procurar uma imagem coerente em toda a extensão do canal ferroviário		**X**	
Integrar novos usos, capacitar as comunidades locais e valorizar a memória coletiva			**X**
Implementar um roteiro cultural			**X**

Legenda: **X** forte contribuição **X** possível contribuição

Para toda a área é adotada uma atitude sistemática e generalizada de reabilitação do edificado (com particular ênfase no património identificado no ponto 2.3.4 Património imaterial) e do espaço público.

Com efeito, no âmbito das ações incidindo no tecido urbano existente, que visam a sistemática e generalizada reabilitação do edificado e do espaço público, a ORU integra:

a) termos de referência para a implementação de princípios de salvaguarda do edificado;

b) intervenções de requalificação e reconfiguração do espaço público;

c) ações de incremento da mobilidade suave

As ações incidindo na envolvente da linha de caminho-de-ferro debruçam-se essencialmente sobre:

a) o enquadramento paisagístico do canal da ferrovia;

b) a requalificação do espaço público, na perspetiva da melhoria da interligação entre ambos os lados da linha e do restabelecimento de continuidades na via contígua à linha, a poente;

c) a minimização do impacto da frente edificada a nascente;

d) a recuperação de um certo equilíbrio perdido com as sucessivas intervenções realizadas nas margens do canal que potenciaram novas ruturas e descontinuidades.

A concretização dos objetivos associados às ações imateriais, visa sobretudo o restabelecimento das identidades coletivas de ambos os núcleos, através da recuperação de memórias e da implementação de roteiros e percursos temáticos, evocativos da presença de inúmeras figuras de relevo do mundo literário no núcleo da Granja, e das temáticas do mar e das comunidades piscatórias na Aguda.

3.2.2.1 *AÇÕES INCIDINDO NO TECIDO URBANO EXISTENTE*

As ações previstas para a qualificação do tecido urbano existente incluem os espaços construídos e o espaço público, perspetivados de forma integrada, no âmbito de um processo de reabilitação e requalificação que se pretende generalizado e progressivo, ocorrendo ao longo do tempo e muitas vezes impulsionado por intervenções-chave.

Programaticamente, e do ponto de vista da sua execução, as ações dividem-se em:

a. Intervenções que incidem no domínio privado, ficando, no essencial, dependentes da iniciativa dos proprietários e/ou de outros eventuais promotores. Enquadram-se neste grupo a generalidade das intervenções sobre o edificado.

b. Intervenções que incidem no domínio público e que exigem iniciativa, execução e financiamento essencialmente por parte do município. Enquadram-se aqui as ações de requalificação do espaço público, a reformulação dos perfis transversais dos arruamentos e a promoção de mobilidade suave.

Tendo em conta as especificidades morfotipológicas dos dois núcleos e o património em presença, as ações estratégicas incidindo no tecido urbano organizam-se em três pontos:

A. Termos de referência para a implementação de princípios de salvaguarda do edificado.

B. Orientações para a salvaguarda do espaço público, acompanhadas da identificação de intervenções estratégicas de qualificação do espaço público.

C. Ações de promoção da mobilidade suave, associadas à requalificação das ribeiras e à implementação de percursos pedonais.

A. Termos de referência para a implementação de princípios de salvaguarda do edificado

A enunciação dos princípios de salvaguarda do edificado tem como objetivo o estabelecimento de orientações que conduzam à revitalização da estrutura edificada de relevância histórica e patrimonial, aqui identificada anteriormente (ponto 2.3.4. Património construído), permitindo uma aproximação a consensos sobre os valores arquitetónicos e paisagísticos.

Para tal, é imperativo sensibilizar projetistas, proprietários, moradores, promotores e utilizadores para a pertinência de adoção de uma estratégia, na intervenção e utilização do edificado, assente nos seguintes pressupostos:

- Compreensão das arquiteturas de referência dos núcleos da Aguda e da Granja;
- Entendimento da construção original, dos materiais e técnicas construtivas que a materializam, das suas condicionantes e potencialidades físicas e estéticas;
- Interpretação equilibrada das normas regulamentares vigentes, conferindo relevância à conservação das arquiteturas que caracterizam o edificado, em respeito dos princípios de salvaguarda.

A.1 Princípios de salvaguarda do edificado

• Promover a realização de obras de conservação e recuperação, protegendo o valor de conjunto e conservando as preexistências de reconhecido valor arquitetónico e paisagístico e/ou se assumam como referencial na paisagem ou na memória local;

- Executar um levantamento arquitetónico exaustivo do edifício ou conjunto edificado a intervencionar, que represente as técnicas e sistemas construtivos, identifique os elementos considerados dissonantes e desqualificadores e que suporte as opções da intervenção a realizar;

- Preservar, sempre que possível, os elementos estruturais preexistentes, como paredes portantes em granito e tijolo, escadarias, elementos portantes em madeira e ferro, entre outros;

- Manter os materiais característicos do património edificado: telha de barro vermelho; pedra, tijolo, reboco, gesso e azulejo; caixilharias de madeira ou ferro; gradeamentos em ferro forjado ou fundido;

- Assegurar a permanência dos valores cromáticos preexistentes dos edifícios de referência, como valores essenciais à construção da identidade morfotipológica e da imagem dos dois núcleos: assentes em tons claros, com predominância de tons da gama dos brancos / creme, pontuados pela cor do granito e por motivos mais coloridos nos azulejos decorativos – na Granja e na *Aguda de veraneio* - e em cores mais vibrantes e padrões coloridos dos revestimentos em azulejo, no caso do núcleo piscatório.

- Caso a conservação dos materiais preexistentes relevantes não seja possível, face ao avançado estado de degradação, por impossibilidade de reposição nos casos de ausência ou por impossibilidade de os replicar, a sua substituição por outros será admissível desde que sejam assegurados os seguintes aspetos:

    ◦ Os novos materiais a utilizar devem ser coerentes com a matriz arquitetónica do edifício ou da parte deste onde se está a intervir, não sendo admissível a imitação de um material natural;

    ◦ As técnicas construtivas devem ser compatíveis com as originais, de forma a garantir a articulação com os tramos a preexistentes a manter;

    ◦ É viável a utilização de 'novos materiais' nas intervenções correspondentes a reconstrução, ampliação ou nova edificação, desde que devidamente integrados no edifício, na envolvente próxima e na paisagem urbana.

- Os materiais e elementos construtivos removidos no contexto de uma operação urbanística, que comprovativamente não possam ser reincorporados no edifício, e aos quais seja reconhecido interesse ou valor patrimonial, deverão ser entregues ao município para integrar o Banco de Materiais de Gaia, a criar para o efeito.

- Sempre que se reconheça que o edifício não tem valor arquitetónico, não é relevante para a memória coletiva local, ou que se encontra global e irreversivelmente desqualificado, poderá proceder-se ao seu redesenho, desde que o novo desenho respeite e se integre na composição, na métrica e nos alinhamentos das edificações envolventes;

- Só é permitida a transformação integral da cobertura se esta se encontrar global e irreversivelmente desqualificada, e desde que fique comprovada a sua falta de valor arquitetónico. Neste caso admite-se a sua reconfiguração desde que fique acautelada a articulação com as edificações envolventes, e se adote o revestimento original;

- Assegurar a manutenção dos elementos singulares relevantes para a identidade arquitetónica nos espaços interiores, através de ações de conservação e restauro ou reconstrução (lareiras, elementos decorativos, escadas, carpintarias, tetos trabalhados, painéis decorativos, entre outros);

- Apenas quando se reconheça que os espaços interiores não têm valor arquitetónico, se encontrem irreversivelmente desqualificado, e/ou não seja viável a sua utilização, se admite rever a sua configuração ou alterar a sua compartimentação;

- As intervenções a realizar no interior dos edifícios, que configurem uma alteração do existente, deverão guiar-se pelos princípios da reversibilidade no que se refere à construção e ao uso, sendo de evitar a introdução de espaços com proporções inadequadas às características e tipologia primitivas;

- A valorização da arquitetura preexistente não exclui a integração de metodologias e linguagens contemporâneas, quando devidamente articuladas com as preexistências e com a envolvente;

- Integrar as soluções de incremento da eficiência térmica do edifício, e demais infraestruturas, nas preexistências do edifício, de modo a não comprometer a sua imagem e minimizar a presença de elementos dissonantes;

▪ Os logradouros, deverão ser requalificados mantendo ou recuperando a condição de espaço permeável e livre edificação, sem prejuízo da manutenção de anexos que contribuam para o valor patrimonial do conjunto ou da sua reconstrução, caso se considerem pouco qualificados;

▪ Sempre que possível, os jardins de reconhecido valor paisagístico, representativos dos jardins da época de construção, deverão ser requalificados seguindo o traçado original;

▪ Sempre que possível, os muros, portões, gradeamentos e demais elementos de encerramento dos logradouros deverão ser preservados;

- Acautelar a integração equilibrada no edifício, no espaço envolvente e na paisagem urbana de publicidade, esplanadas e demais ocupações do espaço público associadas ao desenvolvimento de uma determinada atividade, sugerindo-se a elaboração de um regulamento específico de publicidade e ocupação da via pública para a área delimitada como ARU Aguda-Granja.

A definição de um conjunto de orientações qualitativas, ainda que não tendo caráter vinculativo, é fundamental para conduzir a transformação urbanística futura e garantir que essa transformação promove a valorização do conjunto e não contribui para agravar as debilidades já identificadas.

A.2 Edificabilidade

1. Nos núcleos da Aguda e da Granja, todas as operações urbanísticas:
    a) Devem considerar e valorizar a História, a identidade e a vivência do local;
    b) Não devem resultar numa densificação excessiva face à capacidade das infraestruturas instaladas e do espaço público existente.
2. As volumetrias, cérceas, planos de cobertura, fachadas e elementos relevantes na organização e decoração interior de edifícios identificados como de valor patrimonial (conforme ponto 2.3.4 Património construído), devem ser especialmente mantidos e valorizados.
3. As novas construções devem considerar as tipologias, implantação na parcela e características volumétricas das construções envolventes.
4. A morfologia do terreno não deverá ser adulterada nem mascarada por operações fora de escala, de implantação desajustada ao terreno, ou dotadas de cércea que não respeite a volumetria envolvente.
5. O parcelário constitui um dos elementos caracterizadores do território. Assim sendo, deverá garantir-se que o emparcelamento ou o destaque não resultem na descaracterização morfológica do território.
6. A escala da operação urbanística a realizar não deve pôr em causa a escala do arruamento ou do espaço público onde se insere.
7. As demolições deverão ser fortemente restringidas às construções dissonantes ou sem características referenciadoras, nestas circunstâncias só serão admissíveis em casos devidamente justificados: com projeto aprovado, em ruína eminente não recuperável, com interesse público declarado, e obrigando ao registo do existente;

8. Os valores cromáticos são elementos essenciais na identidade e na imagem do bairro, devendo ser garantida a harmonização cromática nas novas construções.

B. Orientações relativas ao espaço público

As orientações relativas ao espaço público que integra a ARU Aguda-Granja incidem sobre:

B.1 Rede de arruamentos existentes, a manter e requalificar;

B.2 Remates das avenidas Sacadura Cabral e da República;

B.3 Marginais marítimas da Aguda e da Granja;

B.4 Rua do Mar.

B.1 Rede de arruamentos existentes

A caracterização do espaço público apresentada no ponto 2.3.6, evidencia um conjunto de debilidades e fragilidades que justificam a necessidade de uma intervenção abrangente de reperfilamento, requalificação e renovação. Considerando as características intrínsecas do local, as intervenções deverão ser, necessariamente, precedidas da elaboração de projetos específicos que tenham em consideração os valores patrimoniais, históricos e paisagísticos do local garantindo a preservação da identidade local.

Um dos objetivos da ORU Aguda-Granja é "Preservar a identidade litoral, valorizando o seu património cultural, paisagístico e urbanístico, nomeadamente a rede de espaços públicos", através, nomeadamente, do alargamento dos passeios ou dos corredores destinados à circulação pedonal, da introdução de arborização ou de soluções que visem a sua preservação, da melhoria da iluminação pública e da criação de espaços verdes, de estadia e lazer que convidem à fruição.

Nesse sentido, considera-se necessário identificar perfis transversais de referência para os arruamentos da área de intervenção. Objetivamente, pretende-se estabelecer diretrizes que orientem e enquadrem intervenções no espaço público, focadas na valorização dos modos suaves e, acima de tudo, na preservação e valorização paisagística.

Assume-se que:

a) O dimensionamento da rede viária deve ser proporcional à carga de utilização expectável, sendo que o conhecimento prévio e detalhado da capacidade dos diversos componentes da rua assume, em consequência, particular relevância;

b) O diferencial de velocidades entre ocorrências funcionais (circulação motorizada, pedonal, estadia, etc.), bem como o volume e o tipo de tráfego existente na via, constituem os critérios que devem informar o grau de segregação a adotar num determinado troço da rede viária;

c) Os condicionamentos à circulação automóvel que venham a ser propostos devem, desejavelmente, ser validados por estudo específico de mobilidade.

Nesse sentido e com base no grau de segregação, podemos encontrar duas configurações distintas para as ruas:

1. Ruas unitárias ou de coexistência;

2. Ruas segregadas.

As ruas unitárias ou de coexistência são ruas de nível onde há total, ou quase total, partilha funcional do espaço disponível. São ruas sem demarcações físicas rígidas e que configuram o "grau zero" da hierarquia e da segregação funcional – por esse motivo enfatizam eventuais conflitos entre utilizadores funcionando como solução de acalmia do tráfego (capaz de atenuar o risco relativo à mistura funcional existente), apresentando consequentemente forte vocação pedonal.

Na ARU Aguda-Granja propõe-se a adoção de ruas unitárias:

- em áreas em que o espaço disponível (o calibre da rua) seja exíguo (inferior a 10 metros), como acontece nos arruamentos do núcleo piscatório. A implementação desta solução deve assegurar a compatibilização entre a circulação automóvel e pedonal sendo para isso essencial que se limite a velocidade máxima de circulação automóvel nestes arruamentos a 30 km/h.

- nos eixos com caráter de alameda. A adoção desse modelo aproxima-se do perfil original destes arruamentos, permitindo recuperar a memória das promenades do passado, e permite a compatibilização das diversas variantes dos perfis existentes, assegurando uma integração harmoniosa e funcional do espaço urbano.

Considerando que a preservação e o reforço da identidade deste tipo de via são estratégicos na requalificação do espaço público da ARU Aguda-Granja, destacam-se os seguintes princípios orientadores das intervenções:

- Preservação da arborização, princípio basilar para a recuperação da memória e da identidade das vias com caráter de alameda. Sempre que necessário, deve-se complementar a vegetação existente com a plantação de novas árvores, garantindo a continuidade da linha arbórea ao longo do eixo e reforçando a identidade paisagística do espaço;

- Adoção de caldeira contínua dimensionada para acomodar as raízes das árvores existentes e garantir a sua preservação, permitindo simultaneamente a integração de mobiliário urbano e assegurando uma eficiente drenagem das águas pluviais;

- Introdução de pavimento contínuo e partilhado, eliminando o ressalto do passeio e garantindo uma circulação pedonal acessível, cuja segurança é reforçada pela separação física da caldeira contínua, proporcionando maior conforto e fluidez aos utilizadores;

- Introdução de luminárias com 4 metros de altura, posicionadas abaixo do plano das copas das árvores, assegurando uma iluminação mais eficaz e homogénea, reduzindo sombras excessivas e melhorando a segurança noturna;

- Adoção de uma faixa de rodagem com um único sentido e 3.5m de largura, permitindo uma gestão mais eficiente do espaço, favorecendo a circulação ordenada e reduzindo conflitos entre veículos motorizados, ciclistas e peões.

As ruas segregadas representam a solução mais comum no espaço público atual integrando três componentes com funções distintas: passeio, faixa de rodagem e estacionamento.

No entanto, a proposta programática para este tipo de arruamento da ARU deve igualmente priorizar a valorização das condições de circulação e estadia pedonal. Trata-se de um território que deve ser reorganizado em torno da escala pedonal, quer pelo seu caracter associado às atividades de lazer e de verão, quer pelas condições ímpares de acessibilidade que a linha férrea proporciona.

B.2 Remates das avenidas Sacadura Cabral e da República

Apesar da sua relevância na estruturação do território e na ligação à envolvente alargada, os remates das avenidas da República e Sacadura Cabral apresentam, como já se viu, fragilidades que comprometem a continuidade e a funcionalidade do espaço urbano.

A avenida da República, ao terminar a norte num cul-de-sac de acesso a habitações unifamiliares, perde o seu potencial de interligação e fluidez, e culmina numa barreira física que inviabiliza a conectividade com outras áreas. Esta configuração reduz a dinâmica urbana e restringe possibilidades de mobilidade e acessibilidade, sendo essencial a definição de uma solução que permita uma transição mais harmoniosa e funcional para o espaço envolvente.

Nessa medida, a solução urbanística a adotar para o local deverá incluir a criação de ligações diretas à malha existente, através da eventual aquisição de terrenos, bem como o desenho de uma praça de remate e transição, substituindo o cul de sac por um espaço público qualificado com áreas de estadia e arborização.

Por outro lado, a avenida Sacadura Cabral sofreu uma interrupção abrupta a sul devido à construção da nova passagem subterrânea pelas Infraestruturas de Portugal, que liga Aguda-Granja a Espinho. Esta intervenção, embora tenha melhorado a conectividade intermunicipal, gerou um corte na continuidade da avenida, exigindo uma abordagem estratégica para mitigar os impactos urbanos e garantir uma integração mais fluida entre os diferentes espaços.

A implementação de estratégias de desenho urbano que favoreçam a conectividade, a fluidez a mobilidade suave e a valorização do espaço público contribui para a revitalização desta área, garantindo uma melhor articulação entre a avenida Sacadura Cabral e a restante malha urbana.

Diante destas fragilidades, torna-se fundamental desenvolver soluções que promovam a requalificação dos remates destas avenidas, assegurando a sua plena funcionalidade e reforçando a sua importância na estrutura urbana.

B.3 Marginais marítimas da Aguda e da Granja

As marginais de mar da Aguda e da Granja desempenham um papel essencial na estruturação do território, articulando mobilidade, lazer e valorização ambiental. No entanto, foram identificadas algumas debilidades que comprometem a fluidez e a qualidade do espaço público, tornando necessária a implementação de medidas estratégicas para a sua requalificação.

Um dos principais desafios prende-se com a descontinuidade entre os dois eixos marginais – avenida Gomes Guerra, na Aguda, e Esplanada Fernando Ermida, na Granja. Embora esta separação física contribua para reforçar a identidade de cada núcleo urbano, também representa uma barreira à conectividade entre as localidades, dificultando deslocações suaves e comprometendo a integração territorial.

A solução passará por implementar um corredor pedonal e ciclável bem estruturado garantindo uma ligação eficiente entre os dois núcleos, complementar ao passadiço existente, sem comprometer a identidade de cada localidade. Esta solução implicará o redesenho do Largo do Bairro Japonês na Aguda e de toda a envolvente às piscinas da Granja.

Além disso, a interseção da avenida Gomes Guerra com a Praça Nossa Senhora da Nazaré constitui um ponto crítico na marginal da Aguda, exigindo uma solução que melhore a articulação entre os diferentes usos presentes. A reorganização deste espaço deverá potenciar a utilização da praça enquanto espaço de estadia, através da eliminação do estacionamento automóvel e da distinção clara dos espaços destinados à circulação automóvel e à mobilidade suave.

Por fim, o redesenho dos perfis das marginais é fundamental para otimizar a distribuição dos espaços, melhorar a funcionalidade urbana e conferir-lhes uma identidade visual coerente, apesar da sua separação física. A requalificação deve incluir a reorganização das áreas pedonais e cicláveis, a substituição das luminárias existentes por outras com uma escala adequada ao local, a implementação de estacionamento apenas no passeio do lado nascente e o reforço da arborização existente, promovendo um ambiente mais equilibrado e humanizado.

A implementação de percursos pedonais e cicláveis bem estruturados, a criação de zonas de estadia e lazer e o incremento de áreas verdes são medidas essenciais para garantir uma marginal marítima mais integrada e funcional, reforçando a fluidez das deslocações e a qualidade do espaço público.

B.4 Rua do Mar

É na Rua do Mar que podemos encontrar uma vivência urbana fortemente ligada ao mar e à atividade piscatória, não apenas devido à presença diária dos pescadores e dos seus barcos no areal da praia, como também pela existência de equipamentos como a lota, o Instituto de Socorros a Náufragos (ISN) e a Estação Litoral da Aguda (ELA).

Uma futura intervenção na rua do Mar, que vise a sua requalificação, deverá extravasar os seus limites, garantindo uma melhor integração no tecido urbano e natural envolvente.

A norte, deverá ser revisto o remate, no ponto de encontro com a rua Padre Guilherme onde se encontra o Centro de Saúde da Aguda, através da criação de um espaço de transição com a malha do núcleo piscatório. A sul, junto à Estação do Litoral da Aguda (ELA), propõe-se a criação de um espaço público acoplado ao cordão dunar. Esta intervenção visa melhorar a integração paisagística do parque de estacionamento existente e valorizar o edifício da ELA, através da implementação de zonas de descanso e contemplação, complementadas pela introdução de percursos pedonais relacionados com a temática dos ecossistemas dunares e marítimos e da pesca artesanal. Esta intervenção poderá concretizar-se por via da aquisição, por parte do município, de um terreno adjacente ao parque de estacionamento, garantindo um espaço de continuidade, com potencial para se tornar uma área de fruição.

No que diz respeito à rua do Mar a proposta deverá prever a introdução, em toda a extensão, de uma plataforma contínua em madeira, que organize o espaço, incorporando esplanadas, espaços de estadia, esplanadas e pontos de acesso à praia. Com esta estrutura é ainda estabelecida uma clara separação em relação aos espaços exclusivamente dedicados ao trabalho dos pescadores. O objetivo não é musealizar a atividade piscatória, mas sim garantir a sua continuidade, proporcionando condições adequadas para o seu pleno funcionamento, preservando a autenticidade da prática.

Esta estrutura de madeira vai-se diluindo de sul para norte, permitindo:

- A formação dos aprestos a partir do seu esqueleto estrutural;

- A criação de pequenas caixas para arrumação do material de pesca;

- O desenho de plataformas de estadia – algumas relacionadas com o acesso à praia e outras que funcionam como miradouro para a zona de trabalho dos pescadores, criando pontos de vista ao longo da 'promenade' marítima que permitam o contacto com uma atividade com raízes profundas no lugar da Aguda;

- A articulação com a plataforma que suporta os edifícios da lota e do ISN, a requalificar com vista à criação de um conjunto unitário e com uma interligação funcional clara.

Deste modo procura-se disciplinar os diferentes usos em presença, sendo o edifício da lota o centro funcional da organização espacial. Este edifício, de forte simbolismo na conexão entre terra e mar, assume um papel fundamental na configuração do espaço envolvente sendo uma referência neste conjunto urbano.

A manutenção da lota neste local enfrenta desafios, devido às exigências regulamentares atuais, pelo que a intervenção no edifício deverá garantir uma certa flexibilidade programática, podendo assumir-se como um espaço multifuncional: ponto de encontro / estadia / miradouro abrigado, um prolongamento do espaço público ao serviço da comunidade local, podendo albergar exposições, workshops e outras atividades culturais e educativas.

D. Mobilidade Suave

No ponto 2.2 *Articulação urbanística com a envolvente alargada*, que consta do presente relatório, foram identificados desafios tanto na sua relação com a envolvente alargada, como na ligação entre os dois núcleos que integram a ARU Aguda-Granja. Com base nessa realidade foi desenhada uma estratégia baseada na implementação de um sistema multifuncional centrado no lazer, na biodiversidade e na mobilidade sustentável.

Pretende-se com esta abordagem a criação de uma rede verde contínua que conecte a frente de mar ao interior do concelho. Essa rede será complementada por uma reestruturação da rede de percursos cicláveis, com o objetivo de promover maior fluidez nas deslocações e reforçar a coesão territorial, garantindo simultaneamente um ambiente urbano dinâmico e equilibrado para a comunidade local.

D1. Rede verde

Sendo a dimensão ecológica e paisagística da ARU um dos seus principais valores, a proposta centra-se na requalificação das ribeiras existentes, que têm origem a montante e desaguam na praia. Ao todo há quatro ribeiras a céu aberto: a ribeira do Espírito Santo, no limite norte, as ribeiras da Aguda e do Prego e, por fim, a ribeira da Granja, no limite sul.

A ribeira do Espírito Santo já foi alvo de intervenção ao longo de grande parte do seu curso. Contudo, as ribeiras da Aguda, do Prego e da Granja ainda não foram objeto de qualquer requalificação. Embora as Águas de Gaia monitorizem e garantam a qualidade da sua água, as margens permanecem inalteradas, carecendo de ações de recuperação e valorização ambiental.

A proposta fundamenta-se na recuperação e renaturalização das suas margens, aliada à implementação de percursos pedonais e cicláveis, delineando rotas naturais de conexão entre os restantes valores em presença - o mar, a praia, o cordão dunar e as alamedas da malha urbana da ARU.

Além disso, esta intervenção permitirá não só uma maior integração destes recursos naturais na estrutura urbana, como também contribuirá para mitigar o efeito barreira imposto pela linha férrea.

D.2 Rede ciclovias

A rede de ciclovias existente na ARU Aguda-Granja é claramente insuficiente, considerando o potencial da sua extensão territorial, bem como as suas características topográficas e paisagísticas. Além disso, não aproveita de forma eficaz a proximidade à linha do norte, que constitui um eixo estratégico para a mobilidade sustentável e para a intermodalidade.

A ausência de uma rede ciclável mais abrangente limita a ligação entre a Aguda e a Granja, não tira partido das valências naturais deste território e reduz as oportunidades de deslocação alternativa e sustentável.

A integração de novos percursos cicláveis, articulados não só com a infraestrutura ferroviária, mas também com os corredores verdes das ribeiras anteriormente propostos, possibilita uma integração mais equilibrada das redes que estruturam este território: rede de mobilidade, rede verde e rede de centralidades.

Além de melhorar a acessibilidade às urbanidades mais próximas, como as cidades do Porto, Gaia e Espinho, esta estratégia ajudaria a resolver algumas debilidades que existem dentro da própria ARU e contribuiria para reforçar a continuidade territorial a montante da linha de comboio, promovendo uma mobilidade mais integrada e sustentável.

A aposta na mobilidade suave, complementada com a implementação de espaços de parqueamento de bicicletas em locais estratégicos - designadamente junto aos apeadeiros/estações ferroviárias, nas proximidades da praia e no início dos percursos das ribeiras - promoverá a intermodalidade na Aguda-Granja, a sua coesão territorial e a sua integração nas diferentes dinâmicas urbanas da região.

3.2.2.2 *AÇÕES INCIDINDO NA ENVOLVENTE DA LINHA DE CAMINHO-DE-FERRO*

A problemática da melhoria das condições de acesso (pedonais, rodoviárias e em transporte público) extravasa largamente a área abrangida pela ARU/ORU, que se caracteriza por um elevado grau de consolidação e pelas debilidades identificadas ao nível da rede de mobilidade.

As estações da Aguda e da Granja são elementos charneira, que devem ser encarados como pontos de articulação entre as malhas localizadas a poente e a nascente da linha.

Neste contexto foram definidos os seguintes objetivos para as zonas das Estações Ferroviárias e suas envolventes:

a. Melhorar as ligações e os pontos de conexão, visuais e físicos, entre as malhas a poente e nascente da linha;

b. Fomentar a requalificação generalizada do espaço público, melhorando em particular as atuais condições de circulação pedonal e estadia, e o enquadramento paisagístico da linha de caminho-de-ferro;

c. Melhorar a perceção do território, por parte de quem circula de comboio, minimizando o impacto das frentes edificadas a nascente.

Ambas as estações possuem vocação de acesso de âmbito local, ao qual se chega a pé, de bicicleta, ou em automóvel particular. Com a requalificação do espaço envolvente às estações, procura-se recuperar a sua condição de espaço público central, simbólico e de convívio, trabalhando com especial incidência a avenida Sacadura Cabral, via histórica de enorme relevância na rede de mobilidade local, que estabelece a ligação entre os dois núcleos da Aguda e da Granja.

As estações e suas áreas envolventes são, neste contexto, portas de entrada na Aguda e na Granja, pontos fulcrais a reabilitar através de ações de melhoria das condições de estadia e de melhor acomodação da circulação pedonal, por forma a acolher os movimentos associados ao transporte ferroviário.

As recentes intervenções realizadas pelas Infraestruturas de Portugal (IP) vieram agravar as descontinuidades, criando novas barreiras visuais e físicas que contribuem para a fraca acessibilidade às malhas localizadas a poente da linha.

figura 42 vista da vedação em cerca, existente antes da intervenção da IP | figura 43 . vedação atual

A delimitação da linha e corredores complementares era, outrora, feita por pequenas cercas intercetadas pela vegetação, cuja altura abaixo da linha dos olhos permitia a continuidade dos eixos visuais - quer para quem circulava de comboio, e desta forma percecionava o território, quer para quem se encontrava nos espaços exteriores e adjacentes à linha, que desta forma estabelecia relação visual com o canal da ferrovia e com a malha oposta.

A cerca foi substituída por soluções pouco qualificadas e descontínuas, que alternam entre muros de betão, diversos na altura e solução de remate superior, e painéis de vedação em rede colocados sobre pequenos muretes de betão. Deste modo quebrou-se a continuidade visual, distorceu-se a escala do arruamento, comprometeu-se o enquadramento paisagístico e interrompeu-se a relação histórica existente entre os núcleos da Aguda e Granja e a via-férrea. A situação foi agravada pela remoção das árvores, em parte significativa da avenida Sacadura Cabral, o que provocou uma desumanização do eixo e a perda da qualidade ambiental, agravando ainda as descontinuidades ao longo do percurso.

figura 44 . passagem desnivelada da Granja

O corte assume maior dramatismo nos elementos de ligação pedonal entre ambas as margens da linha. De volume desproporcionado, impondo a sua presença ao território, as passagens desniveladas desconsideram a envolvente.

Estes elementos carecem de uma reformulação que permita recuperar alguma da permeabilidade e conexão que, não obstante o corte que a linha sempre impôs, se foi estabelecendo entre as malhas poente a nascente. Num contexto único, de inegável valor patrimonial, histórico e cultural, são de evitar as soluções pré-fabricadas, a aplicação acrítica de soluções descontínuas, sendo de extrema relevância a procura de soluções desenhadas e ajustadas que respeitem a identidade local.

A recuperação e reforço dos valores paisagísticos, que garantiam o enquadramento e a transição da frente urbana de moradias para a linha de caminho-de-ferro, são fulcrais também para criar uma certa ideia de paralelismo entre ambos os lados da malha e minimizar o impacto da frente construída a nascente, já muito marcada pela presença de multifamiliares.

3.2.2.3 *AÇÕES IMATERIAIS*

No âmbito da atual revisão do PDM, foi elaborada a proposta de implementação de uma rede de percursos, denominada 'Itinerários do Património' que funcionarão como *ligações qualificadas entre valores culturais, paisagísticos e de património natural, sendo complementares dos seguintes pontos: património cultural classificado; imóveis ou sítios inventariados no âmbito do PDM em revisão; perspectivas abertas sobre os vales das ribeiras atlânticas, a partir do percurso meridional; equipamentos estruturantes na frente marítima e outros edifícios vocacionados para utilização pública no âmbito cultural, lúdico ou turístico; ligações pedonais privilegiadas às estações e apeadeiros do caminho-de-ferro/ linha do Norte; áreas ou vistas panorâmicas estratégicas na paisagem, na articulação com a frente marítima; articulação com outros itinerários supramunicipais (Caminhos de Santiago e Caminhos de Fátima).*

A criação destes roteiros contribuirá, simultaneamente, para a preservação e divulgação do património edificado e para o estabelecimento de eixos catalisadores da regeneração urbana, estimulando a requalificação das áreas envolventes.

A implementação destes percursos na zona da Aguda e da Granja poderá contribuir de forma significativa para a valorização dos seus valores culturais, ambientais e históricos.

Os temas do mar, da pesca e da literatura, associados de forma indelével aos espaços que com eles se relacionaram ao longo dos tempos, constituem uma fonte riquíssima para o estabelecimento de percursos temáticos, com caráter pedagógico e educativo.

figura 45 . Grupo dos 5 | figura 46 . foto atual da casa de férias de Sophia de Mello Breyner Andresen

Também neste capítulo da recuperação da memória e da construção de identidades, a casa de férias de Sophia de Mello Breyner Andresen poderá ter um papel importante a desempenhar. A propriedade, inspiração de tantas histórias da escritora, deveria ser pensada de forma a albergar um centro interpretativo, uma biblioteca, um salão literário, entre outras atividades que permitam restabelecer a conexão com os valores culturais que marcaram o crescimento e a evolução da Praia da Granja.

No que concerne à Aguda, onde a pesca continua a desempenhar um importante papel social e económico, é importante desenvolver ações de apoio à atividade e à comunidade de pescadores. O desenvolvimento de ações pedagógicas e de sensibilização, em parceria com a ELA é igualmente fulcral para garantir a preservação das dunas e o conhecimento associado à temática do mar.

Relativamente à rua do Mar, e à já anteriormente referida necessidade de ordenar e disciplinar os diferentes usos que o eixo suporta, sugere-se a criação de um regulamento específico de paisagem urbana para o local, que abranja ainda a rua Jorge Correia, com vista à reorganização das esplanadas e expositores.

4. 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.

4.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

4.1.1 TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO

O artigo 45º 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, nº1 do EBF];

- que sejam objeto de 'intervenções de reabilitação de edifícios' nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, e do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho [artigo 45.º, nº 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 nº 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 nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de Setembro [artigo 45.º, nº 1 do EBF];

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem beneficiar:

•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].

4.1.2 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 respectivas estratégias de reabilitação; [artigo 71.º, n.º 4, alínea a), nº 18 e nº 23 do EBF]

4.1.3 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.

QUADRO SÍNTESE BENEFÍCIOS FISCAIS

ARU AGUDA-GRANJA| 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. 45ºEBF - 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

ARU AGUDA-GRANJA| BENEFÍCIOS FISCAIS

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 ≥ 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 urbana tal como definidas no RJRU • 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)
		• Empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em ARU • Empreitadas de construção de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública	• 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 alterada pela Lei nº 56/2023, de 6 de outubro)

4.1.4 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 Aguda-Granja no sentido de penalizar aqueles que descuram 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:

<u>Prédio degradado</u>

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.

4.2 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 localizados na ARU Aguda-Granja, as seguintes reduções/isenções:

• Isenção 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 50% 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.

QUADRO SÍNTESE TAXAS MUNICIPAIS

TAXA	REDUÇÃO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Ocupação/utilização do espaço público	**100%**	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 Aguda-Granja
Licença para realização de obras de edificação (exclui TCU)	**50%**			
TMU				
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.

4.3 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)[35] e pela Estratégia Portugal 2030 - Portugal 2030[36] 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.

[35] 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/

[36] 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 trasição + justa para uma economia sustentável e neutra em carbono. Fonte: https://portugal2030.pt/o-portugal-2030/o-que-e-o-portugal-2030/

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/

- 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

4.4 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. nº 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. nº 10/2024, de 8 de janeiro - art.º 54.);
- Em caso de incumprimento, execução pela Câmara de obras coercivas (RJUE, D.L. nº 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. nº 10/2024, de 8 de janeiro - art.º 54);

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

5. ANEXOS

LEGENDA:

ARU Aguda-Granja
e Caminho de ferro até Miramar

Núcleo Piscatório da Aguda

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA AGUDA-GRANJA

ORTOFOTOMAPA

PROPOSTA DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

maio 2025

ortofotomapa 2019

CÂMARA MUNICIPAL GAIA TODO UM MUNDO

GAURBEM

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO
DIVISÃO DE DESENHO URBANO
UNIDADE DE REABILITAÇÃO

ANEXO1

escala 1:10 000

LEGENDA:

ARU Aguda-Granja
e Caminho de ferro até Miramar

Núcleo Piscatório da Aguda

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA AGUDA-GRANJA

PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU

PROPOSTA DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

maio 2025

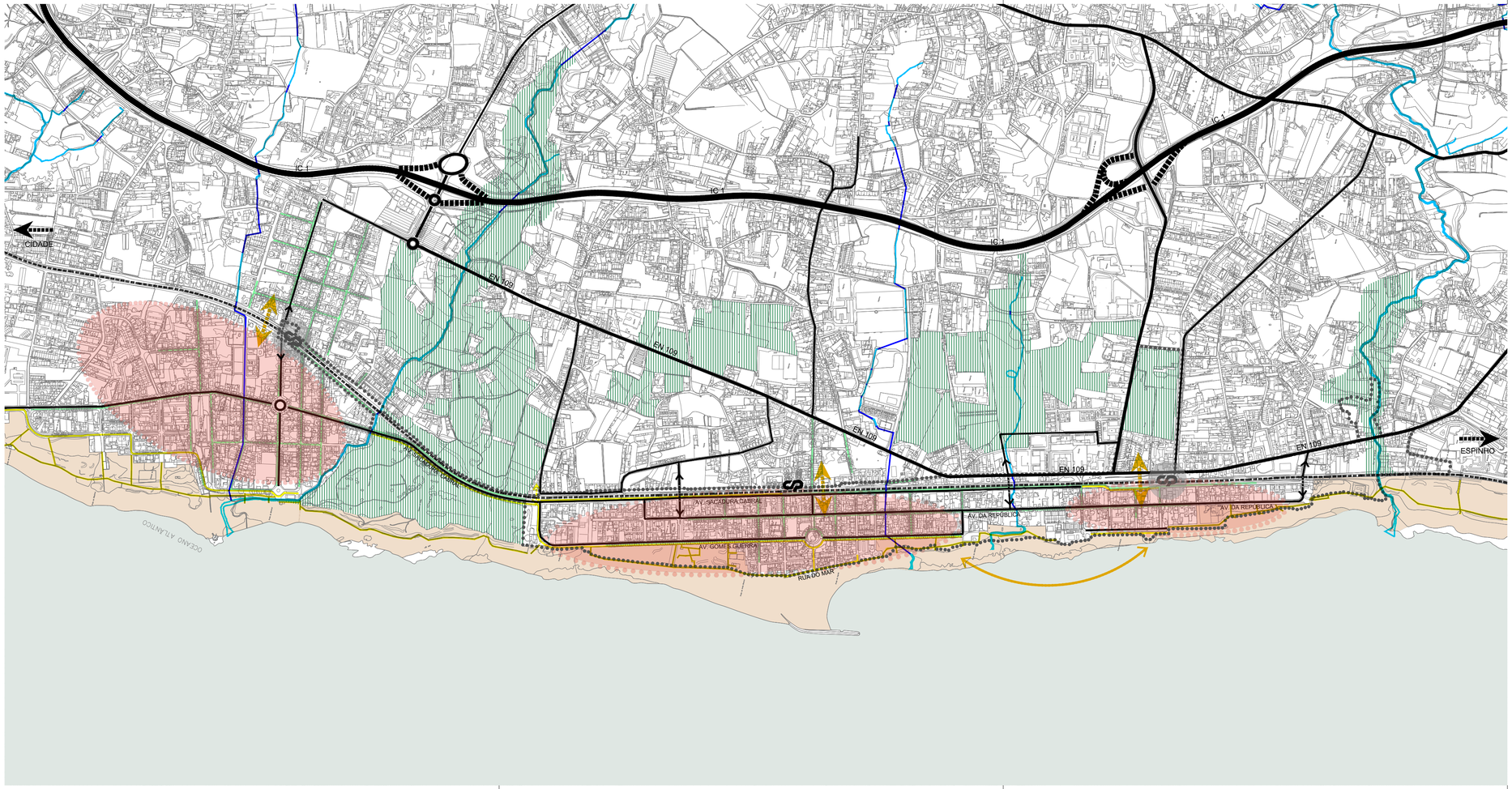
cartografia 2012

VILA NOVA DE GAIA
CÂMARA MUNICIPAL

GAIURB EM
GAIURB E.M.S.A.

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO
DIVISÃO DE DESENHO URBANO
UNIDADE DE REABILITAÇÃO

ANEXO2
escala 1:10 000



Rede de centralidades

- Aglomerados existentes Miramar/Aguda/Granja

Rede verde

- Linha de água entubada
- Linha de água a céu aberto
- Arruamentos arborizados
- Estrutura verde

Rede de mobilidade

- Modos suaves
- Estrutura viária
- Linha caminho de ferro
- Estação caminho de ferro

ARU Aguda-Granja e Caminho de ferro até Miramar

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA AGUDA-GRANJA

PLANTA DE ARTICULAÇÃO URBANÍSTICA

PROPOSTA DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

maio 2025

cartografia 2012

CÂMARA MUNICIPAL GAIA TODO UM MUNDO

GAIURB EM

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO
DIVISÃO DE DESENHO URBANO
UNIDADE DE REABILITAÇÃO

ANEXO3
escala 1:10 000

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO

NÍVEL II - PROTEÇÃO ESTRUTURAL:

- EDIFÍCIOS OU OUTRAS CONSTRUÇÕES

EDIFÍCIOS HABITACIONAIS
- H5 CASA BRITO E CUNHA
- H6 CASA MF MORAIS E CONJUNTO ADJACENTE
- H8 CASA PEDRO IGNÁCIO LOPES
- H9 CONJUNTO DE CASAS DE AGUDA- GRANJA
- H10 CHALET BURNAY
- H11 CASA JOAQUIM ALLEN
- H12 VILA ELVIRA
- H13 CASA ANTÓNIO RAMOS PINTO
- H14 CASA ROCHA LEÃO
- H15 CASA ANTÓNIO ALMEIDA
- H16 ANTIGA ASSEMBLEIA E CASA PINTO BASTO

EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS
- I1 FÁBRICA DE PAPEL E CARTÃO

EDIFÍCIOS RELIGIOSOS
- R1 CAPELA SANTA CRUZ

EQUIPAMENTOS
- E2 ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DA GRANJA

- ESPAÇO PÚBLICO

ARRUAMENTOS

- ÁREA COMPLEMENTAR

ÁREA COMPLEMENTAR

NÍVEL I - PROTEÇÃO INTEGRAL:

- EDIFÍCIOS OU OUTRAS CONSTRUÇÕES

EDIFÍCIOS HABITACIONAIS
- H1 CASA OFICINA OLIVEIRA FERREIRA
- H2 CASA
- H3 CASAS EM BANDA
- H4 CONJUNTO DE CASAS EM BANDA
- H7 CONJUNTO DE CASAS EM BANDA
- Q1 QUINTA DA GRANJA OU QUINTA DO BISPO

EQUIPAMENTOS
- E1 APEADEIRO DE MIRAMAR

- ESPAÇO PÚBLICO

ARRUAMENTOS

- ÁREA COMPLEMENTAR

ÁREA COMPLEMENTAR

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

SITIO PRÉ-HISTÓRICO DA PRAIA DA AGUDA

PATRIMÓNIO CULTURAL

MONUMENTO DE INTERESSE MUNICIPAL

OUTROS EDIFÍCIOS OU CONJUNTOS COM INTERESSE ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO E/OU SIMBÓLICO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA AGUDA-GRANJA

PLANTA DO PATRIMÓNIO

PROPOSTA DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

maio 2025

cartografia 2012

VILA NOVA DE GAIA CÂMARA MUNICIPAL

GAIURB EMPRESA MUNICIPAL

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO
DIVISÃO DE DESENHO URBANO
UNIDADE DE REABILITAÇÃO

ANEXO4
escala 1:10 000

LEGENDA:

- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 Pisos ou mais
- Sem informação

ARU Aguda-Granja
e Caminho de ferro até Miramar

Núcleo Piscatório da Aguda

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA AGUDA-GRANJA

PLANTA DAS CÉRCEAS DO EDIFICADO

PROPOSTA DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

maio 2025
cartografia 2012

VILA NOVA DE GAIA
CÂMARA MUNICIPAL

GAURGEM
GABINETE DE APOIO À REABILITAÇÃO

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO
DIVISÃO DE DESENHO URBANO
UNIDADE DE REABILITAÇÃO

ANEXO5
escala 1:10 000