





I. Introdução.....	3
II. Objetivos.....	8
III. Enquadramento.....	10
1- No Território.....	10
2- Na História.....	10
IV. Delimitação da ARU.....	12
V. Caracterização da ARU.....	14
1- Morfologia Urbana.....	14
2- Edificado.....	18
3- Espaço Público.....	24
4- Infraestruturas.....	25
VI. Potencialidades e Debilidades.....	26
VII. Estratégia.....	28
1- Objetivos Estratégicos.....	30
2- Objetivos Específicos.....	30
VIII. Benefícios Fiscais.....	34

I. Introdução

Indiscutivelmente a Reabilitação Urbana é um instrumento –base no planeamento e de gestão urbana pelo que se assume como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destes centros.

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana ocorridas nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o edificado e espaço público, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional, humana, ambiental e natural, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação

¹ Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo de melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.

Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”²

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo³ que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais⁴.

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela Reabilitação Urbana:

1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar

² Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

³ *Idem, ibidem*, p.10

⁴ LOPES. Dulce, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

⁵ Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

⁶ Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;

2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;

3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

4- Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana⁷, e colocar aos municípios a “responsabilidade” pela delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” pela determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área “...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, justifique uma intervenção Integrada...”, poder-se-á proceder a uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a **proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Valença**.

⁷ Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.

Com efeito, este lugar que, pelas suas qualidades paisagísticas e pelo seu património edificado notável, constituiu uma das referências no território concelhio, regional e nacional, o que induz impreterivelmente à proposta de delimitação de uma ARU.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, são apresentados neste documento os seguintes elementos:

1- Descrição e justificação escritas que incluem os critérios inerentes à delimitação da área a reabilitar;

2- Planta com delimitação da área abrangida;

3- Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais referentes ao património – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

Desta forma, o presente documento, que poderá constituir uma base de orientação estratégica de atuação **na Área Central da cidade de Valença**, pretende dar cumprimento ao procedimento inicial da aprovação da **delimitação da ARU**, cuja aprovação é da competência da Assembleia Municipal, cumprindo requisitos legais.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a **ARU determina uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, envolvendo não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

II. Objetivos

A Área Central de Valença, demarcada por alguns equipamentos de referência e vias de importância supramunicipal, que se desenvolveu fora das muralhas, foi fortemente descaracterizada pelas intervenções dos anos 80/90.

Com efeito, este “boom” construtivo levou à construção de inúmeros “centros comerciais” e outras edificações, cuja cêrceas e volumetrias desadequadas vieram desconfigurar a imagem da cidade, criando ruturas de escalas.

Desta desenfreada construção, que teve como único propósito o crescimento económico, resultou uma consequente massa edificada vertical, destinada essencialmente a serviços e habitação, sendo que muitas das suas edificações nunca foram ocupadas e outras foram perdendo residentes, o que levou à degradação do parque habitacional e agravar a desqualificação e o desequilíbrio urbano já existentes criados pela fraca arquitetura destas edificações.

Estas questões poderão ser atenuadas com intervenções a nível de Reabilitação Urbana, através da definição de um quadro integrado, coerente e consistente em medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana, as quais poderão ser implementadas por meio de incentivos diretos, através da execução de obras, e pela via da criação de um ambiente favorável ao investimento.

Nesse sentido, a delimitação de uma ARU⁸ é inevitável pelo que dotará a esta área ferramentas mais eficazes para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/ emergentes contribuindo para a reabilitação e valorização da Área Central de Valença.

⁸ Conforme o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

III. Enquadramento

1- No Território

A cidade de Valença, com origens antiquíssimas e primeiro foral datado de 1217, localiza-se a noroeste de Portugal, integrando a NUT II Norte e NUT III Vale do Minho.

Esta cidade, sede de município com o mesmo nome e contígua aos concelhos de Vila Nova de Cerveira (Sudoeste), Paredes de Coura (Sul), Monção (Este), é marginada a Norte por um dos principais rios internacionais – o Rio Minho, e limitada pelo país vizinho Espanha, com o qual tem estabelecido relações ao longo de vários séculos.

2- Na História

Indubitavelmente as condições humanas, sociais e morfológicas estiveram na origem de Valença que teve os seus indícios na Idade Média e cujo desenvolvimento adveio das necessidades defensivas em resposta aos ataques de Castela.

Com efeito, a sua localização, no topo de uma colina, que tinha que controlava o inimigo e impedia o seu avanço no território nacional e o Rio Minho, que constituía a sua primeira grande barreira defensiva e impeditiva aos assaltos, determinaram a sua implantação.

Não obstante os diversos confrontos entre Castela e Portugal, este aglomerado foi-se desenvolvendo mediante as particularidades do lugar, em que o rio, a topografia e a exposição solar foram determinantes na definição de microclimas muito distintos, fazendo variar grandemente as formas de ocupação.

Crescendo numa primeira fase e estabelecendo uma relação com o Rio Minho, Valença evoluiu numa segunda fase em função da linha de

comboio. Num período mais tardio, em finais do séc. XX, ajustou o seu desenvolvimento ao traçado da A3 e IC1 que deram origem a um conjunto dinâmicas de que grandemente beneficiou.

IV. Delimitação da ARU

A Área de Reabilitação Urbana que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 86 ha e encontra-se demarcada na planta da figura seguinte, abrange a totalidade da Área Central de Valença definida em Planta de Ordenamento do PDM em vigor. Integra, ainda, duas áreas contíguas, localizadas respectivamente, a norte e sul.



Figura 1. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A área que se pretende delimitar beneficia de uma boa exposição solar e desenvolve-se na encosta sul / sudoeste que apresenta um relevo de 5,3%, entre as cotas altimétricas de 65,9 m e 26,8 m, valores que favorecem a implantação de construção pouco sujeita à erosão.

Outrora desabitada e sem infraestruturas, onde apenas se identificavam habitações rurais, esta área desenvolveu-se apenas a partir da década de 70 do século XX.

Mais tarde, na década de 80, com a desenfreada construção, apresentou um crescimento desordenado, do qual resultou a atual malha urbana existente. Nesta predominam uma construção vertical com elevados índices de implantação, características que se encontram descritas no capítulo seguinte.

V. Caracterização da ARU

1- Morfologia Urbana

Fatores de desenvolvimento

Fruto da expansão da cidade e ocupação na encosta sul / sudoeste, a malha da área a reabilitar revela-se mais dispersa do que a verificada no antigo burgo muralhado e mais compacta do que na restante área da cidade, obedecendo inicialmente a um modelo de crescimento mais linear e difuso.

Como principais causas do seu desenvolvimento e crescimento, além das boas condições do relevo, de exposição solar e do contexto económico, referem-se as vias de comunicação que atravessam esta área e contribuíram para seu efetivo desenvolvimento: **Estradas Nacionais 13 e 101, linha de caminho de ferro do Minho e o troço do IC1.**

O comércio que se alastrou e transbordou as muralhas do centro antigo, cujo espaço muito delimitado já não permitia a sua expansão, foi outro fator que induziu para o fenómeno da ocupação da sua envolvente e deu origem à constituição desta área central.

Outro fenómeno, que levou ao seu desenvolvimento, foi o investimento espanhol no mercado imobiliário. Este apelou à aplicação de índices demasiadamente permissivos que resultaram em construções intensivas em altura, e numa edificabilidade que alterou significativamente as regras de ocupação neste concelho.

Por fim, a estratégia desenhada pelo primeiro Plano Diretor Municipal (PDM) e a demora da aprovação do Plano de Pormenor da Área Central, substituído pelo Plano de Urbanização, que se encontra em fase final de aprovação, suscitaram igualmente o desenvolvimento do atual modelo de ocupação desta área.

Evolução

Mediante esta breve análise, identificam-se diferentes padrões de ocupação que nos permitem caracterizar a estrutura e morfologia urbana desta área.

Esta evolução, que ocorreu em intervalos diferenciados, mediante distintas pressões construtivas, que foram particularmente incidentes nas décadas de 70 e 80 e decresceram a partir de 1995, iniciou na primeira metade do século XX, na zona de Esplanada, na zona da antiga fábrica de chocolate e nas imediações do caminho de ferro.

A estas primeiras ocupações, seguem o crescimento ao longo da EN13, durante as décadas de 60 e 70, e a ocupação marginante às vias paralelas na zona central da presente área, durante os anos 80 e 90. As restantes áreas, onde atualmente se identificam os equipamentos, foram menos sujeitas à pressão construtiva.

Malha Urbana

A atual malha urbana (figura 2) transformou esta área na mais urbana do perímetro urbano de Valença e do território concelhio, com exceção do burgo muralhado. Esta decorreu de uma ocupação linear dispersa e aleatória, com uma edificação que contrariou todas as normas urbanísticas, e que se implantou despreocupadamente sem alinhamentos e relações com o existente construído, e sem prever quaisquer espaços públicos estruturantes.



Figura 2. Vista Aérea da Vila de Valença.

Embora mais compacto que os restantes povoamentos de Valença, este modelo, que se confinou à rede viária existente envolvente, revela-se difuso, aleatório e sem regras, deu origem a uma estrutura urbana desorganizada e sem hierarquia viária. Neste imperam a desarticulação formal/espacial/funcional e bairros com índices de implantação e volumetrias muito variáveis.

Nestes bairros, e nas áreas contíguas aos mesmos, realça-se o desequilíbrio de tipologias e de cêrceas, dada à frequente convivência de edifícios multifamiliares com edifícios unifamiliares.

Esta estrutura urbana, que iniciou o seu desenvolvimento com a ocupação marginante à **EN13**, apresenta como principal via estruturante a **Avenida Miguel Dantas**, que estabelece a ligação para os concelhos vizinhos de Vila Nova da Cerveira, Monção e Melgaço.

Esta via é sem dúvida uma artéria urbana e comercial, ao longo da qual se implantam comércio, instituições bancárias e alguns imóveis de interesse patrimonial. A partir deste eixo surgem vias secundárias que se distribuem pelas restantes zonas da área de intervenção, destacando-se em particular a Avenida do Colégio Português, onde se implanta o antigo Colégio Português, atual Escola Superior de Ciências Empresariais de Valença.

Em resultado das suas várias fases de evolução e formas de ocupação, surgem assim quatro zonas distintas, cujas diferenças se revelam ao nível da densidade construtiva, funcionalidade e de tipologias ocupacionais:

- **Zona Nascente/ Zona Histórica**, compreende a envolvente à Avenida Miguel Dantas, Avenida do Colégio Português, Rua da Estação e, Praça da Estação de caminho de ferro. Esta reflete uma ocupação mais antiga, onde se identifica algum edificado notável;
- **Zona compreendida entre a Avenida Miguel Dantas e Rua das Flores / Zona Central** que integra o eixo que estabelece ligação entre o Centro Histórico, o Campo da Feira e Centro Coordenador de Transportes;
- **Zona Poente**, com características urbanas mais pobres, apresenta os principais equipamentos desta área, entre os quais o Mercado, o Campo da Feira, o Centro de Saúde, o Quartel dos Bombeiros, a GNR e uma zona de comércio.
- **Zona Norte Nascente** que integra uma área residencial de moradias e alguns equipamentos importantes: o Centro Escolar das Antas, a escola EB 2/3 e Secundária de Valença, o Consulado, as Piscinas Municipais, a Biblioteca Municipal, o Parque de Jogos do Valenciano e o cemitério municipal.

Em síntese, a estrutura urbana desta área, que assume atualmente um carácter diferenciado, revela problemas de ligação com as restantes parte da cidade, particularmente refletidos nas tipologias construtivas do seu edificado e na configuração espacial e funcional que passamos a descrever nos seguintes subcapítulo.

2- Edificado

Caraterização geral

O parque edificado da área de intervenção a propor era constituído, em 2011⁹, por 241 edifícios concluídos, dos quais, 162 imóveis eram exclusivamente residenciais, sendo os restantes 79 destinados a comércio, serviços financeiros e outros, além de contemplarem a função habitacional.

Relativamente à habitação, não obstante o predomínio de edifícios de um a dois pisos, cujo número correspondia em 2011⁸ a um valor total de 150, identificam-se uma grande variedade tipológica.

Tais diferenças tipológicas não se refletem somente nos índices de implantação e de construção («figura 3), resultam igualmente em cérceas e volumetrias diferenciadas, destacando-se assim áreas mais densas - **a Esplanada e as Antas**, onde predomina a propriedade vertical, e outras maioritariamente ocupadas por construções de baixa densidade mais reduzida e habitações unifamiliares.



Figura 3: Edificado da Área Central de Valença

Estas divergências induziram aos atuais desequilíbrios funcionais e formais que contribuíram para a descaracterização da imagem urbana da cidade de Valença.

⁹ Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em maio de 2015

Por fim, analisando o tipo de ocupação, verifica-se um grande número de edifícios parcialmente ocupados, tendo sido registado, em 2011, um total de 145 alojamentos vagos¹⁰.

Património Notável

De recente ocupação, esta área de intervenção apresenta, contudo, conforme se identifica nas figuras 4, 5 e 6, alguns valores patrimoniais que correspondem aos seguintes imóveis:

- **Antigo Colégio Português, atual Escola Superior de Ciências Empresariais de Valença;**
- **Estação de Caminho-de-ferro;**
- **Pensão Rio Minho;**
- **Casa dos Palheiros;**
- **Conjunto Edificado na Avenida Miguel Dantas.**

Todos eles pertencentes ao século XIX, com exceção da Instituição Bancária / BPI, construída em finais do séc. XX, estes imóveis são testemunhos das primeiras ocupações nesta área urbana. Estes concentram-se essencialmente na **Avenida Miguel Dantes e na Rua e Largo da Estação**, e nos arruamentos que definem a zona histórica e mais antiga da ARU proposta, e representam alguns dos valores patrimoniais a preservar.

¹⁰ Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em maio de 2015



Figura 4. Património Notável

1.Colégio Português, 2. Estação de Caminho-de-ferro, 3. Pensão Rio Minho, 4. Casa dos Palheiros, 5. Instituição Bancária da Avenida Miguel Dantas (BPI)

Além destes imóveis notáveis, identificam-se na área de intervenção dois relevantes conjuntos edificados que se estruturam em volta da Avenida Miguel Dantas e Avenida da Estação / Avenida do Colégio Portugês.

Figura 5. Edificado da Avenida Miguel Dantas



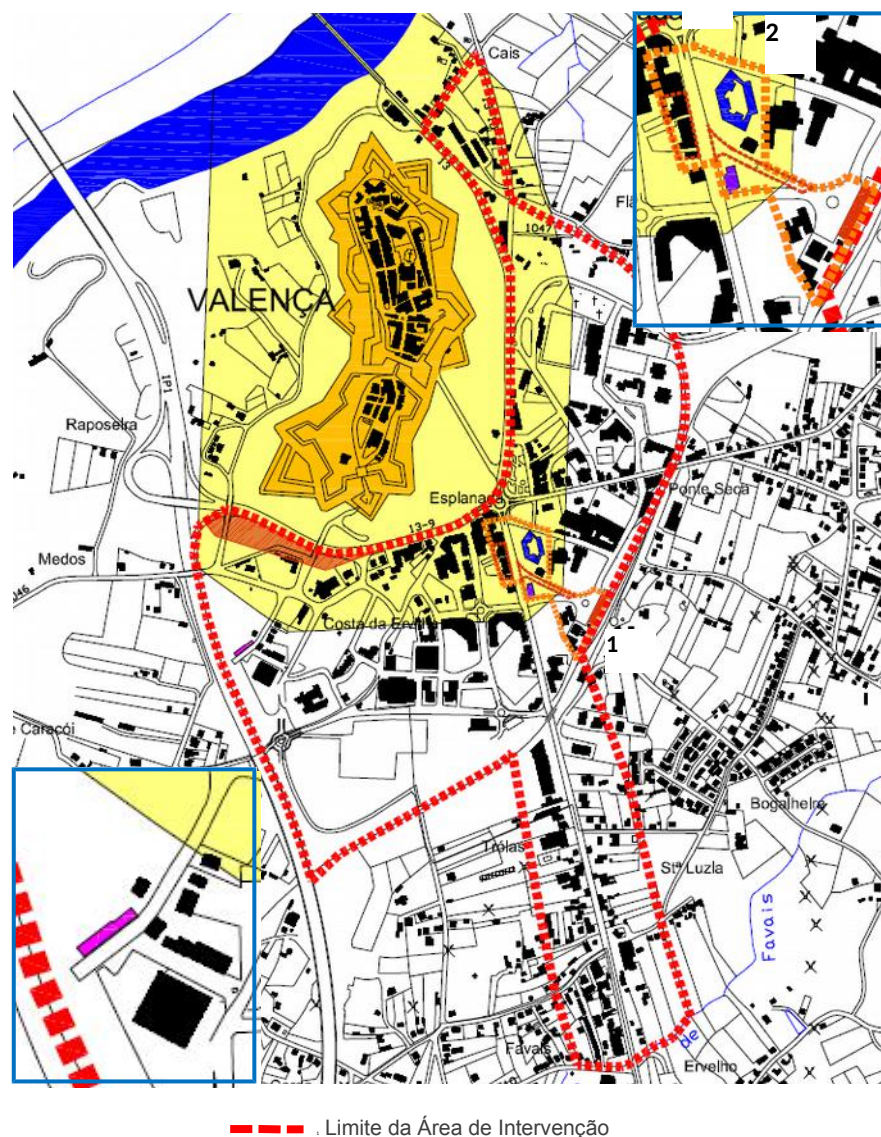


Figura 6. Planta do Património Notável

Legenda

PATRIMÓNIO NOTÁVEL

	Colégio Português		Valores Patrimoniais
	Instituição Bancária		Conjunto Edificado da Avenida Miguel Dantas
	Estação de caminho de ferro		Avenida da Estação
	Casa de Palheiros		Zona non Aedificandi
	ZEP - Zona Especial de Proteção das Fortificações Portaria n.º 65/2010, DR, 2.ª Série, n.º 12, de 19-01-2010		

Estado de Conservação

Avaliando o estado de conservação do parque edificado desta área, regista-se um grande número de imóveis degradados.

Com efeito, a desenfreada construção, que decorreu entre as décadas de 70 e 90, refletiu-se na má qualidade da construção e na excessiva oferta no mercado imobiliário que induziram à consequente degradação de alguns imóveis do parque edificado, situação que levou à significativa desqualificação da imagem já produzida por este conjunto edificado.

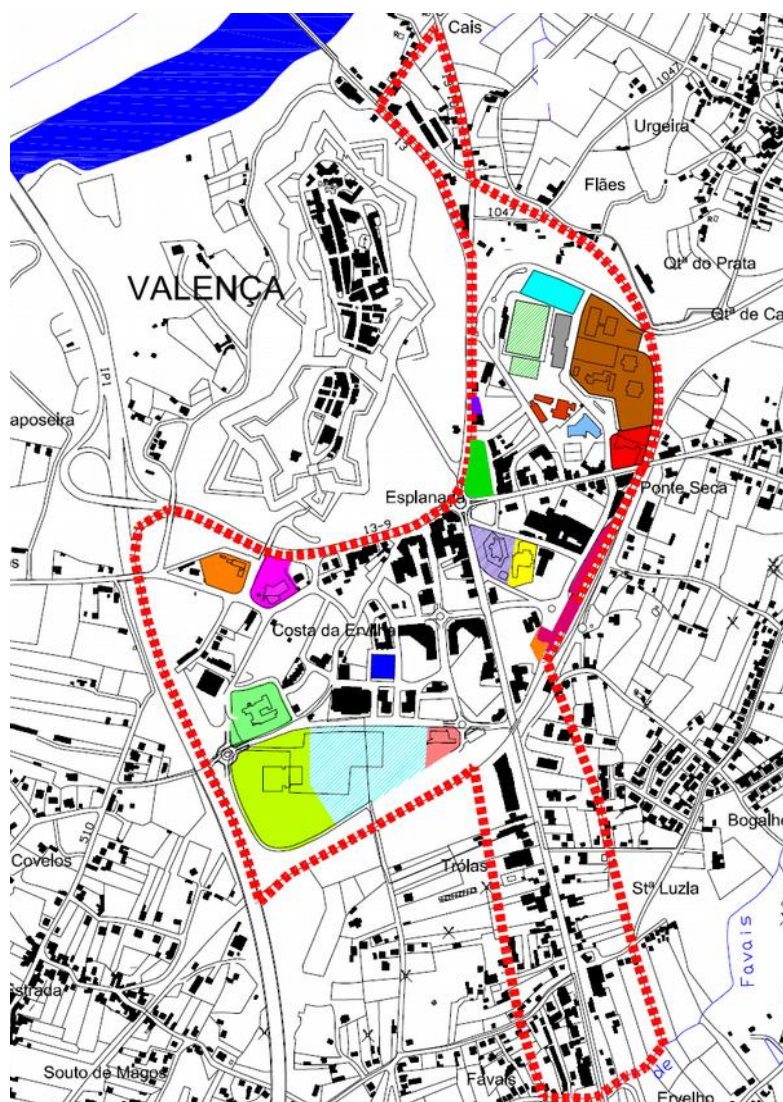
Equipamentos

Conforme se identifica na figura 7, os equipamentos concentram-se maioritariamente nas zonas poente e nordeste. Esta localização decorre de opções estratégicas tomadas anteriormente que apostaram na habitação na área central e na implantação de equipamentos em zonas mais afastadas.

É a poente que se encontram as principais estruturas funcionais. Nesta implanta-se o Campo da Feira, que é o maior espaço equipamental desta área que ocupa cerca de 7 ha, e instala-se o seu principal espaço verde

A nordeste, identificam-se também equipamentos importantes, tais como: a sede de Comunidade de Vale do Minho, a Estação de Caminho de Ferro, o Instituto Politécnico de Viana do Castelo (IPCV), os hotéis Lara, Valença do Minho, as residenciais Val Flores, Rio Minho, e o Jardim de Infância da Stª Casa da Misericórdia.

Mediante esta análise, verifica-se que a área da proposta ARU revela uma boa cobertura de equipamentos. Contudo, alguns não se ajustam à função a que se destinam, e outros encontram-se em mau estado de conservação. São exemplos: a antiga Escola Secundária EB23 de Valença, o Instituto Politécnico de Viana de Castelo, e o mercado municipal.



Limite da Área de Intervenção

Figura 7. Planta de Equipamentos

EQUIPAMENTOS EXISTENTES

	Bombeiros		Consulado
	Centro de Saúde		Centro Coordenador de Transportes/Centro de Dia
	G.N.R.		Estação da CP
	Campo da Felra		Mercado Municipal
	Pavilhão Municipal de Valença		IPVC
	Campos de Jogos		Jardim de infância da Santa Casa da Misericórdia
	Jardim Municipal		Escola Secundária EB 2/3 de Valença
	Piscinas Municipais		Centro Escolar de Antas de Valença
	Cemitério		Biblioteca

EQUIPAMENTOS PROPOSTOS

	Centro de Congressos
--	----------------------

3- Espaço Público

Registam-se na Área Central de Valença graves patologias, que além de a transformarem numa área pouco atrativa, contribuem para a degradação da sua imagem e refletem-se em problemas funcionais e desarticulações entre os diversos espaços estruturantes da malha existente. Estes traduzem-se, particularmente, em conflitos viários que dificultam e tornam menos segura a circulação pedonal e motorizada.

Associados a estas patologias, identificam-se pavimentos em mau estado de conservação, um deficit a nível de estacionamento, de sinalética horizontal/vertical e de mobiliário urbano, e um grande número de passeios que não obedecem às medidas regulamentares, apresentando estes últimos uma deficiente iluminação e arborização que confundem os limites do espaço edificado e privado.

Outros problemas a considerar são o uso aleatório do automóvel e da circulação viária, sendo de salientar o congestionamento verificado nas principais vias de atravessamento - EN 13/Avenida Miguel Dantas, EN 101/Avenida Dr. Tito Fontes; para o qual se propõe o afastamento do tráfego automóvel que poderá viabilizar uma efetiva hierarquia viária e espacial

Neste sentido, decorrente desta breve análise, urge uma inevitável qualificação do espaço público que passa pela sua necessária urbanização e humanização, a partir das quais se poderá resolver a articulação, organização e a gestão desta área.

4- Infraestruturas

Relativamente às infraestruturas, recentemente foram realizadas algumas requalificações em que foram substituídas algumas redes de águas e esgotos. Porém, esta área revela algumas deficiências, a nível de iluminação e de drenagem de água, identificadas em alguns espaços, dos quais salientamos os mais evidentes:

- a. Rua Frei Rosa de Viterbo;
- b. Rua Val Flores;
- c. Rua Manuel Temporão e ruas adjacentes (Largo Lua de Mel);
- d. Campo da Feira;
- e. Rua da Farmácia;
- f. Jardim Municipal;
- g. Área Envolvente do Antigo Colégio Português na Av.^a Miguel Dantas, para a qual se pretende a integração;
- h. Entroncamento na Av.^a dos Bombeiros e Largo de S. Sebastião.

VI. Potencialidades e Debilidades

Face à análise urbana da área da ARU, reconheceram-se as diversas potencialidades e as fragilidades, recorrendo à análise SWOT.

Forças

- Proximidade em relação à Espanha e à capital da região;
- Existência de empreendimentos de âmbito regional com capacidade para induzir o desenvolvimento económico e urbano,
- Boa oferta ao nível de hotelaria e restauração;
- Condições que potenciam o desenvolvimento;
- Boa cobertura de equipamentos;
- Edifícios com valor patrimonial em estado deficiente de conservação;
- Boa rede de distribuição externa à área de reabilitação urbana;
- Paisagem envolvente de qualidade dominada pela presença do Rio Minho.
- Plataforma Logística de Valença e as Zonas Industriais do concelho.
- Localização geo-estratégica da Cidade de Valença, no noroeste Peninsular Eixo Porto-Braga-Vigo-Corunha.

Fraquezas

- Degradação de alguns imóveis habitacionais;
- Espaços públicos desqualificados;
- Identificação de espaços públicos desaproveitados - “vazios urbanos”
- Conjunto urbano com desequilíbrios, a nível formal e estético, com alguma percentagem de edifícios dissonantes;
- Grande percentagem de frações habitacionais devolutas;
- Falta de hierarquia urbana viária;
- Congestionamento viário, particularmente nos troços das EN 13 e 101;
- Indefinição das áreas de estacionamento;
- Mau estado de algumas infraestruturas;
- Fraca sinalização de circuitos viários e pedonais;
- Falta de iluminação dedicada a atravessamentos pedonais;
- Inúmeras barreiras arquitetónicas;
- Atratividade comercial fragilizada pela reduzida sensibilidade a conceções modernas de marketing;

- Reduzida inovação e diferenciação das atividades económicas e de lazer.

Potencialidades

- Aposta na reabilitação urbana;
- Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada;
- Existência de inúmeras áreas que poderão potenciar espaços de passeio, recreio e lazer.

Ameaças

- Período de crise económica mundial, que poderá acentuar a sua interioridade;
- Contínua saída de jovens
- Envelhecimento da população;
- Contínuo abandono do parque habitacional.

VII. Estratégia

Fortemente descaracterizada pelas intervenções produzidas nos anos 80 /90, ausentes de sustentabilidade, esta área revela vários problemas que interferem com a qualidade do ambiente urbano e com as condições socioeconómicas.

Estes problemas prendem-se essencialmente com a degradação do edificado e de alguns espaços estruturantes, a desqualificação e inadequação de alguns equipamentos, e com a desarticulação do seu tecido urbano.

Com efeito, a ocupação desregrada induziu ao aparecimento de vazios urbanos, consequentes do desaproveitamento de alguns espaços públicos e logradouros, e de “espaços públicos” indefinidos, desorganizados e desqualificados que transformaram este lugar num conjunto de fragmentos edificados desarticulados.

A resolução de todas estas questões passa pela inevitável atuação e definição de uma **estratégia adequada** que procure abordar nas componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma intervenção integrada de planeamento e de ordenamento, a qual poderá ser concretizada desde já, através da delimitação da ARU.

1- Critérios de delimitação da ARU

Neste contexto, mediante a organização, a tipologia e estado de conservação do edificado, a malha urbana e as infraestruturas, foram considerados os seguintes critérios para delimitação da ARU proposta:

- **Paisagísticos e Ambientais**, referentes à melhoria da qualidade ambiental e paisagística que se assumem como potenciais grandes recursos deste território;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam **o património edificado, os espaços públicos (largo e jardins) e arruamentos**;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio) e às infraestruturas (água, eletricidade, etc.). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

1- Objetivos Estratégicos

Contemplando as opções do PDM em vigor e do PU, em fase final de aprovação, os objetivos estratégicos da ARU centram-se essencialmente no **Reforço e Qualificação da imagem da Área Central de Valença**.

2- Objetivos Específicos

A ARU proposta considera ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

Melhoria do Sistema Urbano

- Potenciar a atratividade da cidade;
- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a envolvente;
- Promover a articulação da cidade com a área envolvente;
- Melhoria das condições residenciais, comerciais e de lazer;
- Ocupação dos espaços devolutos;
- Promover uma ocupação urbana multifuncional, apoiada na rede de espaços públicos;
- Enquadramento urbano de espaços de equipamentos existentes;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da cidade, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.

Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente

- Melhoria da qualidade arquitetónica, atenuando algumas dissonâncias;
- Reforço na articulação e diálogo entre os espaços ocupados e dos espaços livres, por forma a integrar a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
 - Reabilitação de alguns equipamentos, entre os quais, a antiga Escola EB23 e Secundária de Valença, o edifício do Antigo Colégio Português e o mercado municipal;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios;
- Readaptação de alguns edifícios a novas funções, designadamente os seguintes imóveis:

- a. O edifício de antigo Colégio Português para fins culturais, sociais, educativos e recreativos, prevendo para o mesmo salas destinadas a concertos, teatro, cinema, exposições, espaços e educação musical, ateliers de expressões plásticas, e espaços para associações culturais e recreativas;
- b. O edifício das Antigas Cocheiras da CP de Valença, incluindo a sua reabilitação e ampliação para museu ferroviário de Valença.

Requalificação dos Espaços públicos e Espaços verdes

- Aposta na requalificação e tratamento paisagístico de alguns espaços públicos, tais como;
 - Rua Frei Santa Rosa de Viterbo;
 - Rua Val Flores;
 - Rua Manuel Temporão e ruas adjacentes (Largo Lua de Mel);
 - Avenida Sá Carneiro;
 - Rua Trás do Jardim;
 - Jardim Municipal;
 - Campo da Feira;
 - Área Envolvente do Antigo Colégio na Avenida Miguel Dantas;
 - Entroncamento na Avenida dos Bombeiros e Largo de São Sebastião.
- Implantação de cortinas arbóreas ao longo das ruas e avenidas;
- Valorização dos espaços verdes existentes, principalmente a nível de percursos pedestres e visuais, designadamente o Jardim Municipal;
- Repavimentação de espaços públicos, nomeadamente o envolvente ao mercado municipal;
- Restruturação das infraestruturas nas zonas mais degradadas, principalmente a nível de iluminação e de drenagem de águas pluviais;
- Aposta em Iluminação mais eficiente, ajustada ao contexto urbano que contempla os parâmetros relativos à eficiência energética e qualidade ambiental;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente.

Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade

- Ajustar e qualificar o espaço urbano da Cidade para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos;
- Adaptação de alguns edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade nomeadamente aos

serviços públicos existentes, como o Mercado Municipal, Central de Autocarros e Serviços Sociais;

- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobrelevadas);
- Alteração de pavimentos das zonas de circulação automóvel em betuminoso;
- Pavimentação de zonas pedonais com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- Alteração de algumas zonas de estacionamento em cubo de granito.

Estacionamento e Circulação Viária

- Descongestionamento dos troços das EN 13 e 101, com a construção de uma variante a nascente que poderá desviar o tráfego automóvel nos sentidos Monção e Vila Nova da Cerveira;
- Reordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar;
- Reperfilamento de alguns arruamentos, nomeadamente das ruas Frei Santa Rosa de Viterbo e Val Flores e Avenida de Sá Carneiro;
- Alargamento da ponte sobre a linha de caminho de ferro existente – Ponte Seca, com a construção de muros de suporte e estruturas em betão, e pavimentação final;
- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população escolar.

Apoio aos Particulares

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, e celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado, através da adaptação a novas funções, dinamizando o mercado com programas de apoio ao arrendamento e atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que permita a entrada de novos atores.

VIII. Benefícios Fiscais e Medidas de Incentivo

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Neste sentido, as operações de reabilitação urbana nesta área beneficiarão, nos termos da alínea a) do artigo 14.º, e da alínea f) do n.º2, do artigo 33.º da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, dos seguintes benefícios fiscais:

1. Benefícios Fiscais

- **IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis**

Redução em 50% do IMI por um período de 5 anos, a partir do ano de conclusão da reabilitação de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinada a habitação.

- **IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis**

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinada a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

- **IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares**

A- Imóveis recuperados:

Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

- **IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado**

Aplica-se a taxa de 6% de IVA (taxa reduzida) às obras de reabilitação urbana.

- **IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas**

Isenção de IRC nos rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a reabilitação realizada na ARU.

Outra Medidas de Incentivo

- Redução em 50% das taxas de licenciamento em edifícios reabilitados.¹¹

¹¹Considera-se edifício reabilitado, aquele cuja reabilitação confira um estado de conservação em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção nos termos do NRAU e do Decreto-Lei n.º 236-B/2012, de 31 de dezembro.