



■ ARU(s) - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

■ Índice

Área de reabilitação urbana de Macieira da Maia

Área de reabilitação urbana de Malta

Área de reabilitação urbana de Mosteiró

Área de reabilitação urbana de Vairão

Área de reabilitação urbana de Vila do Conde e Azurara

Área de reabilitação urbana de Vila Chã

Equipa técnica

Departamento de Projetos e Obras Municipais (DPOM)

Manuel Maia Gomes, Arq.^º

Carla Cruz, Arq.^ª

Márcia Campos, Eng.^ª



Proposta de delimitação

Área de reabilitação urbana de Macieira da Maia

Equipa técnica
Departamento de Projetos e Obras Municipais (DPOM)
Manuel Maia Gomes, Arq.^o
Carla Cruz, Arq.^a
Márcia Campos, Eng.^a

Índice

1. Introdução
 - 1.1. Enquadramento legal
2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação
3. Diagnóstico
 - 3.1. História e morfologia urbana
 - 3.2. Edificado e Património
 - 3.3. Mobilidade
 - 3.4. Espaço público
 - 3.5. Infraestruturas
 - 3.6. Demografia
4. Benefícios fiscais

1. Introdução

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque edificado, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, garantindo para todos uma habitação condigna.

A publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, com a recente alteração ao Regime Jurídico, e a publicação, a 30 de maio de 2014, da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, abre a possibilidade aos Municípios de agilizarem os processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana. A autarquia, dando continuidade a um programa ambicioso de remodelação urbana do Núcleo Antigo alarga agora ao concelho, aquilo que constituirá um estímulo adicional para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional e para a captação de novas atividades económicas, bem como para a fixação de novos públicos.

A Câmara Municipal, orientada para um conceito de desenvolvimento harmónico e humanizado do concelho e ciente da importância do seu território, pretende alargar às suas freguesias a política de regeneração urbana que há mais de três décadas vem implementando, promovendo assim as noções de centralidade e urbanidade de um território marcado ao longo dos séculos pela dispersão dos aglomerados urbanos, distribuídos por áreas onde atividades agrícolas coexistem com atividades industriais, que vieram absorver a mão-de-obra dispensada pela agricultura.

De facto, urge instituir formas de centralidade neste território, criando condições ao nível de infraestruturas a potenciar, em função das carências detetadas a nível urbano, dinamizando os espaços e promovendo a coesão social.

A área de reabilitação proposta corresponde ao centro histórico da freguesia, visa essencialmente enquadrar e regular o desenvolvimento das dinâmicas em curso, introduzindo novas abordagens na requalificação do território disperso. O local foi escolhido em função da necessidade e obrigação de orientar e enriquecer o território concelhio com novas abordagens no campo dos investimentos, quer municipais quer privados, em locais onde se presente uma dinâmica tendente à valorização económica do território evitando um acréscimo de deslocações às áreas urbanas existentes na envolvente.

As ações de regeneração urbana propostas visam criar condições para a implementação de uma política de gestão sustentada dos recursos disponíveis, introduzindo fatores de racionalidade no que se refere ao consumo e produção de carbono e combustíveis fósseis, promovendo a mobilidade dos modos suaves e mais amigos do ambiente.

O reforço das condições de centralidade neste território, marcado por uma suburbanidade geradora de deslocações para os centros urbanos limítrofes, contribuirá para a fixação das pessoas e para a redução das deslocações da população, complementando deste modo o esforço que a autarquia desenvolve no sentido de descentralizar os seus serviços para a esfera das juntas de freguesia, através da criação de espaços de apoio ao cidadão, em instalação junto das diferentes comunidades que constituem o Concelho.

1.1. Enquadramento legal

A alínea j) do artigo 2.º do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU) estabelece que Reabilitação Urbana é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico, bem como promover a coesão social.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “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 plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU(s) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação das ARU (s) pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Conde;
- b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser simultânea ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação

Esta localidade é atravessada por três estradas nacionais implantadas sobre vias medievais de origem romana: a EN104 que liga Vila do Conde à Trofa, de onde arranca a EN318 que liga à Maia e a EN306 que ligava o Porto a Braga, passando por Barcelos. O Largo de Vilarinho tem origem na ramificação que liga Vila do Conde à Trofa, Santo Tirso e Guimarães, que convergem para o largo de Vilarinho.

A via historicamente mais importante é aquela sobre a qual incide um dos Caminhos de Santiago mais utilizados (percorridos) em Portugal, sendo o que liga a cidade do Porto a Santiago de Compostela, passando por Barcelos. A passagem do Rio Ave era feita até aos anos setenta do século passado pela ponte D. Zameiro, data em que foi construída nova ligação viária, com a construção de uma nova ponte.

O Largo de Vilarinho é assumido como a grande centralidade da freguesia de Macieira da Maia, tendo ainda grande relevo regional em função do seu atravessamento para quem de Vila do Conde através das estradas nacionais se desloca para a Maia, Trofa, Santo Tirso ou Pacos de Ferreira. Neste Largo localizam-se um conjunto de equipamentos, de estabelecimentos comerciais e de serviços, nomeadamente dos sectores da restauração, atividade bancária, saúde, automóvel e máquinas, etc. Está ainda localizada neste Largo a Capela de N.ª. Sra. da Lapa, templo setecentista que ainda se abre ao culto.

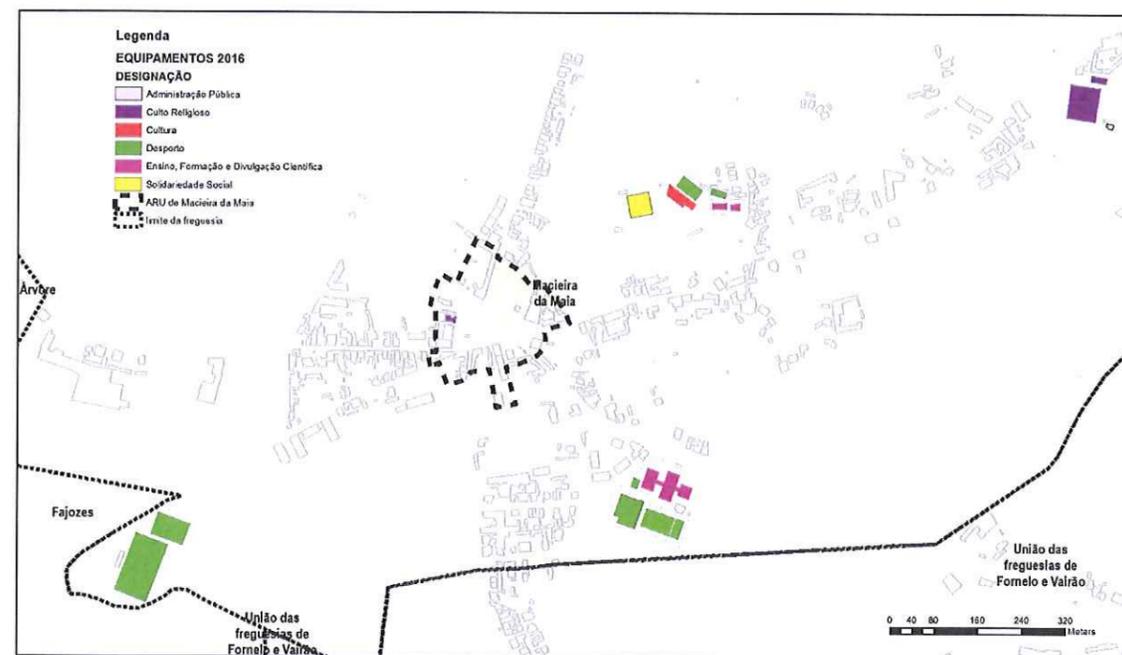


Figura 1 | Localização dos equipamentos da freguesia

Este Largo assume-se, assim, como centro histórico da freguesia, sendo um espaço onde a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia tem realizado intervenções de requalificação tendo em vista a melhoria das condições de utilização pública. No entanto, subsiste ainda uma zona do mesmo Largo onde é necessário realizar uma intervenção que permita restituir-lhe características de local de encontro, convívio e lazer da população, promovendo a coesão social da comunidade.

É ainda neste local que se desenvolvem um conjunto de eventos já com caráter tradicional como pequenas feiras, festivais de folclore e romarias que tem na Junta de Freguesia o seu principal promotor, e cujo alcance vai muito para além dos limites territoriais da freguesia.

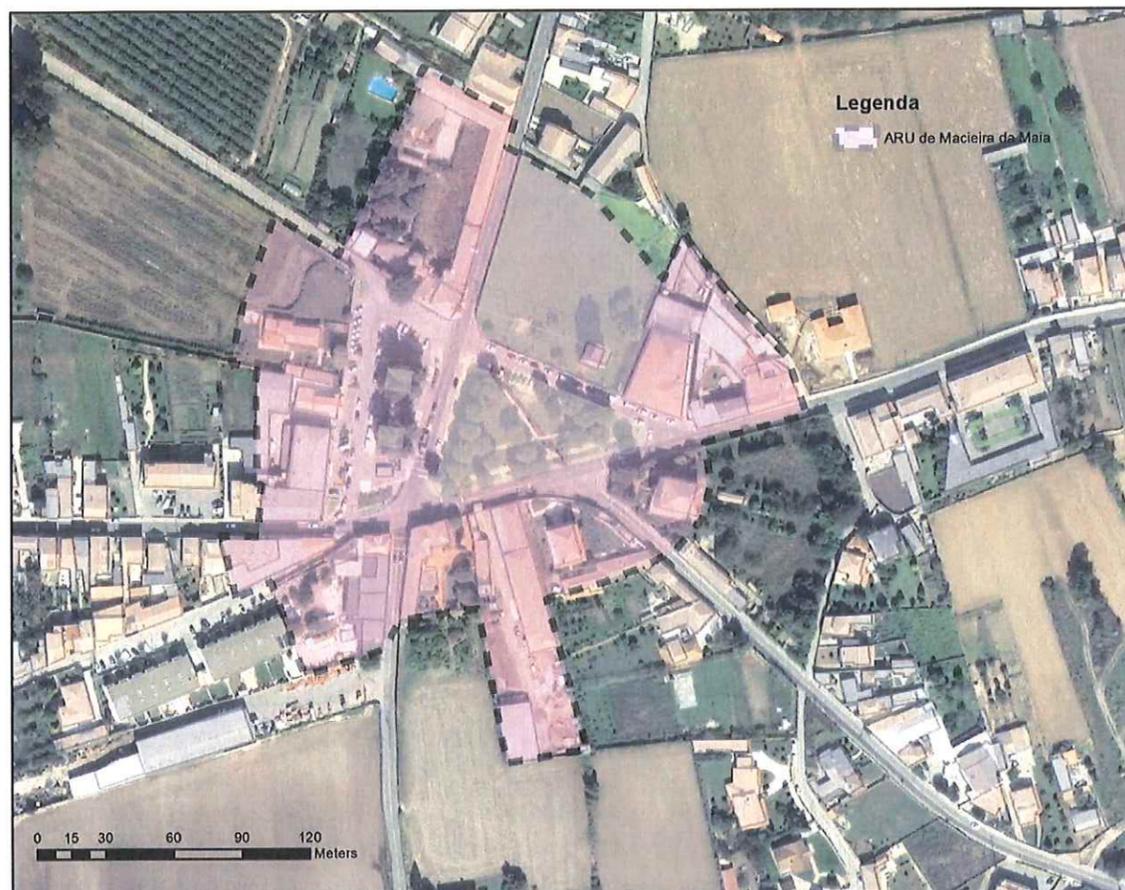


Figura 2 | Planta da proposta de delimitação da ARU

3. Diagnóstico

3.1. História e morfologia urbana

A sua ocupação

Macieira da Maia, tal como outras freguesias do concelho, apresenta evidências de ocupação humana desde pelo menos o Neolítico. Existe, no lugar de Sabariz, uma Mamoia que apesar de meia destruída é ainda visível, embora aparentemente não tenha sido nem estudada nem escavada.

O documento mais antigo que fez referência a este território data de 12 de maio de 974. Trata-se de uma carta de doação em que o nome pelo qual é designado é “VILLA MAZANARYA”.

No século XI, há registos de um pequeno mosteiro sob o nome de “Macenarijs” associado à Igreja de S. Salvador de Macieira. A sua comunidade deveria ser diminuta e de poucos recursos tendo o mesmo desaparecido em meados do século XIII.



Figura 3 | Mapa das vias romanas

Macieira da Maia fez parte integrante do percurso integrante romana “Karrara antiqua” de ligação do Porto a Rates e que atravessava o Rio Ave na Ponte D. Zameiro.

Em 1258, havia uma outra estrada designada por “via veteris” que seguia a orla marítima, mas que se bifurcava e seguia para Modivas e entroncava na “Karrara antiqua” para a travessia do Ave.

Naturalmente a rede viária reflete a continuidade que se prolonga até à Idade Média, eixos viários romanos que se projetaram até aos dias de hoje como as grandes rotas comerciais da região.

No século XVI, este território fez parte do foral concedido à Maia, designado por Terras da Maia. Com as reformas administrativas iniciadas em 1836, passou a pertencer ao concelho de Vila do Conde.

No início do século XVI, adveio também a abertura da designada “estrada dos 9 irmãos”, uma variante à “via veteris”, estrada que passou a ser a ligação mais utilizada na ligação Porto-Vila do Conde, antes da abertura da atual estrada nacional em 1867.

Macieira da Maia dista 6 Km da sede do concelho e é a freguesia mais central do concelho, onde cruzam várias estradas nacionais tornando-se, por isso, um acesso fácil de qualquer ponto deste.

3.2. Edificado e Património

A caracterização tipológica do edificado é uma ferramenta essencial para conhecer o território e para poder definir estratégias para a renovação urbana da cidade.

Da análise do edificado existente no Largo de Vilarinho, ao nível da estrutura funcional, do tipo de alojamento, da volumetria, da tipologia edificativa, do estado de conservação, do património assim

como das infraestruturas existentes, consegue-se definir áreas de intervenção prioritária e estratégias de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios é um dos vetores indispensáveis da reabilitação urbana e deve incluir a preservação do património arquitetónico assim como a reabilitação do espaço público. Esta tem sido a prática corrente do município ao longo dos anos.

Ocupação funcional do edificado

As freguesias, menores em dimensão e em concentração, regulam-se por uma maior proximidade da natureza da qual dependem. A agricultura é, geralmente, a base económica que fundamenta a forma do aglomerado, não se articulando no meio rural as forças complexas que determinam a estrutura urbana. A habitação dispersa-se, sendo naturalmente constituída por casas isoladas, unifamiliares, com terreno sobrance, e por pátios e quintais que são utilizados como complemento à atividade agrícola de maior escala.

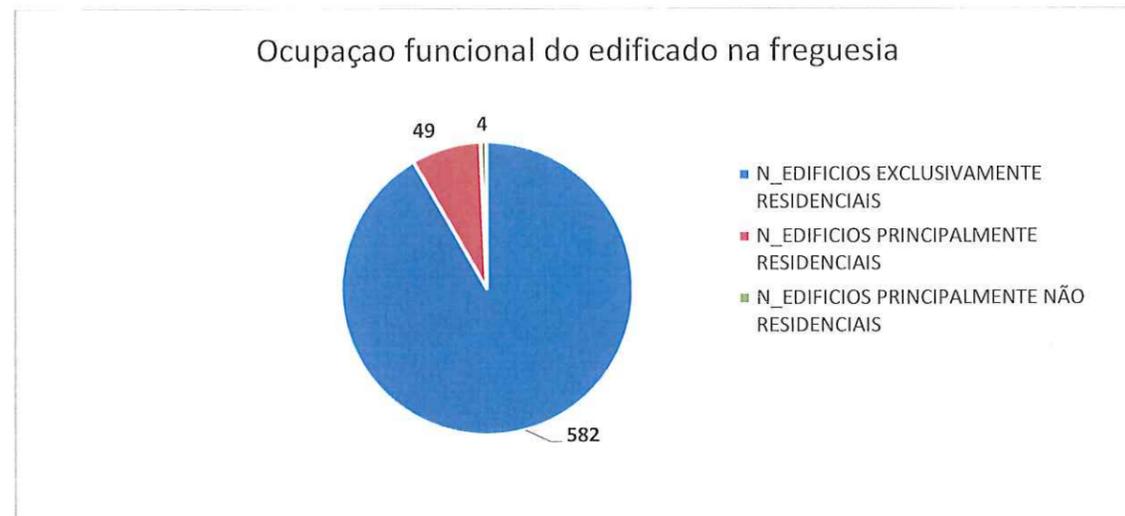


Gráfico 1 | Ocupação funcional do edificado na freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Macieira da Maia apresenta um perfil residencial expressivo com 91,6% dos edifícios exclusivamente residenciais e 7,7% dos edifícios predominantemente residenciais os quais associam a função habitação ao comércio de proximidade. Nestes casos, as atividades comerciais ocupam o rés-do-chão dos edifícios. Apenas 0,7% dos edifícios não têm a função habitacional ou esta não é o seu principal uso.

Macieira da Maia revela algumas das características de uma zona de periferia relativamente à cidade de Vila do Conde. É o grau de afastamento a um centro que clarifica a sua posição periférica, por apresentar um perfil predominantemente residencial, acompanhada por ausência ou défice de espaço público, défice de serviços e de equipamentos públicos e privados, em quantidade e qualidade.

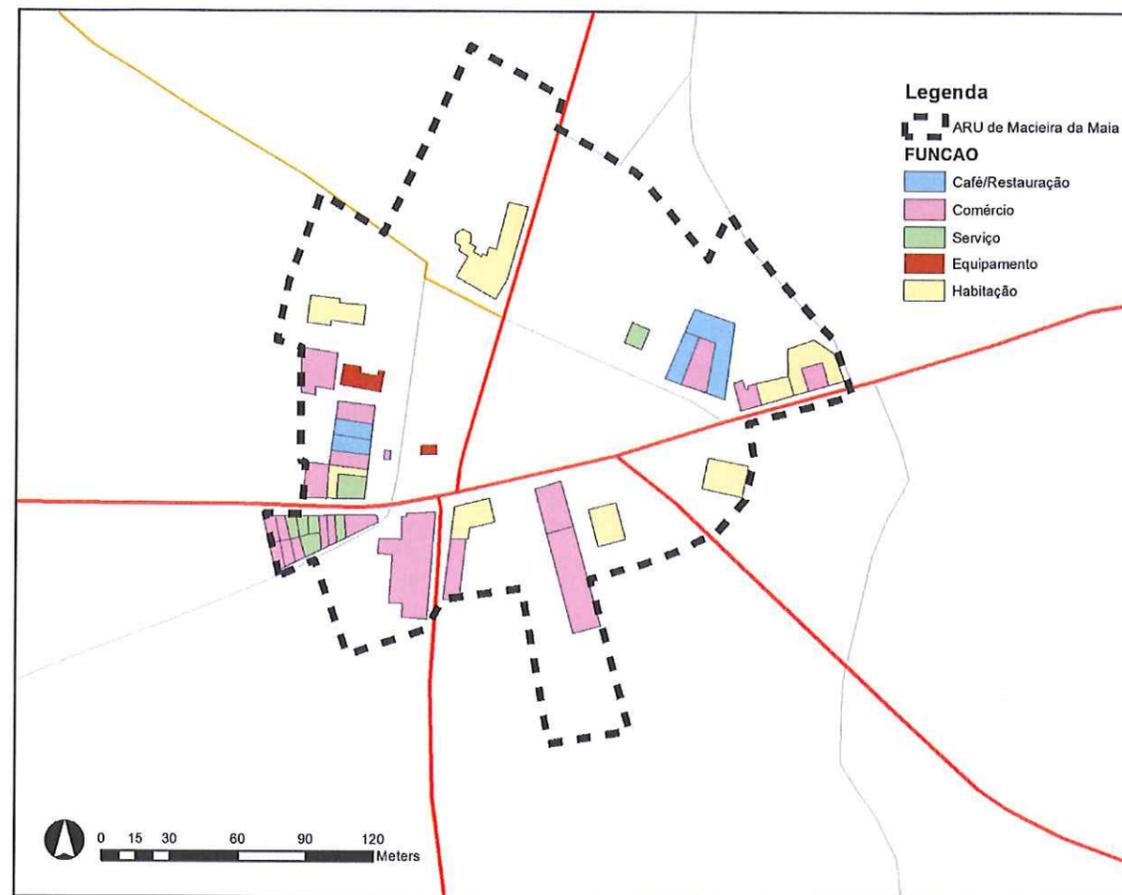


Figura 4 | Levantamento funcional do piso térreo na ARU

O Largo de Vilarinho contraria claramente a caracterização funcional da freguesia, assumindo claramente a centralidade através da concentração da oferta de comércio, serviços e equipamentos.

Considerando que o reforço da centralidade é um dos objetivos estratégicos da ARU de Macieira da Maia, importa estabelecer incentivos e criar plataformas de atratividade e complementar com um espaço público que promova as atividades comerciais e de serviços.

Tipo de alojamento (nº de fogos / edifício)

De acordo com os dados dos censos de 2011, a freguesia de Macieira da Maia compreende um número significativo de edifícios com um ou dois fogos por edifício, os quais correspondem 68% a construções isoladas no lote, 23% a edifícios geminados e 9% a edifícios em banda.

Assim, a tipologia presente compreende a habitação unifamiliar ou bifamiliar como predominante no território que se desenvolveu de forma sistemática ao longo das principais estradas e se espalha pela rede de caminhos rurais.

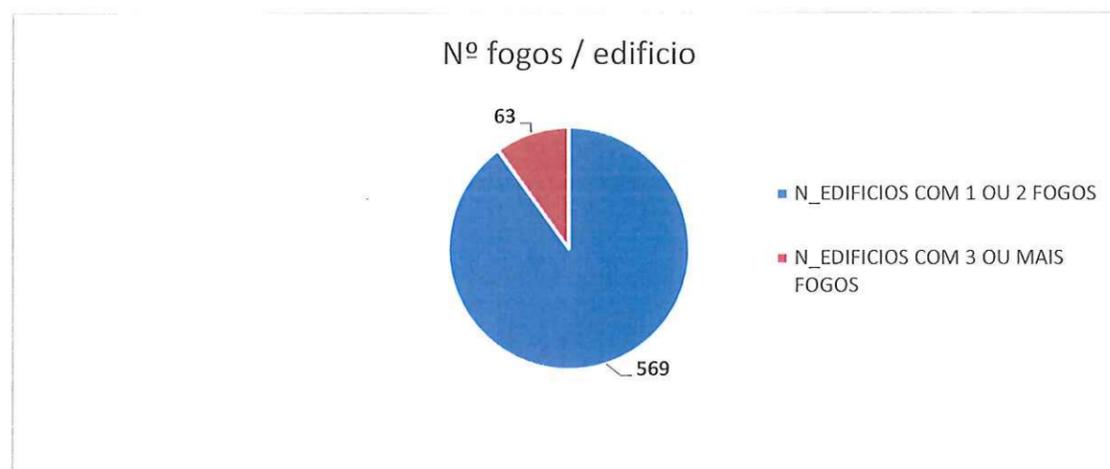


Gráfico 2 | Número de fogos/edifício na freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Os edifícios multifamiliares ou de habitação coletiva correspondem a 10% da totalidade das construções existentes na freguesia. A transformação tipológica está associada à mudança do tipo de alojamento, de construção mais recente, que são implantadas em parcelas vazias, ocupando zonas recuadas relativamente à estrutura viária principal.

O Largo de Vilarinho é representativo deste cenário e introduz mesmo novas tipologias, de construção atual como sejam os edifícios exclusivamente de comércio e serviços que concentram estas atividades. Esta atitude e dinâmica de mercado evidenciam a centralidade do largo na estrutura da freguesia.

Volumetria

A nível volumétrico a freguesia apresenta uma regularidade significativa com 88% de edifícios com um ou dois pisos que está claramente associada à tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar. Os edifícios de três ou quatro pisos correspondem a 12% das construções existentes e estão diretamente relacionados com a construção de edifícios mais recentes, de habitação coletiva. A inexistência de cêrceas mais elevadas promove a homogeneização do conjunto, de onde ainda se evidenciam no território os pontos singulares tal como a Igreja.

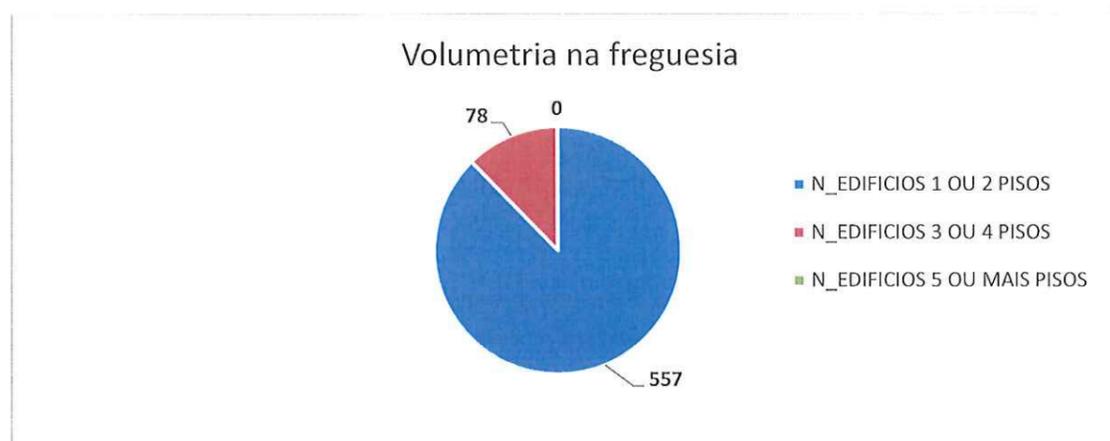


Gráfico 3 | Número de pisos acima da cota de soleira dos edifícios da freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

O Largo de Vilarinho manifesta de forma expressiva esta diferenciação de cêrceas e tipologias associadas que existe ao nível da freguesia: as habitações/quintas do século XIX, de dois pisos e os novos edifícios de três pisos, multifuncionais de habitação coletiva, comércio e serviços.

O ponto singular do largo ainda subsiste na Capela de N. Sr.^a da Lapa, e na torre/cisterna construída no início do século XX, numa atitude revivalista, mas cuja imagem tem uma preponderância muito forte no espaço urbano.

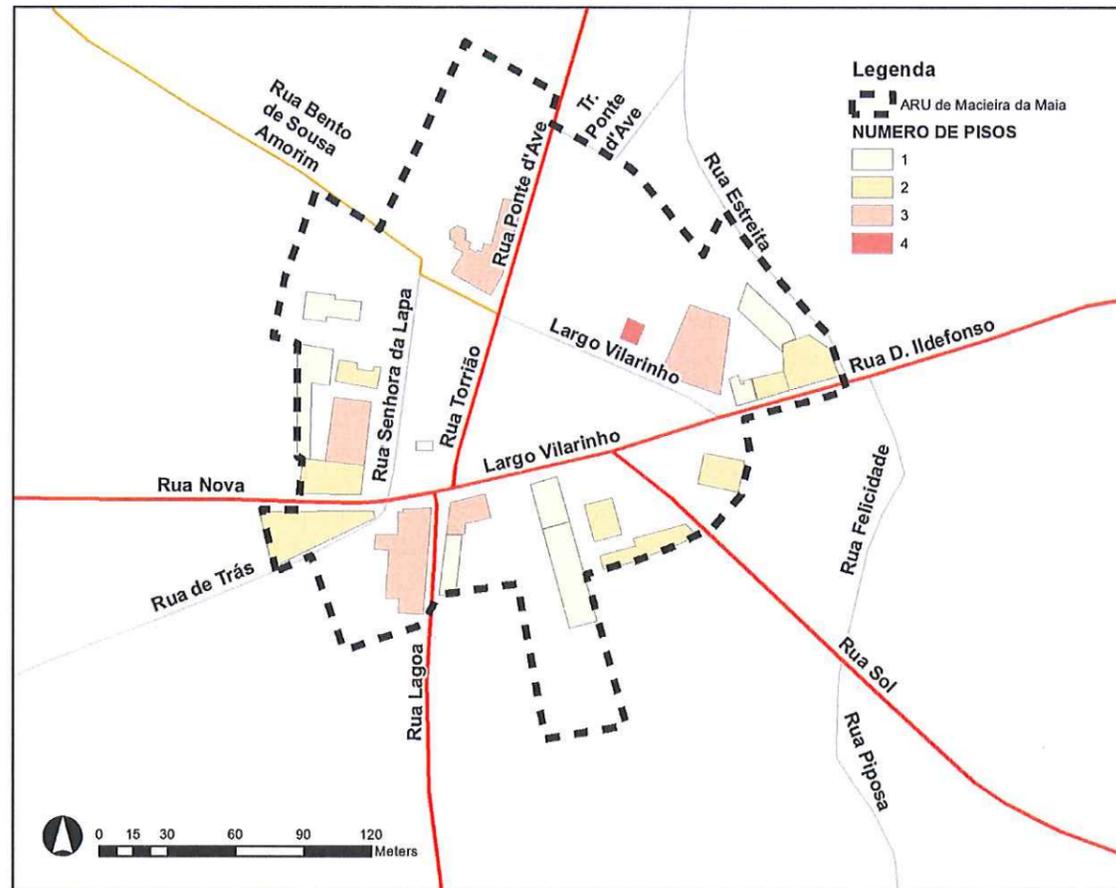


Figura 5 | Levantamento das cêrceas dos edifícios da ARU

Estado de conservação do edificado

De acordo com os dados dos censos verifica-se que o conjunto do parque edificado da freguesia é de construção relativamente recente, onde os edifícios de construção anterior a 1919 representam 13% da totalidade dos edifícios e os edifícios construídos após 1980 representam uma percentagem considerável de 55%.

Relativos ao estado de conservação, os níveis considerados neste levantamento para cada edifício foram três: Excelente/Bom, Médio e Mau/Péssimo atribuídos com base na observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores e a cobertura.

As situações de maior degradação das construções ocorrem de forma pontual na freguesia, mas tornam-se mais problemáticas quando se localizam em áreas de maior visibilidade e promovem a desqualificação urbana.



Gráfico 4 | Data de construção dos edifícios na freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

O Largo de Vilarinho abarca um conjunto edificado cuidado com exceção de duas construções existentes implantadas no meio do espaço público que apresentam algum grau de degradação. Uma das construções corresponde a um posto de abastecimento de combustível desativado, pelo que está devoluta e cujas estruturas ainda se encontram no local. O outro edifício corresponde a um antigo posto de abastecimento de combustível, que não foi demolido na sua totalidade, tendo subsistido e adaptado para sanitários públicos, mas que apresenta riscos acrescidos de salubridade. Estas duas situações correspondem a estruturas abandonadas e que podem desencadear processos catalíticos de desqualificação urbana.

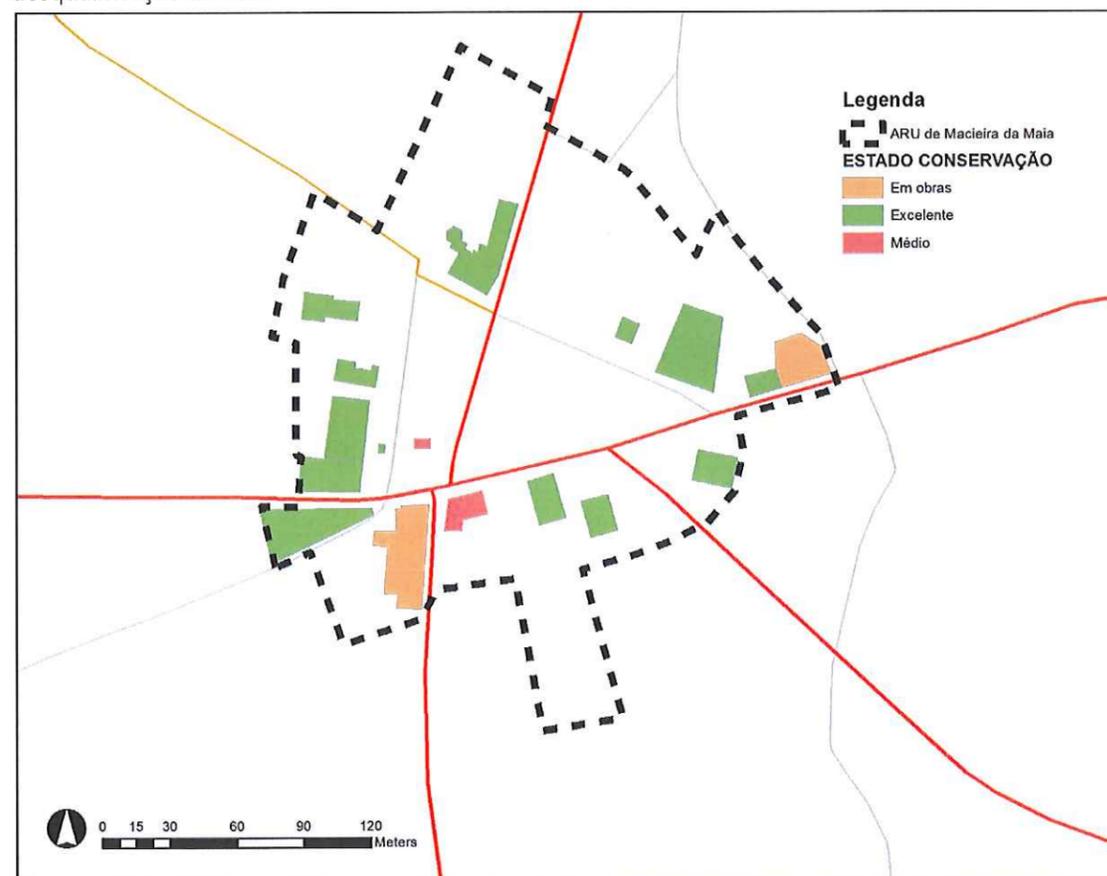


Figura 6 | Levantamento do estado de conservação dos edifícios da ARU

Património

A freguesia apresenta um conjunto de edifícios com interesse patrimonial, que pontuam território, e dos quais se destacam:

- A **ponte D. Zameiro**, uma construção românica que remonta ao século XII, uma das várias estruturas de passagem que existem no Rio Ave. A ponte era parte integrante da estrada romana *Karraria Antigua* que ligava o Porto a Rates, mais tarde designada “*via veteris*”, cujo trajeto coincide ainda em parte com o designado caminho de Santiago. O processo de classificação como imóvel de interesse Público caducou em 2012, estando em curso o estudo para reabertura do processo. Este conjunto compreende a casa rural e a azenha existente, testemunhos das antigas atividades da população.

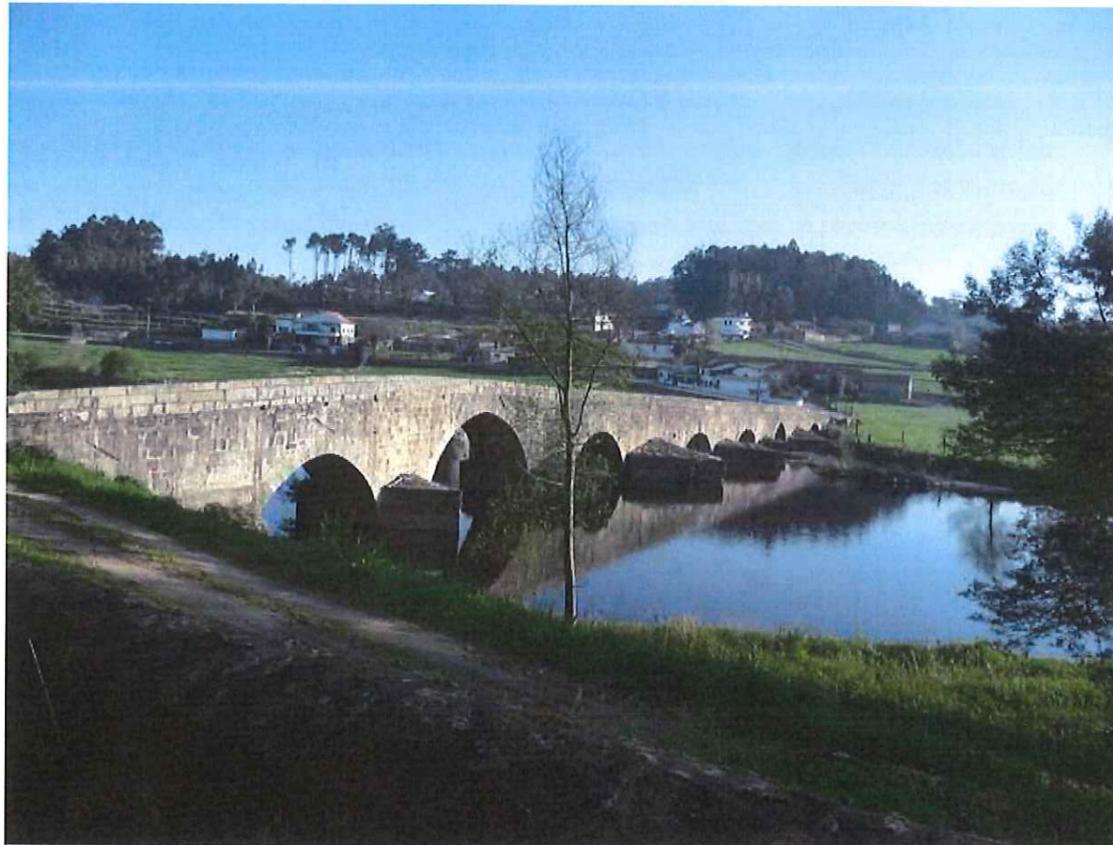


Figura 7 | Ponte D. Zameiro

- A **Capela de N. Sr.^a da Lapa**, erguida no século XVIII no Largo de Vilarinho, proposta para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio.

- **Edifícios urbanos do século XIX** que correspondem a casas de quinta / senhoriais de influência brasileira, disseminados pela freguesia, propostos para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio. Alguns destes exemplares situam-se no Largo de Vilarinho.

- **Igreja de S. Salvador de Macieira**, com génese num pequeno mosteiro no século XI e que foi completamente renovada no século XIX.



Figura 8 e 9 | Edifícios urbanos do século XIX existente no Largo de Vilarinho

Alguns dos edifícios referidos estão inseridos dentro do limite da ARU de Macieira da Maia, caracterizando este espaço e qualificando-o de forma positiva.

Destacam-se neste espaço os dois edifícios dissonantes referidos anteriormente, implantados no meio do espaço público que estão devolutos e com algum grau de degradação

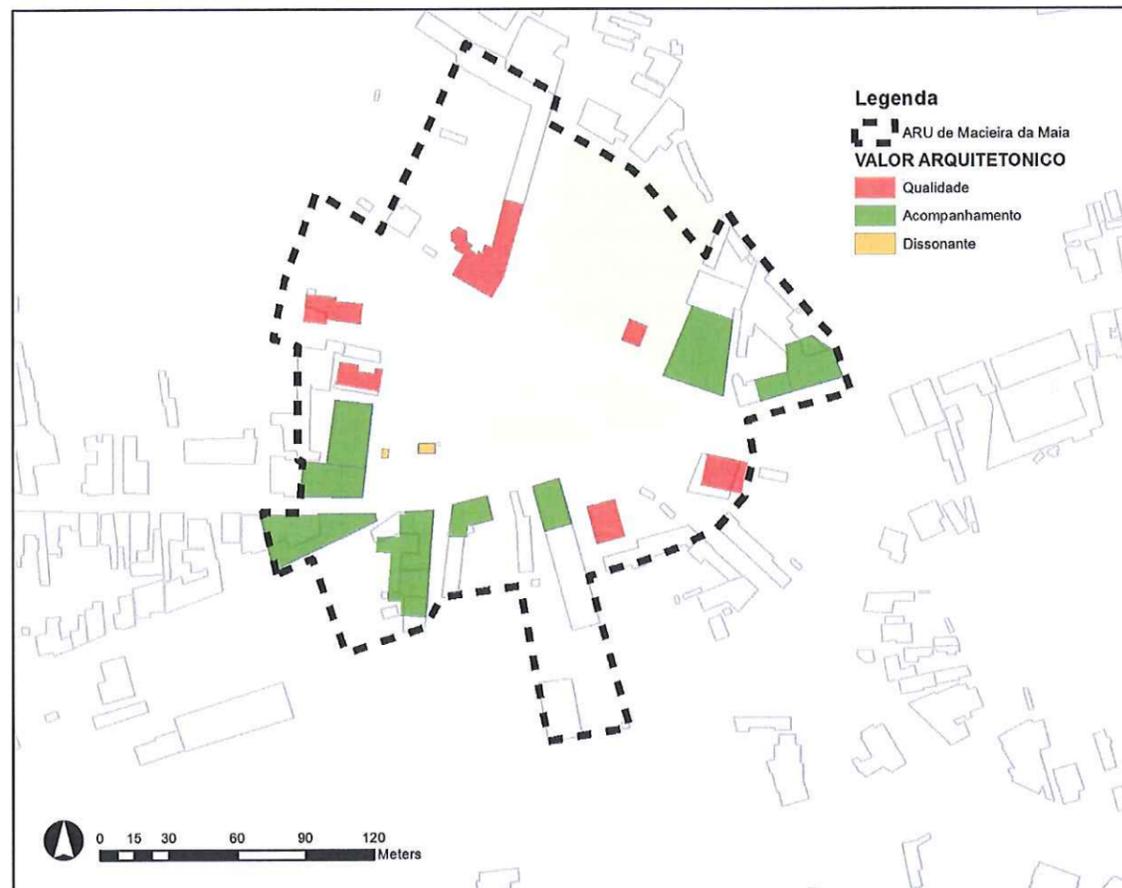


Figura 10 | Levantamento do valor arquitetónico dos edifícios da ARU

3.3. Mobilidade

Práticas de mobilidade

Os estudos de mobilidade ao nível do concelho demonstram que as deslocações entre freguesias são quase inexistentes. A maior parte das freguesias regista apenas deslocações para a sede do concelho, que se deve principalmente pela concentração de serviços e equipamentos aí existentes. Registam-se, ainda, um número significativo de deslocações das diversas freguesias para a cidade do Porto e para os concelhos limítrofes de Póvoa de Varzim, Maia e Matosinhos.

Relativamente aos meios de transporte utilizados nas deslocações dentro de uma freguesia, o estudo comprova os dados provenientes do Censos 2011, já que considerando como modos suaves as deslocações não motorizadas, efetuadas a pé ou de bicicleta, verifica-se que grande parte das freguesias apresenta uma percentagem significativa neste modo constatando-se uma tendência crescente de utilização. Existem freguesias onde a população começa a utilizar a bicicleta para pequenas deslocações no dia-a-dia, incluindo para ligação ao metro. O automóvel, embora ainda muito utilizado pela população para deslocações dentro da freguesia, começa a perder alguma preponderância. É frequentemente referida a motorizada como um meio de transporte muito utilizado.

Relativamente às deslocações para o exterior da freguesia de residência verifica-se que a utilização dos modos suaves não tem expressão. Nestes casos o automóvel é o modo mais utilizado em todas as freguesias nas deslocações para o exterior, com exceção dos utentes que são alunos até ao 3º ciclo que têm transporte escolar assegurado. As razões apontadas prendem-se com a falta de alternativas e rentabilização do tempo. Verifica-se que o transporte público rodoviário é fundamentalmente utilizado nas deslocações para o exterior das freguesias, sendo apontado por parte da população grandes lacunas quanto a rotas, horários e frequência. Nos casos em que este transporte é simultaneamente transporte escolar, só operam no período escolar, sendo suspensas no período das férias de Verão e fins-de-semana. já que a sua maioria são programadas para servirem as escolas básicas do 2º, 3º ciclo e secundárias do município.

Constatou-se ainda que os transportes entre freguesias não se encontram assegurados uma vez que o principal foco de todos é a sede do concelho.

Assim, identificam-se diversos indicadores de insuficiência da oferta e de debilidade operacional, destacando-se problemas de acesso e acessibilidade inadequadas, de baixas frequências de serviço e de ligações deficientes entre as freguesias e sede do concelho, assim como entre modos de transporte.

Rede viária

As deslocações dentro da freguesia assim como aquelas que se processam entre freguesias e a sede do concelho processam-se através da rede viária constituída por caminhos, estradas municipais e nacionais de calibre rodoviário, geralmente de perfil reduzido. Os veículos automóveis, são o modo de transporte prelevante, circulando muitas vezes a grande velocidade, constituem pela sua natureza um desincentivo à expansão de modos de deslocação mais suaves; bicicleta ou marcha a pé.

Em alguns casos, seria possível através da canalização das águas pluviais que correm através das valetas, construir passeios ou pistas de ciclismo onde as dimensões das vias o permitam. Este procedimento poderia ser conjugado através da redução criteriosa do perfil dos arruamentos, cuja velocidade máxima por força do código da estrada não deveria exceder os 50Km/h.

Seria assim aconselhável a redução para o máximo de 6m de largo o que na maior parte dos troços permitiria tornar as vias de uso partilhado entre, peões bicicletas e veículos automóveis.

Assinale-se que várias vias, designadamente a via dos Nove Irmãos antiga estrada de Barcelos é atravessada por um elevado número de peregrinos, que caminham em direção a Santiago de Compostela.

Registe-se ainda que até final dos anos 70 existia uma via dedicada a velocípedes ao longo da EN13, a qual apoiava o numeroso número de ciclista que a usavam como modo de circulação entre freguesias e a cidade do Porto. Esta via de ciclistas foi eliminada para alargamento da estrada, que passou a assumir um perfil de quase autoestrada em plena zona urbana onde a velocidade não pode ultrapassar os 50Km/h.

A rede viária distribuidora principal compreende:

- A EN 104 que a partir da EN 13 funciona como distribuidora nas freguesias a sul do rio Ave, atravessando Azurara, Arvore, Macieira da Maia e Fornelo, estabelecendo ligação à Trofa e a Vila Nova de Famalicão

- A EN 306, com inserção da EN 13 na freguesia de Vilar, constitui um eixo viário distribuidor na faixa central do território concelhio, servindo as freguesias de Vilar, Modivas, Gião, Vairão e Macieira da Maia, onde cruza a EN 104 no Largo de Vilarinho, e, liga as freguesias de Bagunte, Junqueira e Arcos, e prossegue para Barcelos.

- A EN 318 com início na EN 104, no Largo de Vilarinho, e que se apresenta como via distribuidora na parte nascente do concelho, atravessando as freguesias de Vairão, Canidelo e Guilhabreu e estabelece a ligação ao concelho da Maia.

Acessibilidade ferroviária

A linha do caminho-de-ferro, construída em 1873, ligava o Porto à Póvoa de Varzim e atravessava todo o concelho de Vila do Conde na direção Norte – Sul. Ao longo de mais de um século esta ferrovia constituiu o principal modo de transporte de pessoas, nas ligações de Vila do Conde com a cidade do Porto, posição que viria a perder somente nas duas últimas décadas, após a forte expansão que o automóvel teve como meio de transporte.

Recentemente esta linha ferroviária foi convertida em metropolitano de superfície conciliando as vantagens de um transporte interurbano rápido no acesso aos concelhos limítrofes, com particular destaque para a cidade do Porto, a 45 minutos de distância, e com uma frequência de comboio a cada 15/20 minutos, da integração num sistema viário articulado à escala metropolitana e uma alternativa aos transportes urbanos rodoviários, dentro da cidade e na ligação desta com as freguesias.

A freguesia não se encontra servida pela rede ferroviária da CP, mas a estação de metropolitana da Linha B do sistema do Metro do Porto mais perto encontra-se a menos de 4Km do Largo de Vilarinho, um percurso de carro com a duração de cerca de 6 minutos.

Transportes públicos

A ARRIVA é uma das empresas que assegura o transporte público entre Vila do Conde e a freguesia com uma frequência de cerca de 1 hora entre as 7h e as 19h, principalmente em horário escolar.

Quanto à informação existente relativa à mobilidade fora da cidade de Vila do Conde, foi efetuada uma análise considerando a estrutura etária dos utentes dos transportes público, concluindo-se que a maior parte das crianças e jovens do concelho utilizam o transporte publico partilhado com outros utentes

sendo o transporte escolar garantido através da atribuição de passes pelo Município. Relativamente aos idosos, verifica-se que na grande maioria das freguesias existe um número significativo de idosos que, apesar de ter a necessidade de utilização dos transportes públicos, dada a sua pouca frequência, assegurada sobretudo nos horários escolares, e a falta de lugares sentados nas viaturas devido à elevada lotação, desmotiva esta classe etária à sua utilização. Verifica-se ainda que algumas juntas de freguesia disponibilizam viaturas ligeiras para transporte de idosos a centros de saúde, a serviços na sede do concelho e até à feira semanal.

3.4. Espaço público

A intervenção no espaço exterior público assumida como elemento fundamental de requalificação de áreas urbanas tem, desde há alguns anos, sido um dos motes da ação municipal, resultando numa ação continuada e qualificadora do ambiente urbano, pese embora o enorme esforço despendido, nomeadamente financeiro.

O Largo de Vilarinho encontra-se descaracterizado através do aumento do tráfego, usos e desenho indevido sem respeitar a matriz do local, bomba de gasolina, etc...

A avaliação e diagnóstico da qualidade do espaço público atual, tendo por objeto atingir uma adequação do desenho antigo não sujeito a apuramento ou refinamento estético, motivado por usos inadequados. O desenho para este local deverá, também, ter em conta o facto deste largo ser atravessado por três estradas nacionais, fator a ponderar considerando e harmonizando a necessária polivalência de usos.

O desenho deste espaço deve prever um uso multifacetado, tendo em conta as realizações que aqui são levadas a efeito, que vão desde a feira semanal que se realiza á segunda-feira, às esplanadas de apoio aos estabelecimentos restaurativos, á feira de velharias, de carácter quinzenal, às festas e festivais de folclore e música popular.

A naturalização destes espaços deve ser fundamentalmente assegurada pelas espécies arbóreas existentes ou a plantar ou estratos arbustivos, já que a criação de canteiros ou relvados se pode revelar de difícil manutenção, tendo em conta a sobrecarga a que estes espaços poderão vir a sofrer devido sobretudo a usos indevidos.

O carácter lúdico deste espaço, deverá tendencialmente reverter o processo de desqualificação operado, criando condições para a afirmação do Largo de Vilarinho enquanto centralidade reconhecida pela população, no que se refere à localização de serviços, estabelecimentos comerciais e atividades restaurativas.



Figura 11 | Largo de Vilarinho

3.5. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas, estas são constituídas pelas redes de energia elétrica; abastecimento de água potável; drenagem das águas residuais e pluviais; gás; telecomunicações; fibra ótica; recolha e transporte, eliminação e tratamento de resíduos sólidos urbanos. São todas estas infraestruturas que no seu conjunto dão sentido ao uso regrado da cidade e do seu núcleo histórico, permitindo uma vida com qualidade a toda a população. Deste modo, as infraestruturas assumem-se como uma condição base da produção e ocupação do espaço, sendo um conjunto de estruturas, quase sempre organizadas numa rede, destinadas a garantir a satisfação das necessidades básicas das populações e das atividades económicas que sem elas teriam dificuldade em subsistir.

O município tem promovido ao longo dos anos a extensão da rede de infraestruturas básicas a todo o concelho.

O Largo de Vilarinho está dotado de infraestruturas mínimas e adequadas ao nível de serviços requeridos nomeadamente:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de saneamento básico
- Rede de drenagem de águas pluviais
- Rede de iluminação pública
- Rede de telecomunicações

As outras infraestruturas de implementação mais recente, como sejam da rede de gás e a rede de telecomunicações eletrónicas ainda não foram implementadas no largo, provavelmente devido à disseminação dos potenciais clientes no território face ao investimento necessário para os servir.

Estas infraestruturas adquiriram um relevo muito superior ao que detinham, na medida em que, para além das instalações telefónicas por cabo (telefone fixo) e da televisão e rádio por radiodifusão (ondas hertzianas), a rede de telecomunicações inclui as valências cada vez mais relevantes de televisão, internet fixa e móvel e telefone móvel.

As redes de comunicações eletrónicas abrangem agora o envio de sinais por cabo, meios radielétricos, meios óticos e outros meios eletromagnéticos, incluindo as redes de satélites, as redes terrestres fixas e móveis, os sistemas de cabos de eletricidade, na medida em que sejam utilizados para a transmissão de sinais, as redes utilizadas para a radiodifusão sonora e televisiva e as redes de televisão por cabo.

3.6. Demografia

Caracterização socioeconómica Município de Vila do Conde

O Município de Vila do Conde localiza-se no Distrito do Porto, fazendo parte da Área Metropolitana do Porto, com 149,03 km² de área e 79 533 habitantes (censos de 2011), subdividido em 21 freguesias. O Município é limitado a norte pelo Município da Póvoa de Varzim, a leste por Vila Nova de Famalicão e Trofa, a sul pela Maia e por Matosinhos e a oeste tem litoral no oceano Atlântico.

O crescimento coalescente dos núcleos urbanos de Vila do Conde, verificado nas últimas décadas, resultou num contínuo urbano que tende a densificar ainda mais nos anos mais próximos. Os últimos indicadores sociodemográficos disponíveis, referentes aos Censos de 2011, apontam para um significativo dinamismo demográfico do território. Em 2011 a população residente da cidade de Vila do Conde representava 36% da população residente do município. Um aumento de cerca de 1,5% face ao ano de 2001. Numa análise de cada unidade territorial, a cidade aumentou a sua população residente em 11,3% enquanto a média do concelho cresceu 6,9%, valor significativamente superior ao da média nacional (2,0%), da Região Norte (0,1%) ou ainda do Grande Porto (2,1%).

Indicadores Sociodemográficos			
População residente	2001	2011	Var (%)
Portugal	10353117	10562178	2,00%
Norte	3687283	3689682	0,10%
Grande Porto	1260680	1287282	2,10%
Vila do Conde	74391	79533	6,90%

Tabela 1 | Indicadores sociodemográficos/ população residente

O aumento da população verificado repercutiu-se num aumento da densidade populacional, que cresceu na última década, para os 4.211,2 hab./Km² na cidade, valor que representa cerca do dobro da média das cidades de Portugal (2238,1 hab./Km²) e ligeiramente acima da média das cidades do Grande Porto (4087,60 hab./Km²), e que contrasta com as freguesias mais afastadas da sede do município, que apresentam uma matriz menos urbana, enquanto as freguesias do litoral e na envolvente próxima da sede do município, dada a sua localização, configurem espaços de expansão e de constituição de estruturas de caráter mais urbano. A média do concelho apresenta uma densidade populacional com cerca de 533 hab./Km².

Indicadores Sociodemográficos			
Densidade Populacional	2001	2011	Var (%)
Portugal	112,3	114,5	2,00%
Norte	173,2	173,3	0,10%
Grande Porto	1548,6	1580	2,00%
Vila do Conde	499,3	533,7	6,90%

Tabela 2 | Indicadores sociodemográficos/ densidade populacional

A evolução do número de famílias no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. Efetivamente, o Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 14% do número de famílias, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 11% e a média do Grande Porto ultrapassou ligeiramente os 12%.

Indicadores Sociodemográficos			
Famílias	2001	2011	Var (%)
Portugal	3650757	4043726	10,81%
Norte	1210631	1330892	9,90%
Grande Porto	436346	489471	12,20%
Vila do Conde	23829	27210	14,20%

Tabela 3 | Indicadores sociodemográficos/ famílias

O n.º de alojamentos no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. O Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 21,20% do número de alojamentos, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 16,10%.

Indicadores Sociodemográficos			
Alojamentos	2001	2011	Var (%)
Portugal	5046744	5859540	16,10%
Norte	1611643	1846589	14,60%
Grande Porto	540337	623085	15,30%
Vila do Conde	31113	37697	21,20%

Tabela 4 | Indicadores sociodemográficos/ alojamentos

Em síntese, considerando os últimos indicadores sociodemográficos conhecidos poder-se-á afirmar que o território é caracterizado por uma significativa densidade populacional, de cerca de 533 hab./Km² e uma forte dinâmica demográfica e construtiva, comparativamente com os indicadores médios do país, da região Norte e do Grande Porto.

Caracterização socioeconómica Macieira da Maia

Macieira da Maia é uma das 21 freguesias do município de Vila do Conde. Macieira da Maia integra o concelho de Vila do Conde desde a divisão administrativa de 1836.

Para além dos aspetos anteriormente abordados de carácter mais abrangente que permitem uma leitura da unidade territorial em estudo enquadrada numa escala territorial mais ampla, importa concretizar, do ponto de vista social e económico a população residente nesta área, objeto de um processo de reabilitação urbana.

A população da freguesia de Macieira da Maia foi evoluindo ao longo dos tempos, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (Recenseamentos Gerais da População), no ano de 1864 eram 720 habitantes e em 2011 a população era de 2325 habitantes.

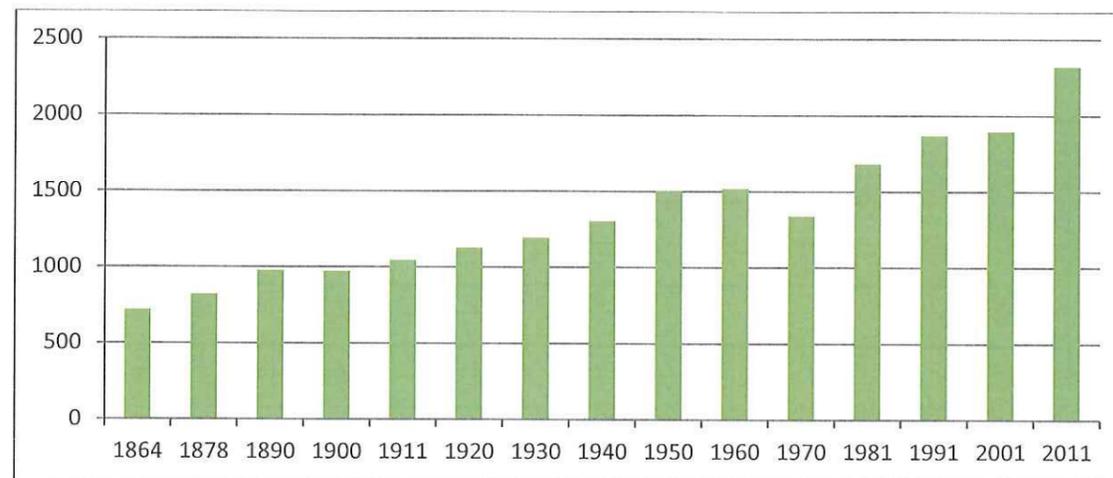


Gráfico 5 | População de Macieira da Maia entre 1864 e 2011

No último Censo de 2011, a população residente no concelho de Vila do Conde é de 79.390 e 2325 o número de residentes na freguesia de Macieira da Maia.

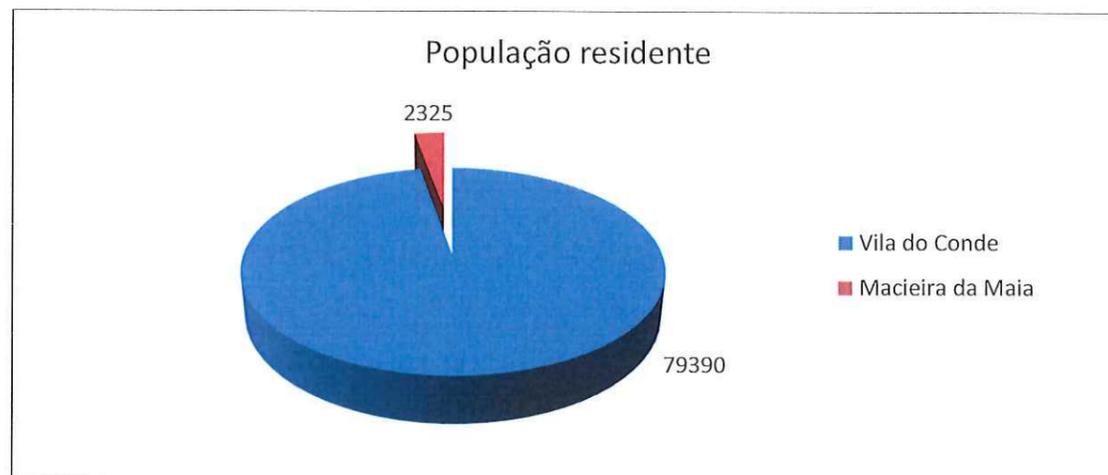


Gráfico 6 | População residente no concelho de Vila do Conde

No âmbito da população de Portugal, a relação de masculinidade apurada através dos Censos 2011 acentuou o predomínio do número de mulheres face ao de homens. Em 2011 a relação de masculinidade é de 91,5 homens para 100 mulheres enquanto que este indicador era em 2001 de 93,4 homens por 100 mulheres. A preponderância da população feminina é reforçada à medida que a idade avança. Em 2011 a relação de masculinidade da população com 65 ou mais anos de idade desce para 72,4. A sobremortalidade da população masculina e a menor esperança de vida à nascença dos homens relativamente às mulheres ajudam a explicar estes resultados.

A população de Vila do Conde e de Macieira da Maia apresenta a mesma tendência conforme valores do gráfico seguinte, a população de Macieira da Maia é de 1067 homens e 1140 Mulheres.

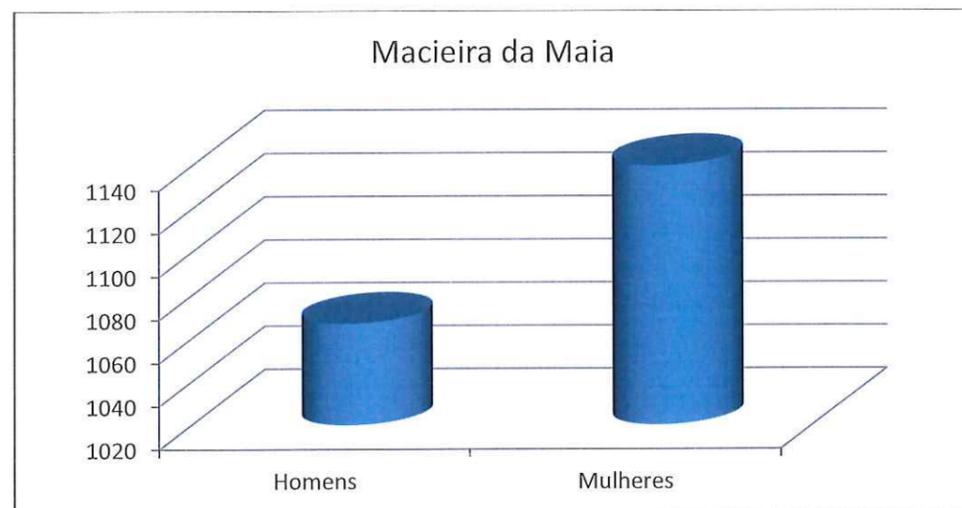


Gráfico 7 | População Residente/Sexo

O envelhecimento da população representa um dos fenómenos demográficos mais preocupantes das sociedades modernas do século XXI. Este fenómeno tem marcadamente reflexos de âmbito sócio – económico com impacto no desenho das políticas sociais e de sustentabilidade, bem como alterações de índole individual através da adoção de novos estilos de vida. Em Portugal, a proporção da população com 65 ou mais anos é, em 2011, de 19%. Este valor contrasta com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% da década anterior. O índice de envelhecimento da população reflete também esta tendência. Em 2011 o índice de envelhecimento acentuou o predomínio da população idosa sobre a população jovem. Os resultados dos Censos 2011 indicam que o índice de envelhecimento do país é de 129, o que significa que Portugal tem hoje mais população idosa do que jovem. Em 2001 havia 85 municípios com o índice de envelhecimento menor ou igual a 100. Em 2011, este valor é de 45.

O fenómeno do duplo envelhecimento da população, caracterizado pelo aumento da população idosa e pela redução da população jovem, continua bem vincado nos resultados dos Censos 2011. Em 2011, Portugal apresenta cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 19% da população tem 65 ou mais anos de idade. Os dados de Macieira apresentam cerca de 18% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 11% da população tem 65 ou mais anos de idade valores que apresentam uma variação relativamente ao verificado para o país, neste momento o n.º de jovens ainda é superior ao n.º da população com mais de 65anos.

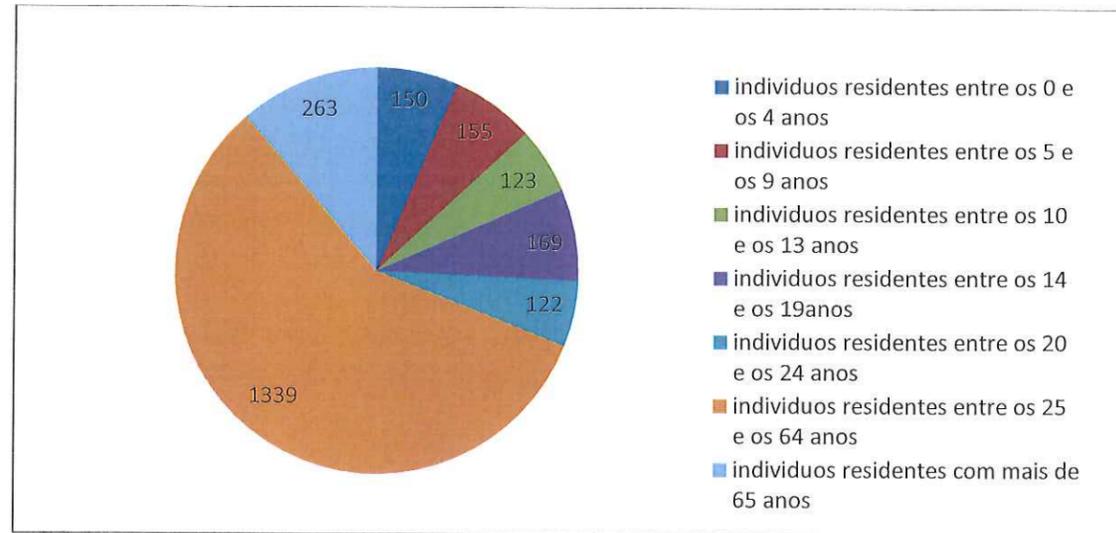


Gráfico 8 | População residente por grupo etário

O nível de instrução atingido pela população em Portugal progrediu de forma muito expressiva na última década. Relativamente aos Censos 2001, observa-se um recuo da população com níveis de instrução mais reduzidos, designadamente até ao ensino básico 2º ciclo e um aumento dos níveis de qualificação superiores. A população apurada nos Censos 2011 que possui o ensino superior completo quase duplicou na última década. Passámos das 674 094 pessoas que tinham o ensino superior completo para as 1 262 449.

Na população residente em Macieira da Maia podemos observar que 159 indivíduos possuem curso superior completo o que corresponde a 8% da população e cerca de 3% dos indivíduos não sabem ler nem escrever. Para o nível de ensino básico do 1º ciclo verifica-se a percentagem mais elevada de 32%, o ensino básico de 2º e 3º ciclo é de respetivamente 24% e 19% e o número de indivíduos com ensino secundário completo é de 13%.

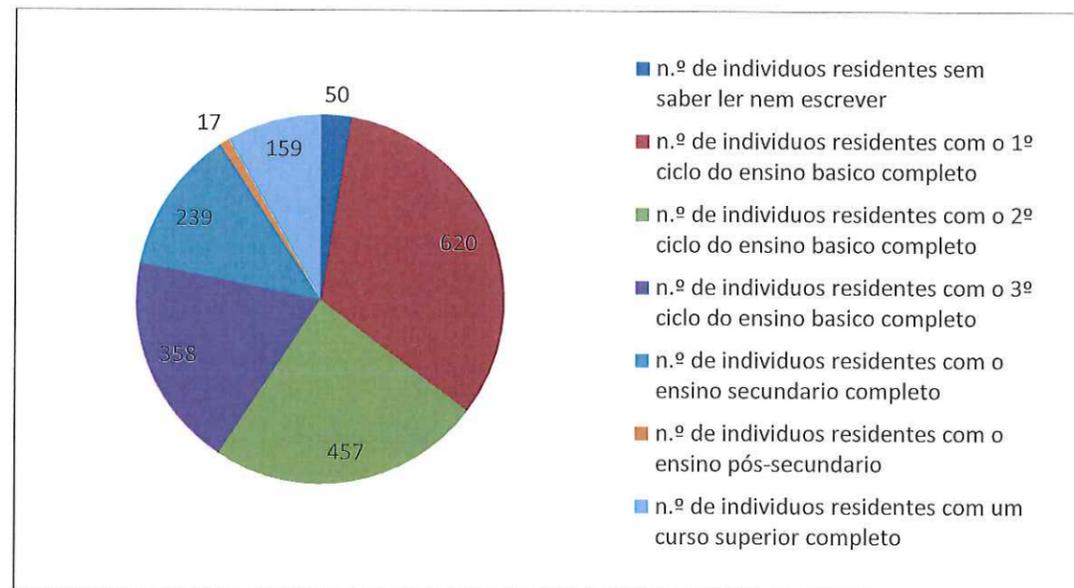


Gráfico 9 | População residente/habilitações literárias

Relativamente à situação perante a atividade económica, em 2011, dos residentes em Macieira da Maia, 29% das pessoas encontravam-se desempregados à procura de emprego, 15% eram pensionistas/reformados e 47% encontravam-se empregados.

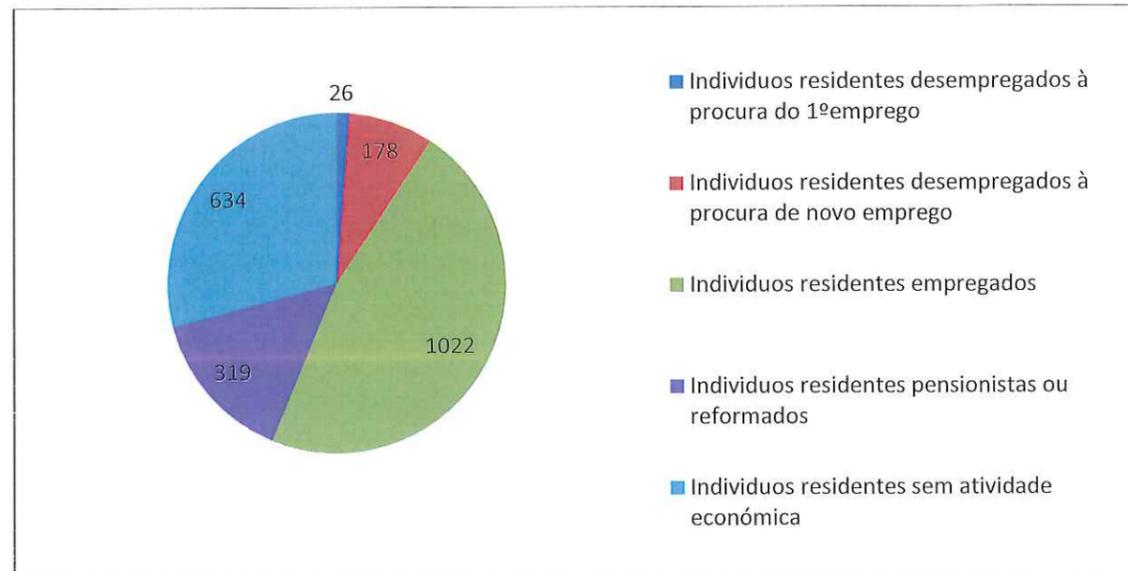


Gráfico 10 | População residente/desemprego e situação perante a atividade económica

Num universo de 1022 indivíduos residentes empregados cerca de 4% exerciam atividade no setor primário, 43% no setor secundário e 53% no setor terciário.

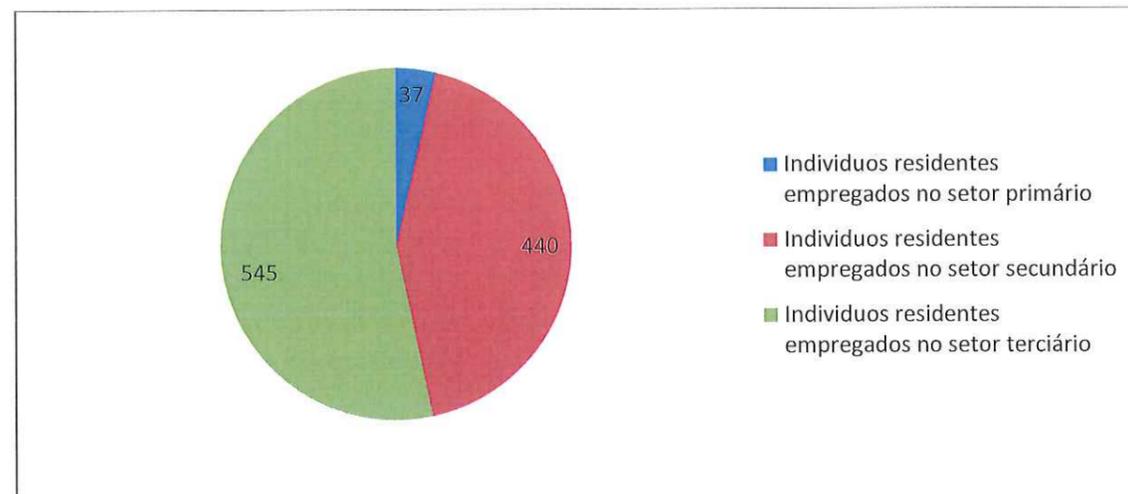


Gráfico 11 | População residente/setor de atividade

A mecanização do setor primário provocou uma diminuição do número de pessoas ligadas à agricultura, no entanto Macieira da Maia possui uma grande extensão de terrenos agrícolas cultivados. De referir ainda que outrora no Largo de Vilarinho realizava-se a Feira de Gado, atividade reveladora da força do setor pecuário da região.

Atualmente verifica-se uma concentração de mão-de-obra no setor terciário e secundário, transportando a maior parte da massa de assalariados para o comércio e os serviços.

4. Benefícios fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente do investimento público. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através, entre outros, de incentivos fiscais a conceder aos promotores de ações de reabilitação que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

A delimitação de ARU's obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, conforme determina a alínea c) do n.º 2 do artigo 13º conjugada com a alínea a) do artigo 14º do RJRU e nos termos definidos nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e do artigo 112, n.º 6 do Código do IMI.

Assim, a requerimento dos interessados poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pelas ARU's delimitadas, os seguintes benefícios fiscais:

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, verificada pela emissão de certidão de comunicação prévia;
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação ficam ainda isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, verificada pela emissão do correspondente alvará de autorização de utilização ou, no caso em que a obra possa ser dispensada da emissão de título de utilização, pela entrega do livro de obra, onde se encontra lavrado o termo de encerramento, conforme previsto no artigo 16.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro;
- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, o que será verificado pela emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, e respetiva emissão de certidão de comunicação prévia;
- As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, são também isentas de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Poderão usufruir dos benefícios concedidos as ações de reabilitação que reúnam as condições necessárias a partir do primeiro dia útil após a data da aprovação do presente documento, o que vigorará até à data do encerramento do Quadro Comunitário Portugal 2020.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o n.º 22 do artigo 71º do EBF, as “Ações de reabilitação” são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte o estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Deste modo, a aprovação da delimitação das ARU’s constituirá uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito, já que permitirá também o direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pela ARU, identificando-se a título de exemplo, aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes.

- A redução da taxa de IVA para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana e obras de remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis.
- A dedução à coleta em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados nas ARU’s e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou de imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.
- A redução de 28 para 5% da taxa de IRS incidente sobre rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis que forem objeto de intervenção de reabilitação, sem prejuízo da opção de englobamento pelos sujeitos passivos.

É também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas e divulgar os incentivos de carácter fiscal e financeiro disponível.

Ressalva-se que, os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os apoios e incentivos à reabilitação do edificado serão concedidos após verificação pelos serviços competentes do Município, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Por fim entende-se majorar em 20% o valor do IMI para os prédios urbanos, que se encontrem devolutos, abandonados e com sinais evidentes de degradação e falta de segurança, pelo período de tempo em que tais condições se verificarem, estimulando assim à sua conservação ou colocação no mercado, e procurando mitigar o seu impacto nas construções adjacentes e imagem da cidade.



Proposta de delimitação

Área de reabilitação urbana de Malta

Equipa técnica

Departamento de Projetos e Obras Municipais (DPOM)

Manuel Maia Gomes, Arq.^º

Carla Cruz, Arq.^ª

Márcia Campos, Eng.^ª

Índice

1. Introdução
 - 1.1. Enquadramento legal
2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação
3. Diagnóstico
 - 3.1. História e morfologia urbana
 - 3.2. Edificado e Património
 - 3.3. Mobilidade
 - 3.4. Espaço público
 - 3.5. Infraestruturas
 - 3.6. Demografia
4. Benefícios fiscais

1. Introdução

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque edificado, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, garantindo para todos uma habitação condigna.

A publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, com a recente alteração ao Regime Jurídico, e a publicação, a 30 de maio de 2014, da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, abre a possibilidade aos Municípios de agilizarem os processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana. A autarquia, dando continuidade a um programa ambicioso de remodelação urbana do Núcleo Antigo alarga agora ao concelho, aquilo que constituirá um estímulo adicional para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional e para a captação de novas atividades económicas, bem como para a fixação de novos públicos.

A Câmara Municipal, orientada para um conceito de desenvolvimento harmónico e humanizado do concelho e ciente da importância do seu território, pretende alargar às suas freguesias a política de regeneração urbana que há mais de três décadas vem implementando, promovendo assim as noções de centralidade e urbanidade de um território marcado ao longo dos séculos pela dispersão dos aglomerados urbanos, distribuídos por áreas onde atividades agrícolas coexistem com atividades industriais, que vieram absorver a mão-de-obra dispensada pela agricultura.

De facto, urge instituir formas de centralidade neste território, criando condições ao nível de infraestruturas a potenciar, em função das carências detetadas a nível urbano, dinamizando os espaços e promovendo a coesão social.

A área de reabilitação proposta corresponde ao centro histórico da freguesia, visa essencialmente enquadrar e regular o desenvolvimento das dinâmicas em curso, introduzindo novas abordagens na requalificação do território disperso. O local foi escolhido em função da necessidade e obrigação de orientar e enriquecer o território concelhio com novas abordagens no campo dos investimentos, quer municipais quer privados, em locais onde se pressente uma dinâmica tendente à valorização económica do território evitando um acréscimo de deslocações às áreas urbanas existentes na envolvente.

As ações de regeneração urbana propostas visam criar condições para a implementação de uma política de gestão sustentada dos recursos disponíveis, introduzindo fatores de racionalidade no que se refere ao consumo e produção de carbono e combustíveis fósseis, promovendo a mobilidade dos modos suaves e mais amigos do ambiente.

O reforço das condições de centralidade neste território, marcado por uma suburbanidade geradora de deslocações para os centros urbanos limítrofes, contribuirá para a fixação das pessoas e para a redução das deslocações da população, complementando deste modo o esforço que a autarquia desenvolve no sentido de descentralizar os seus serviços para a esfera das juntas de freguesia, através da criação de espaços de apoio ao cidadão, em instalação junto das diferentes comunidades que constituem o Concelho.

1.1. Enquadramento legal

A alínea j) do artigo 2.º do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU) estabelece que Reabilitação Urbana é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico, bem como promover a coesão social.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “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 plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU(s) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação das ARU (s) pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Conde;
- b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser simultânea ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação

A compreensão das necessidades de reabilitação urbana da área delimitada e denominada ARU de Malta integra o conhecimento integrado de diferentes componentes, aos níveis urbano, social, económico, cultural e geográfico e indissociável da história.

Em Malta existiu uma abadia com este nome, ligada a ordem de Malta, em edifício que ainda existe o qual se encontra bastante degradado. Este edifício, datável do séc. XVIII, foi erigido sobre estruturas mais antigas, e conserva ainda um conjunto de elementos construtivos indiciadores de uma ancestralidade histórica fundada na tipologia "Casa/Torre" recorrente no período medieval.

O Largo de Santa Apolónia constitui a centralidade mais importante de Malta. Dispõe de uma dimensão surpreendente, tendo em conta a população e número de fogos da estrutura urbana. É pontuado por um conjunto equipamentos cívicos: a escola, a junta de freguesia, o pavilhão multiusos, o campo desportivo polivalente, a Igreja e diversas unidades de carater comercial, serviços e de apoio social.

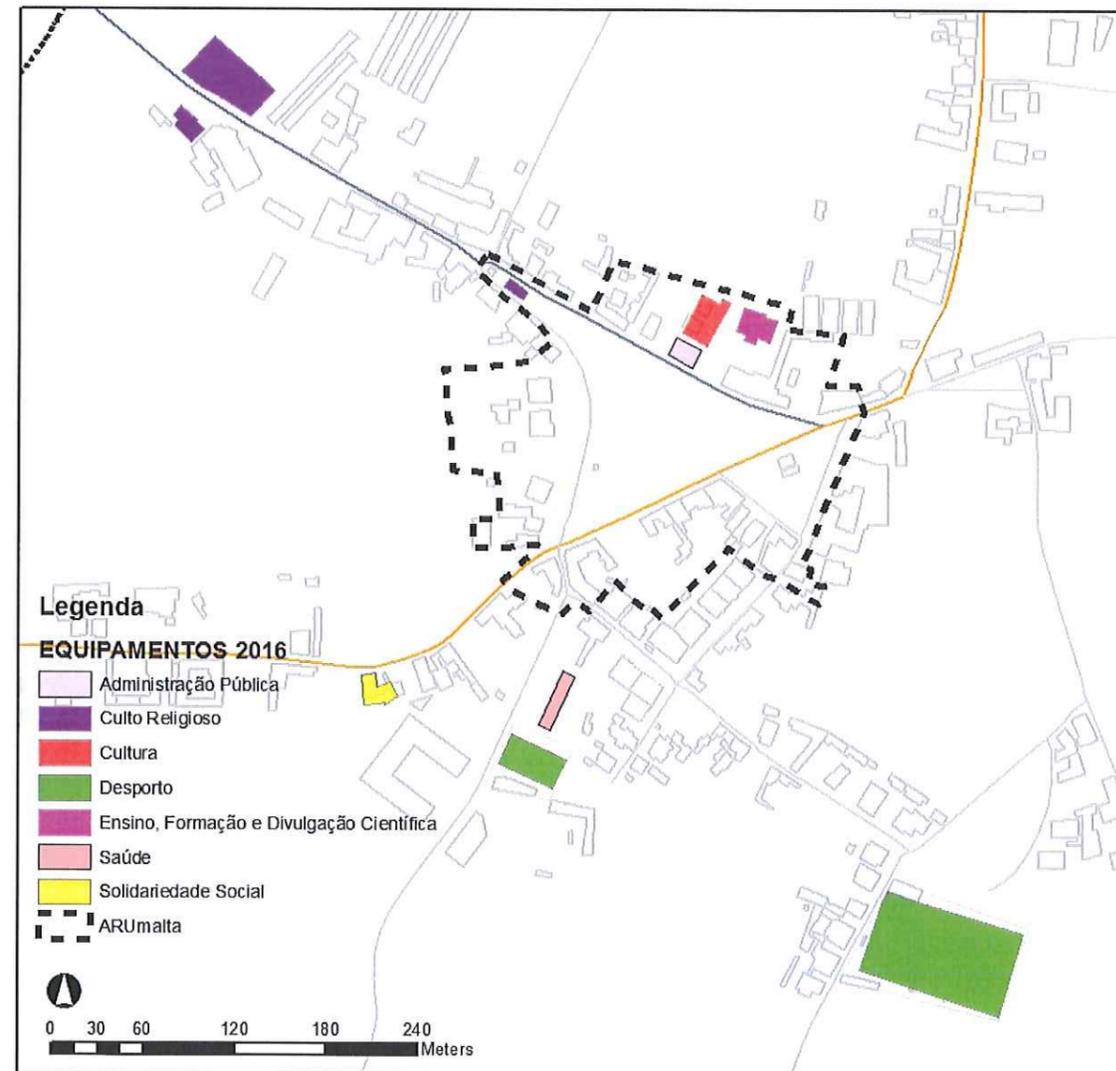


Figura 1 | Localização dos equipamentos da freguesia

O centro de saúde que serve a população de Malta e freguesias limítrofes está implantado a pouca distância do largo

Neste largo, encontra-se localizada a Capela de Santa Apolónia, edifício religioso datado de 1699, de características barrocas.

Sendo Vila do conde um concelho onde a agricultura continua a ter um peso bastante grande nas atividades económicas, é importante manter e até dinamizar a realização destes eventos que visam as trocas comerciais e de conhecimentos entre agricultores ativos na região.

As intervenções a desenvolver no âmbito desta Ação de Reabilitação Urbana têm por objeto maior a regeneração do edificado presente na área central de Malta, designadamente o edifício que foi a sede local da ordem de Malta assim como de alguns edifícios degradados e em ruína existentes nesta zona. Visa igualmente proceder a reestruturação do espaço público.

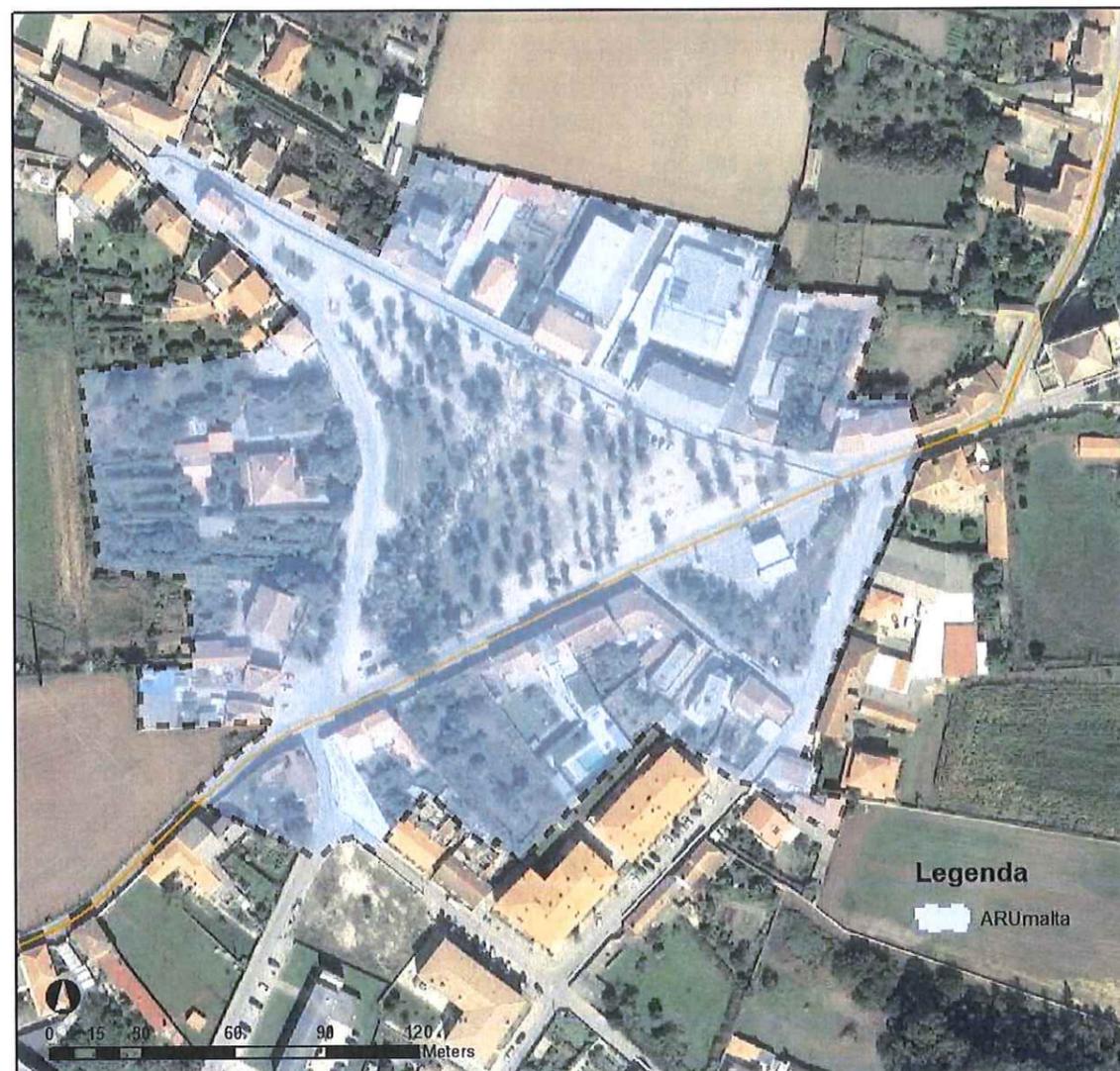


Figura 2 | Planta da proposta de delimitação da ARU

3. Diagnóstico

3.1. História e morfologia urbana

A sua ocupação

O mais antigo documento que se refere a este território data do ano de 1079 e é um título de bens imóveis sitos na “Vila Cornias”.

Em 1258, na primeira Inquirição, existem registos que neste local já existiam doze “casais” da Ordem do Hospital, assim como a Igreja que também lhes pertencia. A chamada “Ordem do Hospital” ou “Ordem dos Cavaleiros do Hospital” ou “Ordem de S. João de Jerusalém” tem registos da sua existência em Portugal no início do século XII, passou a ser mais tarde designada por “Ordem de Malta”.

Dos antigos “casais” da Ordem do Hospital, pouco terá resistido à passagem do tempo, que se possa identificar com essa época. No entanto subsistem algumas construções e indícios:

- A casa em ruínas, do lado direito de quem sobe, na hoje chamada Rua de Cima, com vestígios de construção de diferentes estilos, e diferentes épocas;
- A casa que terá sido pertença da abadia da Ordem de Malta, situada na atualmente denominada “Rua dos Cavaleiros da Ordem de Malta”, com alguns pedestais e seu torreão muito degradado, o mais antigo testemunho urbano ainda de pé, desta freguesia que se chamava Santa Cristina de Cornes.

A freguesia nem sempre teve este nome, aparecendo também sob as designações de Cornias, Cornis, Cornas, Cornhas e Cornes. Cornes desapareceu do registo paroquial em 1593, substituída por apenas Santa Cristina. Em 1623, ainda é referida como Santa Cristina de Cornes, e só a partir de 1683 é que se consumou a designação de Santa Cristina de Malta, aproveitando o facto de ser abadia da Ordem de Malta.

No século XVII, em 1637 é reedificada a Igreja de Santa Cristina e em 1699 é concluída a Capela de Santa Apolónia.

No início do século XVIII, é edificado a via-sacra do Senhor das Cruzes.

No século XIX, edificaram-se algumas das grandes casas senhoriais que hoje contribuem para caracterizar este território, mandados edificar maioritariamente por famílias de emigrados no Brasil, traduzindo o apogeu duma época em que abundantemente se transferiram fortunas ganhas em Terras de Vera Cruz.

Em 1855 passou a integrar o concelho de Vila do Conde.

Em 2013 foi agregada à freguesia de Canidelo, no âmbito da reforma administrativa nacional, para formar uma nova freguesia denominada União das freguesias de Malta e Canidelo.

3.2. Edificado e Património

A caracterização tipológica do edificado é uma ferramenta essencial para conhecer o território e para poder definir estratégias para a renovação urbana da cidade.

Da análise do edificado existente no Largo de Santa Apolónia, ao nível da estrutura funcional, do tipo de alojamento, da volumetria, da tipologia edificativa, do estado de conservação, do património assim como das infraestruturas existentes, consegue-se definir áreas de intervenção prioritária e estratégias de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios é um dos vetores indispensáveis da reabilitação urbana e deve incluir a preservação do património arquitetónico assim como a reabilitação do espaço público. Esta tem sido a prática corrente do município ao longo dos anos.

Ocupação funcional do edificado

As freguesias, menores em dimensão e em concentração, regulam-se por uma maior proximidade da natureza da qual dependem. A agricultura é, geralmente, a base económica que fundamenta a forma do aglomerado, não se articulando no meio rural as forças complexas que determinam a estrutura urbana. A habitação dispersa-se, sendo naturalmente constituída por casas isoladas, unifamiliares, com terreno sobrando, e por pátios e quintais que são utilizados como complemento à atividade agrícola de maior escala.

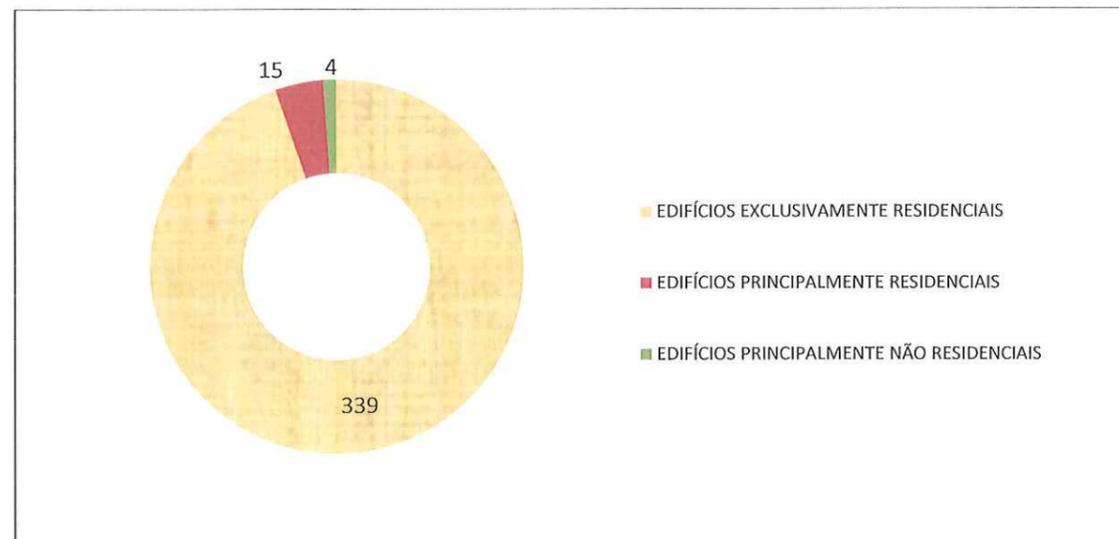


Gráfico 1 | Ocupação funcional do edificado em Malta - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Malta apresenta um perfil residencial expressivo com 95% dos edifícios exclusivamente residenciais e 4% dos edifícios predominantemente residenciais os quais associam a função habitação ao comércio de proximidade. Nestes casos, as atividades comerciais ocupam o rés-do-chão dos edifícios. Apenas 1% dos edifícios não têm a função habitacional ou esta não é o seu principal uso.

Malta revela algumas das características de uma zona de periferia relativamente à cidade de Vila do Conde. É o grau de afastamento a um centro que clarifica a sua posição periférica, agravado pela distância às vias estruturantes principais, e também por apresentar um perfil predominantemente residencial, acompanhado por ausência ou défice de espaço público, défice de serviços e de equipamentos públicos e privados, em quantidade e qualidade.

O Largo de Santa Apolónia contraria claramente a caracterização funcional da freguesia, assumindo claramente a centralidade através da concentração da oferta de comércio, serviços e equipamentos. Os equipamentos concentram-se na zona norte do largo, nomeadamente a Junta de freguesia, e os equipamentos de construção recente como sejam a escola básica do 1º ciclo, o jardim infantil e o pavilhão multiusos, que constituem centros de convergência da população.

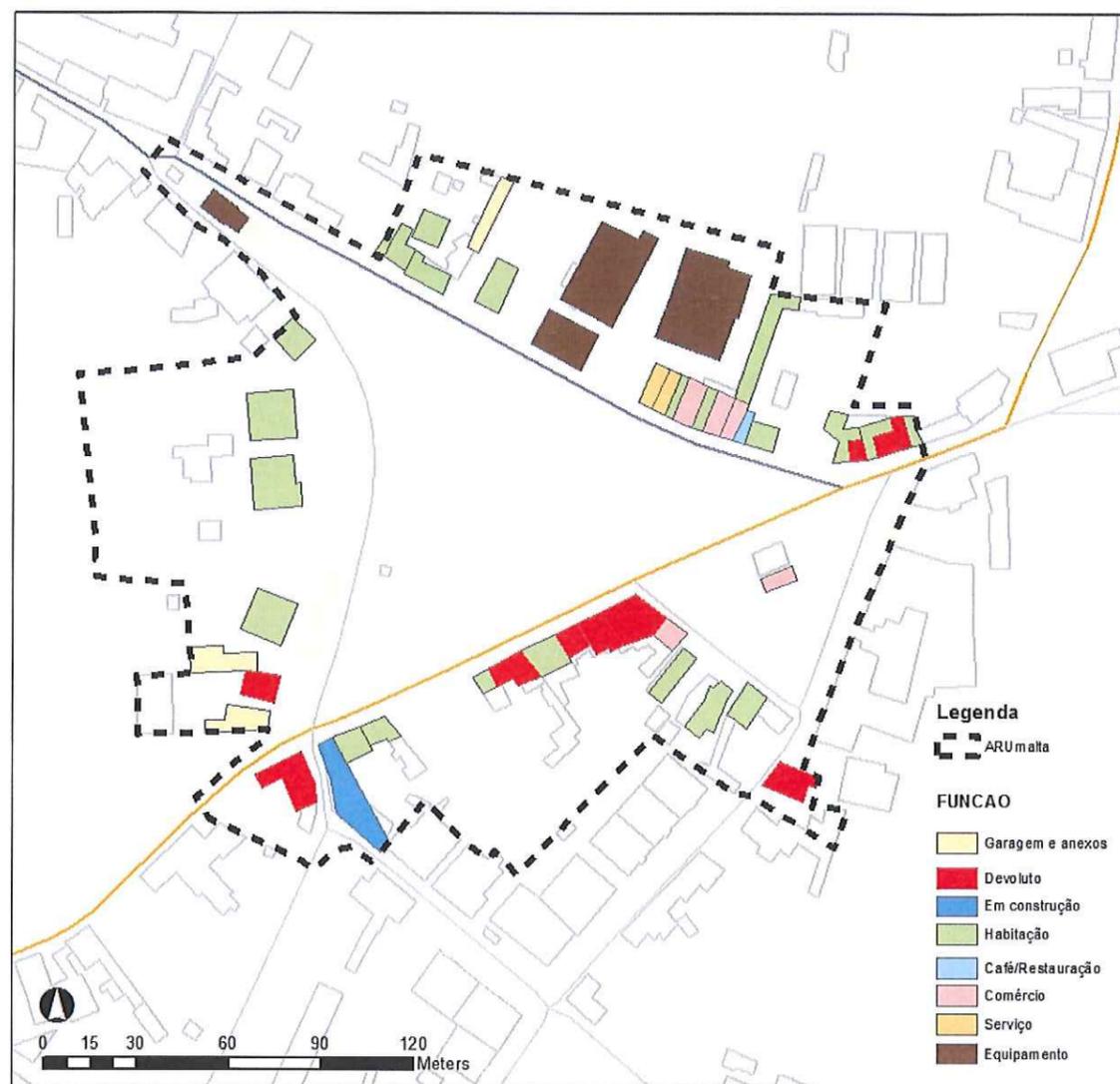


Figura 3 | Levantamento funcional do piso térreo dos edifícios da ARU

A recolha de dados sobre os edifícios devolutos entende-se ser muito pertinente uma vez que permite identificar que edifícios ou frações poderão estar disponíveis para reocupar, quer seja como habitação, negócios ou outra ou que à data possam representar perigo para a salubridade dos edifícios/frações contíguas. Este indicador permite ao município concentrar esforços no sentido de acionar os mecanismos previstos na lei, de modo a que os proprietários procedam à reabilitação dos seus imóveis, se for esse o caso, e a disponibilizar no mercado esses imóveis para arrendamento ou venda.

Considerando que o reforço da centralidade é um dos objetivos estratégicos da ARU de Malta, importa estabelecer incentivos e criar plataformas de atratividade e complementar com um espaço público que promova as atividades comerciais e de serviços.

Tipo de alojamento (nº de fogos / edifício)

De acordo com os dados dos censos de 2011, Malta compreende um número significativo de edifícios com um ou dois fogos por edifício, os quais correspondem 92% a construções isoladas no lote, 5% a edifícios geminados e 3% a edifícios em banda.

Assim, a tipologia presente compreende a habitação unifamiliar como predominante no território que se desenvolveu de forma sistemática ao longo das principais estradas e se espalha pela rede de caminhos rurais, e que continua a ser a tipologia mais construída atualmente.

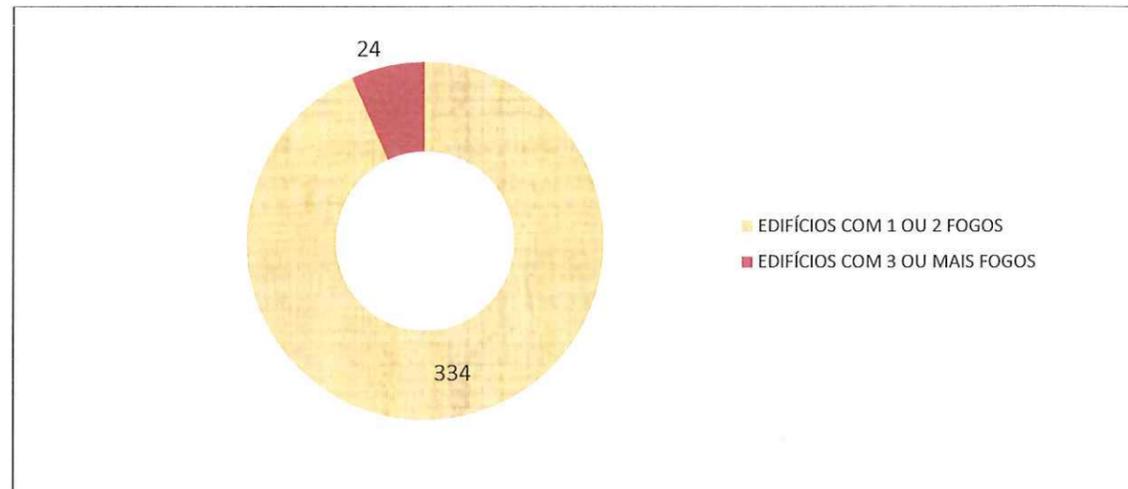


Gráfico 2 | Número de fogos / edifício na freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Os edifícios multifamiliares ou de habitação coletiva correspondem a 6% da totalidade das construções existentes em Malta. A transformação tipológica está associada à mudança do tipo de alojamento, de construção mais recente, implantada em parcelas vazias, ocupando zonas recuadas relativamente à estrutura viária principal.

O Largo de Santa Apolónia é representativo deste cenário, maioritariamente de habitação unifamiliar apesar de apresentar também um edifício de tipologia de habitação coletiva onde no r/chão estão localizados os estabelecimentos comerciais e de serviços e que se encontra numa das frentes do largo, e que reforça a centralidade deste espaço na estrutura da freguesia.

Volumetria

A nível volumétrico a freguesia apresenta uma regularidade significativa com 93% de edifícios com um ou dois pisos que está claramente associada à tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar.

Os edifícios de três ou quatro pisos correspondem a 6% das construções existentes e estão diretamente relacionados com a construção de edifícios mais recentes, de habitação coletiva.

A inexistência de cérceas mais elevadas promove a homogeneização do conjunto, de onde ainda se evidenciam no território os pontos singulares tal como a Igreja.

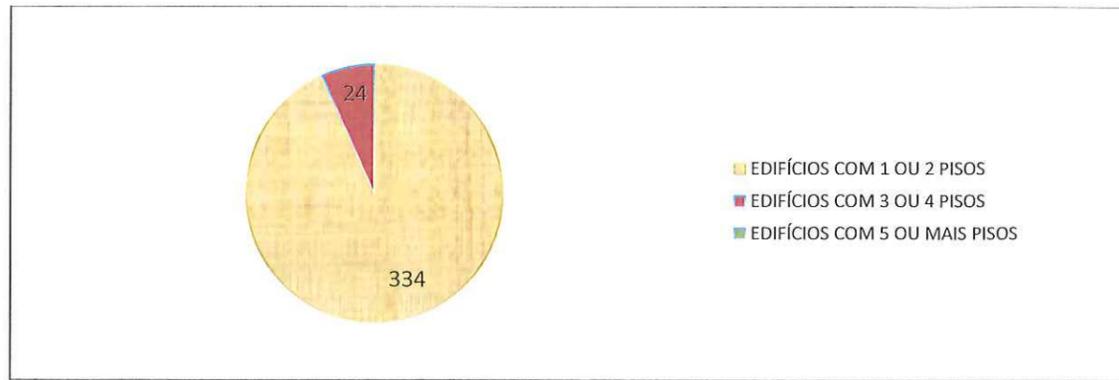


Gráfico 3 | Número de pisos acima da cota de soleira dos edifícios na freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

A zona delimitada no mapa, que corresponde à área de reabilitação urbana proposta, mantém uma uniformização de cêrceas baixas, com edifícios de um e dois pisos que envolvem o Largo de Santa Apolónia, onde se destaca a Junta de freguesia e um edifício de habitação unifamiliar de construção recente.

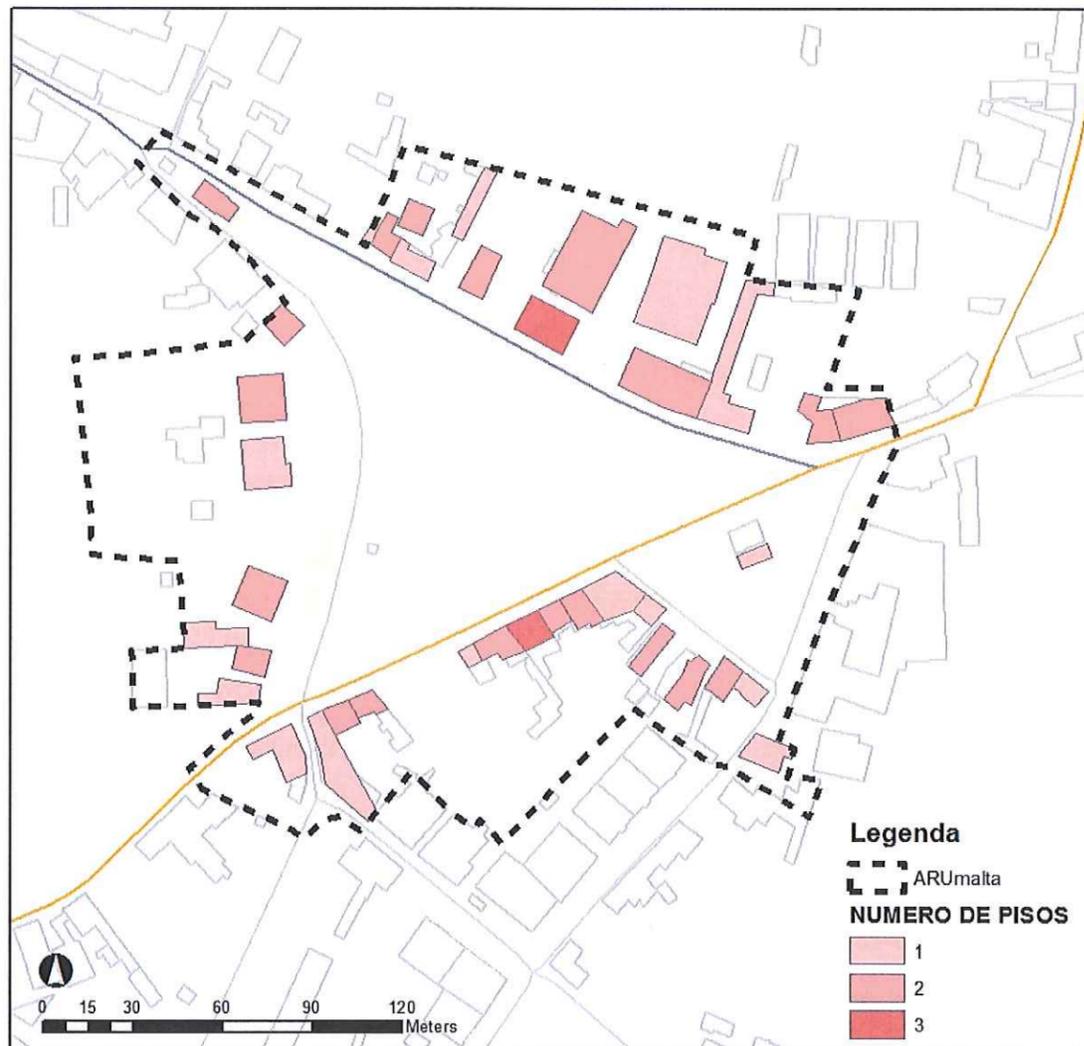


Figura 4 | Levantamento das cêrceas - número de pisos acima da cota de soleira dos edifícios da ARU

Estado de conservação do edificado

Relativamente ao estado de conservação, os níveis considerados neste levantamento para cada edifício foram três: Excelente/Bom, Médio e Mau/Péssimo atribuídos com base na observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores e a cobertura.

As situações de maior degradação das construções ocorrem de forma pontual na freguesia, mas tornam-se mais problemáticas quando se localizam em áreas de maior visibilidade e promovem a desqualificação urbana.

De acordo com os dados dos censos verifica-se que o conjunto do parque edificado da freguesia é de construção relativamente recente, onde os edifícios de construção anterior a 1970 representam 32% da totalidade dos edifícios e os edifícios construídos após 1970 representam uma percentagem considerável de 68%.

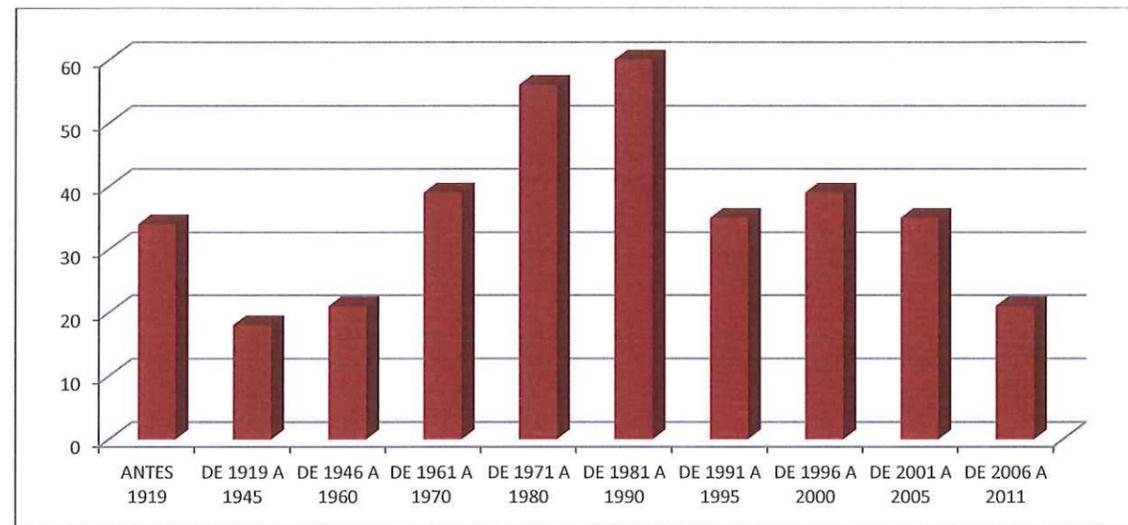


Gráfico 4 | Data de construção dos edifícios da freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

O Largo de Santa Apolónia abarca, em duas das suas frentes, um conjunto edificado cuidado. Na zona sul da ARU, a outra frente exhibe, pelo contrário, um conjunto de edifícios cujo estado de conservação apresentado está dentro dos critérios utilizados para os classificar num nível 1 e 2, que correspondem aos níveis respetivamente de mau e péssimo. Estes edifícios são principalmente edifícios do século XIX, de habitação unifamiliar, alguns dos quais albergavam pequenos estabelecimentos comerciais ao nível do rés-do-chão que estão devolutos. Estas construções aparentemente abandonadas e sem condições de habitabilidade contribuem para desqualificar o espaço urbano central de Malta



Figura 5 e 6 | Edifícios do século XIX degradados no Largo de Santa Apolónia

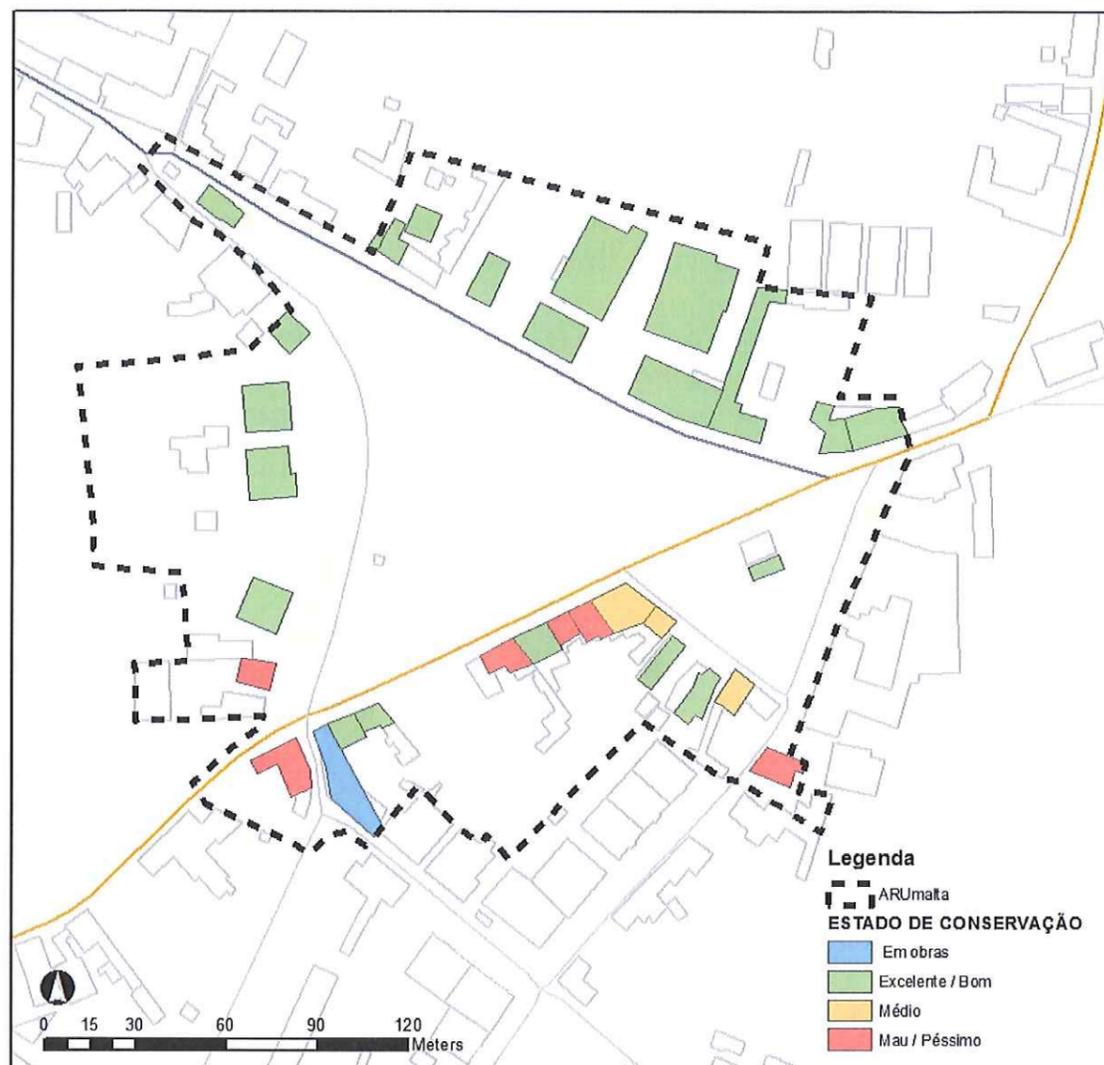


Figura 7 | Levantamento do estado de conservação dos edifícios da ARU

Património

A freguesia apresenta um conjunto de edifícios com interesse patrimonial, que pontuam o território, e dos quais se destacam:

- A Igreja de Santa Cristina, igreja paroquial que data do século XVII, proposta para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio;



Figura 8 | Igreja de Santa Cristina de Malta



Figura 9 | Capela de Santa Apolónia

- A **Capela de Santa Apolónia**, erguida no século XVII num dos vértices do triângulo que constitui o Largo de Santa Apolónia, proposta para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio.

- Vários **edifícios urbanos do século XIX** que correspondem a casas de quinta / senhoriais, disseminados pela freguesia, propostos para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio. Alguns destes exemplares situam-se no Largo de Santa Apolónia ou nas suas imediações.



Figura 10 e 11 | Edifícios urbanos do século XIX existente em Malta

- A **Casa de Cavaleiros da Ordem de Malta** que terá sido pertença da comenda da Ordem de Malta, edificada em data que não se conseguiu ainda precisar, renovada no século XVIII, e situada na hoje denominada Rua dos Cavaleiros da Ordem de Malta.

3.3. Mobilidade

Práticas de mobilidade

Os estudos de mobilidade ao nível do concelho demonstram que as deslocações entre freguesias são quase inexistentes. A maior parte das freguesias regista apenas deslocações para a sede do concelho, principalmente devido à concentração de serviços e equipamentos aí existentes. Registam-se, ainda, um número significativo de deslocações das diversas freguesias para a cidade do Porto e para os concelhos limítrofes de Póvoa de Varzim, Maia e Matosinhos.

Relativamente aos meios de transporte utilizados nas deslocações dentro de uma freguesia, o estudo comprova os dados provenientes dos censos de 2011, já que considerando como modos suaves as deslocações não motorizadas, efetuadas a pé ou de bicicleta, verifica-se que grande parte das freguesias apresenta uma percentagem significativa neste modo constatando-se uma tendência crescente de utilização. Existem freguesias onde a população começa a utilizar a bicicleta para pequenas deslocações no dia-a-dia, incluindo para ligação ao metro. O automóvel, embora ainda muito utilizado pela população para deslocações dentro da freguesia, começa a perder alguma preponderância. É frequentemente referida a motorizada como um meio de transporte muito utilizado.

Relativamente às deslocações para o exterior da freguesia de residência verifica-se que a utilização dos modos suaves não tem expressão. Nestes casos o automóvel é o modo mais utilizado em todas as freguesias nas deslocações para o exterior, com exceção dos utentes que são alunos até ao 3º ciclo que têm transporte escolar assegurado. As razões apontadas prendem-se com a falta de alternativas e rentabilização do tempo. Verifica-se que o transporte público rodoviário é fundamentalmente utilizado nas deslocações para o exterior das freguesias, sendo apontado por parte da população grandes lacunas quanto a rotas, horários e frequência. Nos casos em que este transporte é simultaneamente transporte escolar, só operam no período escolar, sendo suspensas no período das férias de Verão e fins-de-semana, já que a sua maioria são programadas para servirem as escolas básicas do 2º, 3º ciclo e secundárias do município.

Constatou-se ainda que os transportes entre freguesias não se encontram assegurados uma vez que o principal foco de todos é a sede do concelho.

Assim, identificam-se diversos indicadores de insuficiência da oferta e de debilidade operacional, destacando-se problemas de acesso e acessibilidade inadequadas, de baixas frequências de serviço e de ligações deficientes entre as freguesias e sede do concelho, assim como entre modos de transporte.

Rede viária

As deslocações dentro da freguesia assim como aquelas que se processam entre freguesias e a sede do concelho processam-se através da rede viária constituída por caminhos, estradas municipais e nacionais de calibre rodoviário, geralmente de perfil reduzido. Os veículos automóveis, são o modo de transporte prevalecente, circulando muitas vezes a grande velocidade, constituem pela sua natureza um desincentivo à expansão de modos de deslocação mais suaves; bicicleta ou marcha a pé.

Em alguns casos, seria possível através da canalização das águas pluviais que correm através das valetas, construir passeios ou pistas de ciclismo onde as dimensões das vias o permitam. Este procedimento poderia ser conjugado através da redução criteriosa do perfil dos arruamentos, cuja velocidade máxima por força do código da estrada não deveria exceder os 50Km/h.

Seria assim aconselhável a redução para o máximo de 6m de largo o que na maior parte dos troços permitiria tornar as vias de uso partilhado entre, peões, bicicletas e veículos automóveis.

Assinale-se que várias vias, designadamente a via dos Nove Irmãos antiga estrada de Barcelos é atravessada por um elevado número de peregrinos, que caminham em direção a Santiago de Compostela.

Registe-se ainda que até final dos anos 70 existia uma via dedicada a velocípedes ao longo da EN13, a qual apoiava o numeroso número de ciclista que a usavam como modo de circulação entre freguesias e a cidade do Porto. Esta via de ciclistas foi eliminada para alargamento da estrada, que passou a assumir um perfil de quase autoestrada em plena zona urbana onde a velocidade não pode ultrapassar os 50Km/h.

Da rede viária estruturante existente destacam-se como rede principal do concelho:

- A A28 que atravessa o concelho na direção Norte-Sul, com três nós de ligação à rede viária de nível inferior, em Aveleda, Modivas, e Fajozes, e com nó de ligação à A7 que estabelece também o acesso à cidade de Vila do Conde.

- A A7 atravessa o concelho, na direção Poente-Nascente, partindo do nó na A28. Para além do nó comum com a A28, tem, no concelho, mais dois pontos de ligação à ER 206 e desta à rede local, em Touguinha e Touguinhó.

A rede viária distribuidora principal para Malta compreende:

- A EN 13, parcialmente desclassificada e já integrada na rede viária municipal, e que constitui o principal eixo de distribuição concelhio, assumindo igualmente, funções de atravessamento de tráfego de longo e médio curso, nomeadamente desde a instalação de pórticos de portagem na A28, o que agravou substancialmente as respetivas condições de fluidez de circulação e de segurança, provocando grandes congestionamentos no atravessamento da cidade, principalmente nas horas de ponta e nos meses de Verão.

- A EN 306, com inserção da EN 13 na freguesia de Vilar, constitui um eixo viário distribuidor na faixa central do território concelhio, servindo as freguesias de Vilar, Modivas, Gião, Vairão e Macieira da Maia, e da qual se distribui também para a freguesia de Malta

Acessibilidade ferroviária

A linha do caminho-de-ferro, construída em 1873, ligava o Porto à Póvoa de Varzim e atravessava todo o concelho de Vila do Conde na direção Norte – Sul. Ao longo de mais de um século esta ferrovia constituiu o principal modo de transporte de pessoas, nas ligações de Vila do Conde com a cidade do Porto, posição que viria a perder somente nas duas últimas décadas, após a forte expansão que o automóvel teve como meio de transporte.

Recentemente esta linha ferroviária foi convertida em metropolitano de superfície conciliando as vantagens de um transporte interurbano rápido no acesso aos concelhos limítrofes, com particular destaque para a cidade do Porto, a 45 minutos de distância, e com uma frequência de comboio a cada 15/20 minutos, da integração num sistema viário articulado à escala metropolitana e uma alternativa aos transportes urbanos rodoviários, dentro da cidade e na ligação desta com as freguesias.

A freguesia não se encontra servida pela rede ferroviária da CP, mas a estação de metropolitana de Modivas da Linha B do sistema do Metro do Porto mais perto, encontra-se a menos de 4Km do Largo de Santa Apolónia, um percurso de carro com a duração de cerca de 10 minutos.

Transportes públicos

A ARRIVA é uma das empresas que assegura o transporte público entre Vila do Conde e a Malta com uma frequência de cerca de 2 horas, com incidência principal no horário escolar.

Quanto à informação existente relativa à mobilidade fora da cidade de Vila do Conde, foi efetuada uma análise considerando a estrutura etária dos utentes dos transportes público, concluindo-se que a maior parte das crianças e jovens do concelho utilizam o transporte público partilhado com outros utentes sendo o transporte escolar garantido através da atribuição de passes pelo Município. Relativamente aos idosos, verifica-se que na grande maioria das freguesias existe um número significativo de idosos que, apesar de ter a necessidade de utilização dos transportes públicos, dada a sua pouca frequência, assegurada sobretudo nos horários escolares, e a falta de lugares sentados nas viaturas devido à elevada lotação, desmotiva esta classe etária à sua utilização. Verifica-se ainda que algumas juntas de freguesia disponibilizam viaturas ligeiras para transporte de idosos a centros de saúde, a serviços na sede do concelho e até à feira semanal.

3.4. Espaço público

A intervenção no espaço exterior público assumida como elemento fundamental de requalificação de áreas urbanas tem, desde há alguns anos, sido um dos motes da ação municipal, resultando numa ação continuada e qualificadora do ambiente urbano, pese embora o enorme esforço despendido, nomeadamente financeiro.



Figura 12 | Souto de Santa Apolónia em Malta

O Souto de Santa Apolónia caracteriza-se por um espaço fortemente arborizado, lúdico, de grandes dimensões de forma triangular envolvido por arruamentos.

Um dos lados do triângulo apresenta-se como predominante pela localização dos equipamentos e do comércio local, cujo relacionamento com o espaço central se faz apenas pelo parque infantil aí localizado e que complementa a escola e o jardim infantil. As ruas sem passeios ou com passeios exíguos não propiciam o desenvolvimento das atividades comerciais ou de restauração no espaço exterior.

O segundo lado do triângulo, de carácter residencial, apresenta uma suburbanidade com espaços sobrantes não tratados, sem passeios nem estacionamento.

O último lado deste espaço triangular, cujo arruamento acarreta maior tráfego, apresenta-se degradado.

O espaço central apresenta mobiliário urbano desadequado e degradado. Os limites físicos deste espaço não se encontram tratados, não existe passeio nem estacionamento pavimentados a envolver este espaço.

O carácter lúdico deste espaço, deverá tendencialmente reverter o processo de desqualificação operado, criando condições para a afirmação do Largo de Santa Apolónia enquanto centralidade reconhecida pela população, no que se refere à localização de serviços, estabelecimentos comerciais e atividades restaurativas.

3.5. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas, estas são constituídas pelas redes de energia elétrica; abastecimento de água potável; drenagem das águas residuais e pluviais; gás; telecomunicações; fibra ótica; recolha e transporte, eliminação e tratamento de resíduos sólidos urbanos. São todas estas infraestruturas que no seu conjunto dão sentido ao uso regrado da cidade e do seu núcleo histórico, permitindo uma vida com qualidade a toda a população. Deste modo, as infraestruturas assumem-se como uma condição base da produção e ocupação do espaço, sendo um conjunto de estruturas, quase sempre organizadas numa rede, destinadas a garantir a satisfação das necessidades básicas das populações e das atividades económicas que sem elas teriam dificuldade em subsistir.

O município tem promovido ao longo dos anos a extensão da rede de infraestruturas básicas a todo o concelho.

O Largo de Santa Apolónia está dotado de infraestruturas mínimas e adequadas ao nível de serviços requeridos nomeadamente:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de saneamento básico
- Rede de drenagem de águas pluviais
- Rede de iluminação pública
- Rede de telecomunicações

As outras infraestruturas de implementação mais recente, como sejam da rede de gás e a rede de telecomunicações eletrónicas ainda não foram implementadas no largo, provavelmente devido à disseminação dos potenciais clientes no território face ao investimento necessário para os servir.

Estas infraestruturas adquiriram um relevo muito superior ao que detinham, na medida em que, para além das instalações telefónicas por cabo (telefone fixo) e da televisão e rádio por radiodifusão (ondas hertzianas), a rede de telecomunicações inclui as valências cada vez mais relevantes de televisão, internet fixa e móvel e telefone móvel.

As redes de comunicações eletrónicas abrangem agora o envio de sinais por cabo, meios radielétricos, meios óticos e outros meios eletromagnéticos, incluindo as redes de satélites, as redes terrestres fixas e móveis, os sistemas de cabos de eletricidade, na medida em que sejam utilizados para a transmissão de sinais, as redes utilizadas para a radiodifusão sonora e televisiva e as redes de televisão por cabo.

3.6. Demografia

Caracterização socioeconómica Município de Vila do Conde

O Município de Vila do Conde localiza-se no Distrito do Porto, fazendo parte da Área Metropolitana do Porto, com 149,03 km² de área e 79 533 habitantes (censos de 2011), subdividido em 21 freguesias. O Município é limitado a norte pelo Município da Póvoa de Varzim, a leste por Vila Nova de Famalicão e Trofa, a sul pela Maia e por Matosinhos e a oeste tem litoral no oceano Atlântico.

O crescimento coalescente dos núcleos urbanos de Vila do Conde, verificado nas últimas décadas, resultou num contínuo urbano que tende a densificar ainda mais nos anos mais próximos. Os últimos indicadores sociodemográficos disponíveis, referentes aos Censos de 2011, apontam para um significativo dinamismo demográfico do território. Em 2011 a população residente da cidade de Vila do Conde representava 36% da população residente do município. Um aumento de cerca de 1,5% face ao ano de 2001. Numa análise de cada unidade territorial, a cidade aumentou a sua população residente em 11,3% enquanto a média do concelho cresceu 6,9%, valor significativamente superior ao da média nacional (2,0%), da Região Norte (0,1%) ou ainda do Grande Porto (2,1%).

Indicadores Sociodemográficos			
População residente	2001	2011	Var (%)
Portugal	10353117	10562178	2,00%
Norte	3687283	3689682	0,10%
Grande Porto	1260680	1287282	2,10%
Vila do Conde	74391	79533	6,90%

Tabela 1 | Indicadores sociodemográficos/ população residente

O aumento da população verificado repercutiu-se num aumento da densidade populacional, que cresceu na última década, para os 4.211,2 hab./Km² na cidade, valor que representa cerca do dobro da média das cidades de Portugal (2238,1 hab/Km²) e ligeiramente acima da média das cidades do Grande Porto (4087,60 hab/Km²), e que contrasta com as freguesias mais afastadas da sede do município, que apresentam uma matriz menos urbana, enquanto as freguesias do litoral e na envolvente próxima da sede do município, dada a sua localização, configurem espaços de expansão e de constituição de estruturas de carácter mais urbano. A média do concelho apresenta uma densidade populacional com cerca de 533 hab./Km².

Indicadores Sociodemográficos			
Densidade Populacional	2001	2011	Var (%)

Portugal	112,3	114,5	2,00%
Norte	173,2	173,3	0,10%
Grande Porto	1548,6	1580	2,00%
Vila do Conde	499,3	533,7	6,90%

Tabela 2 | Indicadores sociodemográficos/ densidade populacional

A evolução do número de famílias no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. Efetivamente, o Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 14% do número de famílias, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 11% e a média do Grande Porto ultrapassou ligeiramente os 12%.

Indicadores Sociodemográficos			
Famílias	2001	2011	Var (%)
Portugal	3650757	4043726	10,81%
Norte	1210631	1330892	9,90%
Grande Porto	436346	489471	12,20%
Vila do Conde	23829	27210	14,20%

Tabela 3 | Indicadores sociodemográficos/ famílias

O número de alojamentos no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. O Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 21,20% do número de alojamentos, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 16,10%.

Indicadores Sociodemográficos			
Alojamentos	2001	2011	Var (%)
Portugal	5046744	5859540	16,10%
Norte	1611643	1846589	14,60%
Grande Porto	540337	623085	15,30%
Vila do Conde	31113	37697	21,20%

Tabela 4 | Indicadores sociodemográficos/ alojamentos

Em síntese, considerando os últimos indicadores sociodemográficos conhecidos poder-se-á afirmar que o território é caracterizado por uma significativa densidade populacional, de cerca de 533 habitantes/Km² e uma forte dinâmica demográfica e construtiva, comparativamente com os indicadores médios do país, da região Norte e do Grande Porto.

Caracterização socioeconómica de Malta

A denominada União das freguesias de Malta e Canidelo é uma das 21 freguesias do município de Vila do Conde. Em 2013, no âmbito da reforma administrativa nacional, Malta foi agregada à freguesia de Canidelo para formar uma nova freguesia.

Para além dos aspetos anteriormente abordados de carácter mais abrangente que permitem uma leitura da unidade territorial em estudo enquadrada numa escala territorial mais ampla, importa concretizar, do ponto de vista social e económico a população residente nesta área, objeto de um processo de reabilitação urbana.

A população da freguesia de Malta foi evoluindo ao longo dos tempos, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (Recenseamentos Gerais da População), no ano de 1864 eram 517 habitantes e em 2011 a população era de 1385 habitantes.

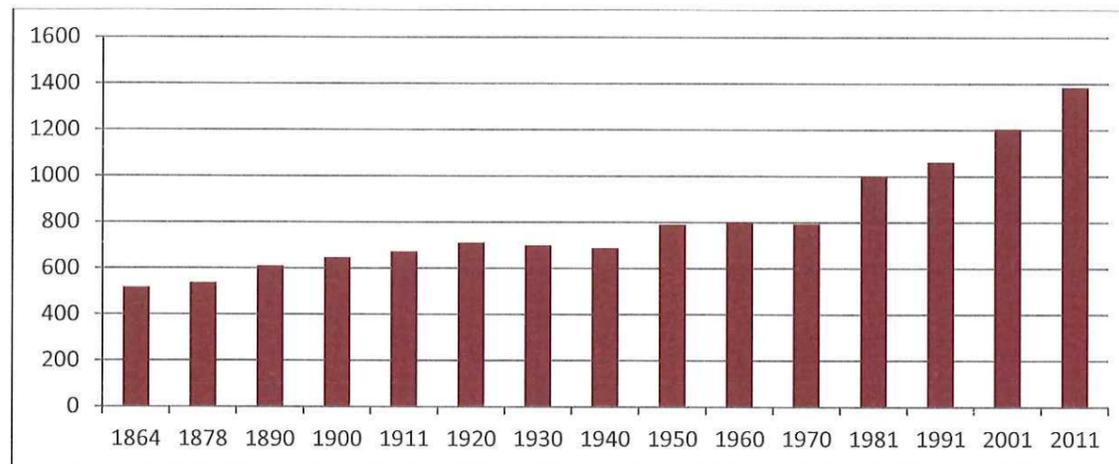


Gráfico 5 | População de Malta entre 1864 e 2011

No último Censo de 2011, a população residente no concelho de Vila do Conde é de 79.390 e 1385 o n.º de residentes na freguesia de Malta.

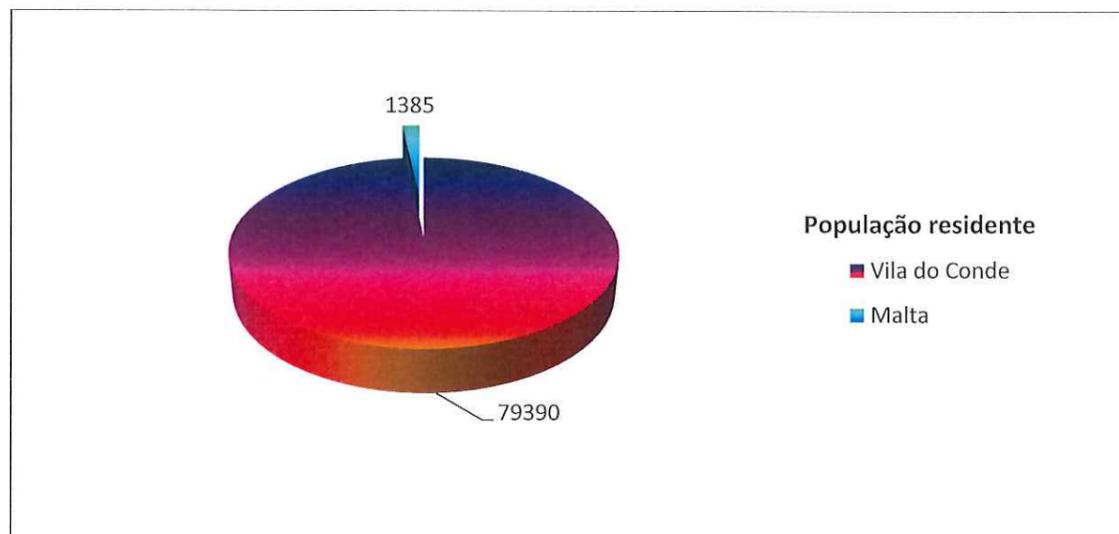


Gráfico 6 | População residente no concelho de Vila do Conde

No âmbito da população de Portugal, a relação de masculinidade apurada através dos Censos 2011 acentuou o predomínio do número de mulheres face ao de homens. Em 2011 a relação de masculinidade é de 91,5 homens para 100 mulheres enquanto que este indicador era em 2001 de 93,4 homens por 100 mulheres.

A população de Vila do Conde conforme valores do gráfico seguinte, apresenta a mesma tendência o n.º de mulheres é superior ao de homens. A análise à população de Malta revela um quase equilíbrio entre o n.º de mulheres e o n.º de homens verificando-se uma diferença de apenas mais 13 mulheres.

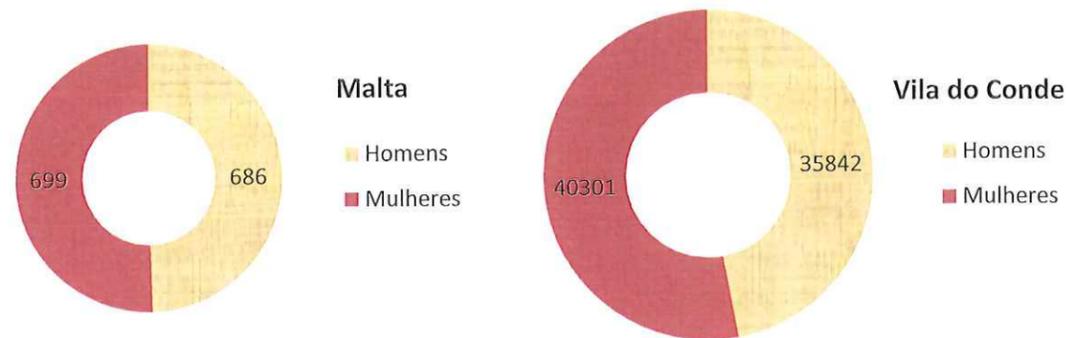


Gráfico 7 | População Residente/Sexo

Em Portugal, a proporção da população com 65 ou mais anos, em 2011, era de aproximadamente 19%. Este valor contrasta com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% da década anterior. O índice de envelhecimento da população reflete também esta tendência. Em 2011 o índice de envelhecimento acentuou o predomínio da população idosa sobre a população jovem.

Em 2011, Portugal apresenta cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 19% da população tem 65 ou mais anos de idade.

Em 2001, Portugal apresenta cerca de 16% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 16% da população tem 65 ou mais anos de idade.

Os dados de Malta dos censos de 2011 apresentam cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) enquanto em 2001 este grupo representava cerca de 17% da população.

Verifica-se também um aumento na população com mais de 65 anos em 2001 constituíam cerca de 10% da população e em 2011 este valor aumentou para 13%. No entanto o número de jovens ainda é superior ao número da população com mais de 65anos.

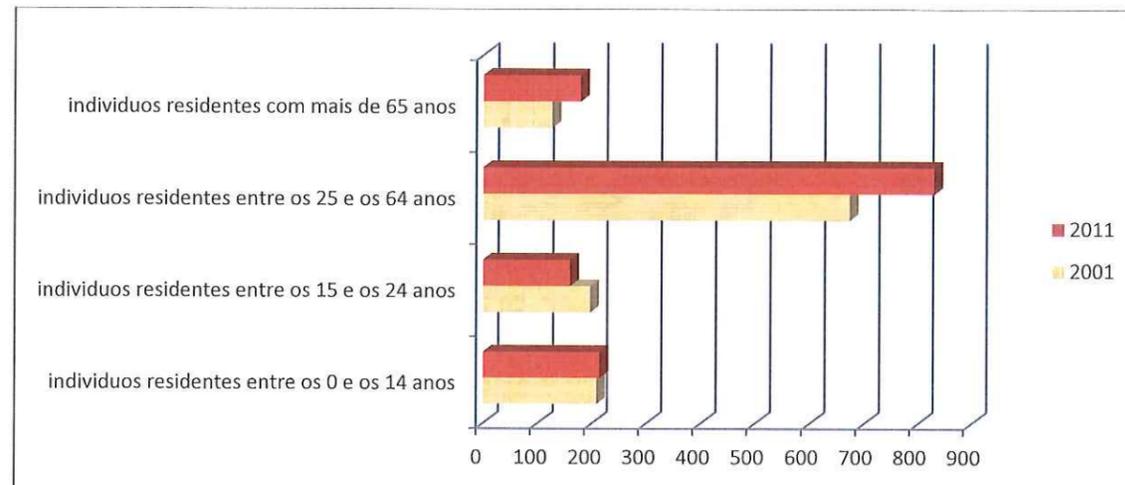


Gráfico 8 | População residente por grupo etário

O nível de instrução atingido pela população em Portugal progrediu de forma muito expressiva na última década. Relativamente aos Censos 2001, observa-se um recuo da população com níveis de instrução mais reduzidos, designadamente até ao ensino básico 2º ciclo e um aumento dos níveis de qualificação superiores. A população apurada nos Censos 2011 que possui o ensino superior completo quase duplicou na última década. Passámos das 674 094 pessoas que tinham o ensino superior completo para as 1 262 449.

Na população residente em Malta podemos observar que 91 indivíduos possuem curso superior completo o que corresponde a 7% da População e 42 indivíduos não sabem ler nem escrever que corresponde cerca de 3%, o nível de analfabetismo tem sofrido um decréscimo e aumentou o n.º de população com curso superior. Para o nível de ensino básico do 1º ciclo verifica-se a percentagem mais elevada de 29%, o ensino básico de 2º e 3º ciclo é de respetivamente 23% e 19%.

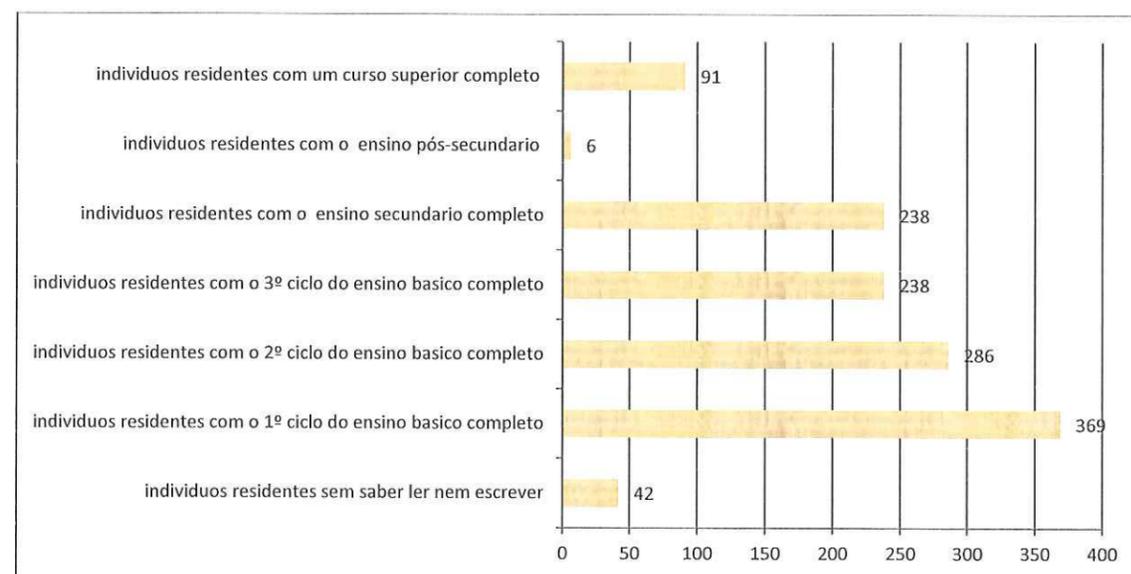


Gráfico 9 | População residente/habilitações literárias

Relativamente à situação perante a atividade económica, em 2011, dos residentes em Malta, 16% das pessoas encontravam-se desempregados à procura de emprego, 17% eram pensionistas/reformados e 47% encontravam-se empregados. Importa, no entanto, referir o elevado número de residentes sem atividade económica cerca de 30% da população.

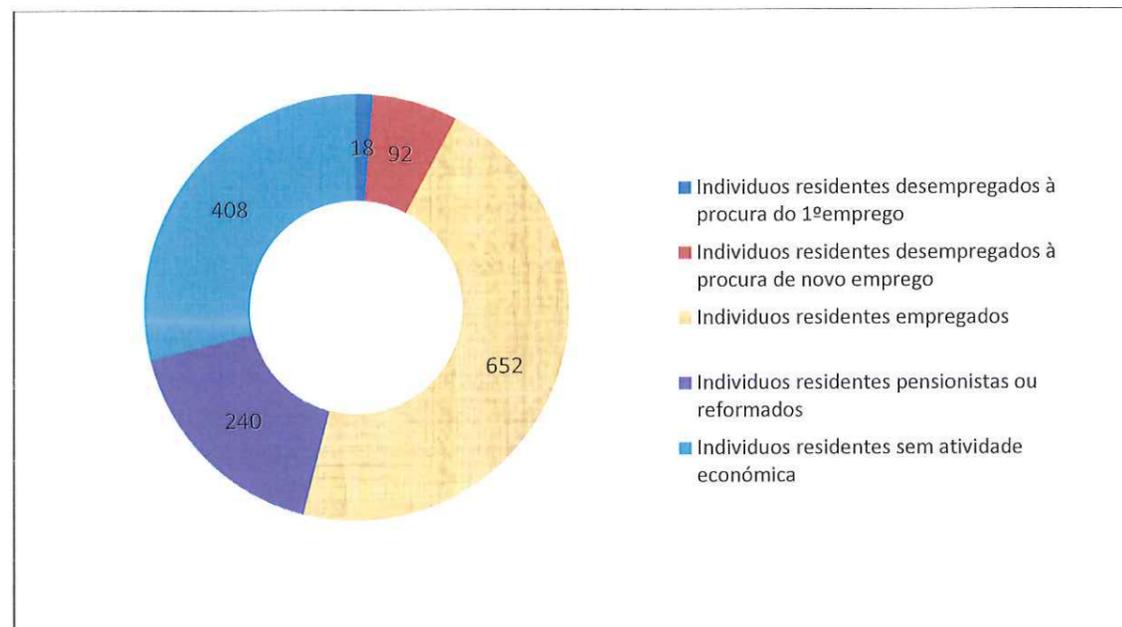


Gráfico 10 | População residente/desemprego e situação perante a atividade económica

Num universo de 647 indivíduos residentes empregados cerca de 2% exerciam atividade no setor primário, 50% no setor secundário e 48% no setor terciário.

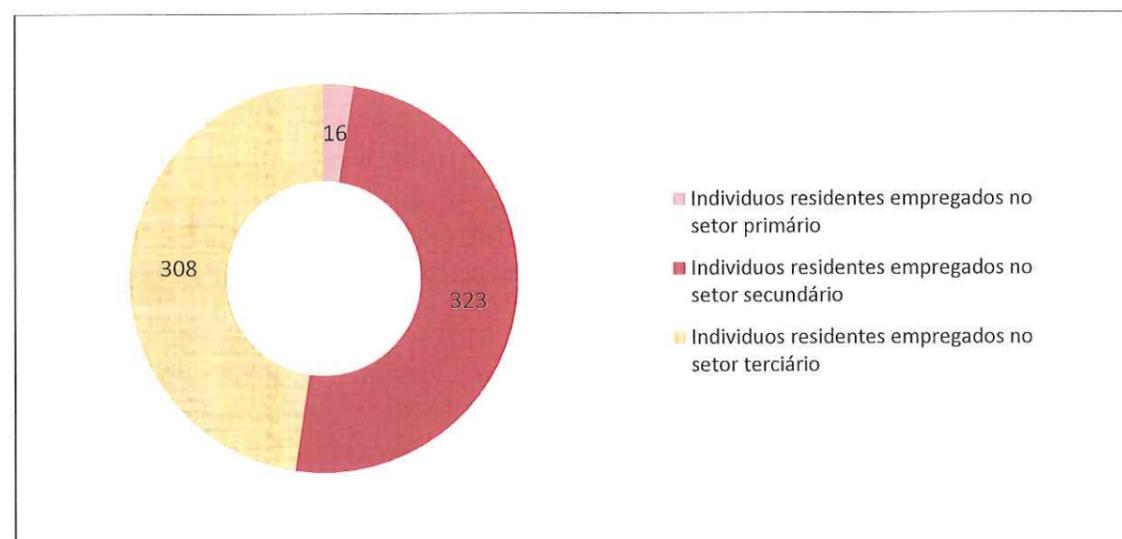


Gráfico 11 | População residente/setor de atividade

A atividade económica com maior tradição é a agricultura, no entanto devido ao progresso tecnológico verifica-se uma diminuição dos postos de trabalho no setor primário, que se reflete nos dados

estatísticos onde só 2% dos indivíduos residentes empregados desenvolvem atividade no sector primário.

O Largo de Santa Apolónia, largo inserido na ARU, ao longo dos tempos foi palco da realização de feiras que refletiam essa ligação com a agricultura, quinzenalmente às segundas-feiras a “feira dos porcos” e no segundo domingo de agosto a “feira das sementes”.

Atualmente verifica-se uma concentração de mão-de-obra no setor terciário (48%) e secundário (50%).

4. Benefícios fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente do investimento público. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através, entre outros, de incentivos fiscais a conceder aos promotores de ações de reabilitação que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

A delimitação de ARU's obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, conforme determina a alínea c) do n.º 2 do artigo 13º conjugada com a alínea a) do artigo 14º do RJRU e nos termos definidos nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e do artigo 112, n.º 6 do Código do IMI.

Assim, a requerimento dos interessados poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pelas ARU's delimitadas, os seguintes benefícios fiscais:

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, verificada pela emissão de certidão de comunicação prévia;
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação ficam ainda isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, verificada pela emissão do correspondente alvará de autorização de utilização ou, no caso em que a obra possa ser dispensada da emissão de título de utilização, pela entrega do livro de obra, onde se encontra lavrado o termo de encerramento, conforme previsto no artigo 16.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro;
- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, o que será verificado pela emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, e respetiva emissão de certidão de comunicação prévia;
- As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, são também isentas de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Poderão usufruir dos benefícios concedidos as ações de reabilitação que reúnam as condições necessárias a partir do primeiro dia útil após a data da aprovação do presente documento, o que vigorará até à data do encerramento do Quadro Comunitário Portugal 2020.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o n.º 22 do artigo 71º do EBF, as “Ações de reabilitação” são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte o estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Deste modo, a aprovação da delimitação das ARU’s constituirá uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito, já que permitirá também o direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pela ARU, identificando-se a título de exemplo, aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes.

- A redução da taxa de IVA para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana e obras de remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis.
- A dedução à coleta em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados nas ARU’s e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou de imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.
- A redução de 28 para 5% da taxa de IRS incidente sobre rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis que forem objeto de intervenção de reabilitação, sem prejuízo da opção de englobamento pelos sujeitos passivos.

É também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas e divulgar os incentivos de carácter fiscal e financeiro disponível.

Ressalva-se que, os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os apoios e incentivos à reabilitação do edificado serão concedidos após verificação pelos serviços competentes do Município, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Por fim entende-se majorar em 20% o valor do IMI para os prédios urbanos, que se encontrem devolutos, abandonados e com sinais evidentes de degradação e falta de segurança, pelo período de tempo em que tais condições se verificarem, estimulando assim à sua conservação ou colocação no mercado, e procurando mitigar o seu impacto nas construções adjacentes e imagem da cidade.



Proposta de delimitação

Área de reabilitação urbana de Mosteirão

Equipa técnica

Departamento de Projetos e Obras Municipais (DPOM)

Manuel Maia Gomes, Arq.^º

Carla Cruz, Arq.^ª

Márcia Campos, Eng.^ª

Índice

1. Introdução
 - 1.1. Enquadramento legal
2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação
3. Diagnóstico
 - 3.1. História e morfologia urbana
 - 3.2. Edificado e Património
 - 3.3. Mobilidade
 - 3.4. Espaço público
 - 3.5. Infraestruturas
 - 3.6. Demografia
4. Benefícios fiscais

1. Introdução

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque edificado, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, garantindo para todos uma habitação condigna.

A publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, com a recente alteração ao Regime Jurídico, e a publicação, a 30 de maio de 2014, da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, abre a possibilidade aos Municípios de agilizarem os processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana. A autarquia, dando continuidade a um programa ambicioso de remodelação urbana do Núcleo Antigo alarga agora ao concelho, aquilo que constituirá um estímulo adicional para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional e para a captação de novas atividades económicas, bem como para a fixação de novos públicos.

A Câmara Municipal, orientada para um conceito de desenvolvimento harmónico e humanizado do concelho e ciente da importância do seu território, pretende alargar às suas freguesias a política de regeneração urbana que há mais de três décadas vem implementando, promovendo assim as noções de centralidade e urbanidade de um território marcado ao longo dos séculos pela dispersão dos aglomerados urbanos, distribuídos por áreas onde atividades agrícolas coexistem com atividades industriais, que vieram absorver a mão-de-obra dispensada pela agricultura.

De facto, urge instituir formas de centralidade neste território, criando condições ao nível de infraestruturas a potenciar, em função das carências detetadas a nível urbano, dinamizando os espaços e promovendo a coesão social.

A área de reabilitação proposta corresponde ao centro histórico da freguesia, visa essencialmente enquadrar e regular o desenvolvimento das dinâmicas em curso, introduzindo novas abordagens na requalificação do território disperso. O local foi escolhido em função da necessidade e obrigação de orientar e enriquecer o território concelhio com novas abordagens no campo dos investimentos, quer municipais quer privados, em locais onde se pressente uma dinâmica tendente à valorização económica do território evitando um acréscimo de deslocações às áreas urbanas existentes na envolvente.

As ações de regeneração urbana propostas visam criar condições para a implementação de uma política de gestão sustentada dos recursos disponíveis, introduzindo fatores de racionalidade no que se refere ao consumo e produção de carbono e combustíveis fósseis, promovendo a mobilidade dos modos suaves e mais amigos do ambiente.

O reforço das condições de centralidade neste território, marcado por uma suburbanidade geradora de deslocações para os centros urbanos limítrofes, contribuirá para a fixação das pessoas e para a redução das deslocações da população, complementando deste modo o esforço que a autarquia desenvolve no sentido de descentralizar os seus serviços para a esfera das juntas de freguesia, através da criação de espaços de apoio ao cidadão, em instalação junto das diferentes comunidades que constituem o Concelho.

1.1. Enquadramento legal

A alínea j) do artigo 2.º do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU) estabelece que Reabilitação Urbana é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico, bem como promover a coesão social.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “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 plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU(s) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação das ARU (s) pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Conde;
- b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser simultânea ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação

Para este território desencadeou-se todo um trabalho sistemático e aprofundado de conhecimento e caracterização em matéria de edificado e do espaço urbano que resulta na proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Mosteiró.

A antiga estrada dos nove irmãos, via de raiz romana, que ligava o litoral do Porto a Braga, passando por Barcelos, atravessa Mosteiró no Lugar da Lameira, proveniente de Vilar do Pinheiro em direção a Vilar.

No Largo da Lameira, topónimo relacionado com a linha de água que ainda hoje o atravessa, entronca uma via que seria um ramal da via medieval que ligava a Guilhabreu, entroncando por sua vez na atual estrada nacional 104 que liga Vila do Conde a Paços de Ferreira, e atravessado pelo Caminho de Santiago que liga o litoral do Porto a Santiago de Compostela. É frequente ver peregrinos que por aqui passam apesar das poucas condições de estadia que este espaço atualmente oferece. Este local marca a centralidade mais importante da freguesia de Mosteiró onde pontifica um cruzeiro datado de 1756, provavelmente construído na sequência do terramoto de 1755. Neste Largo foi fundada em 1737 uma farmácia, então designada como botica, a mais antiga da região.

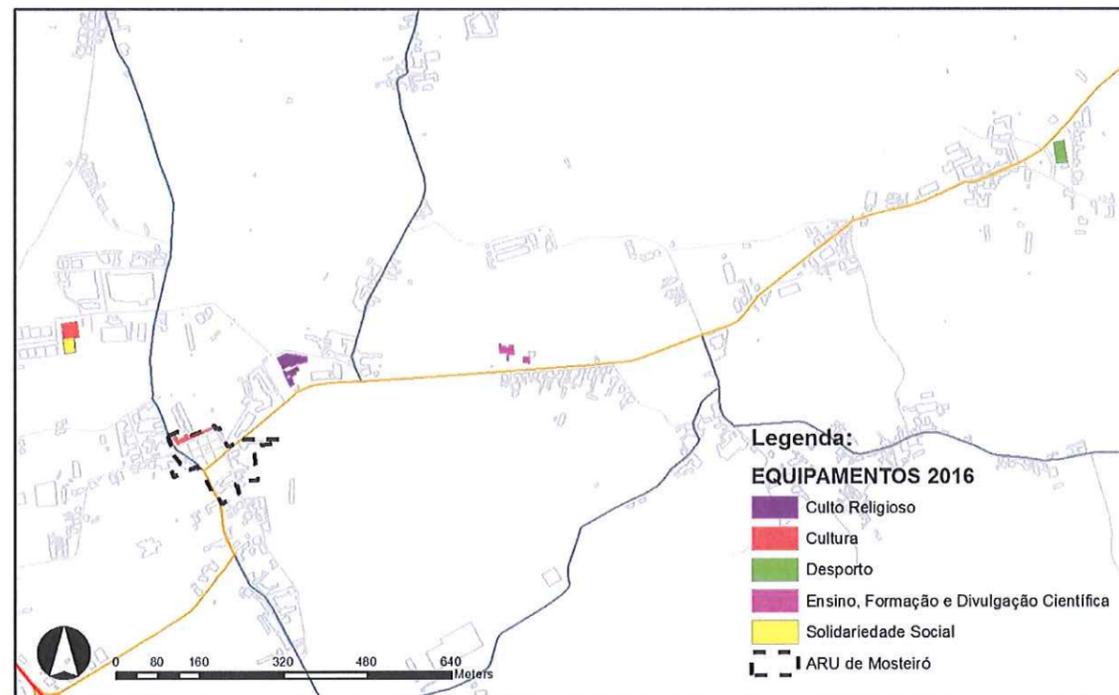


Figura 1 | Localização dos equipamentos da freguesia

A Feira semanal da Lameira que se realiza à quarta-feira neste Largo, foi autorizada pela Câmara Municipal e Junta Geral do Distrito em 1886, funcionando ininterruptamente desde 1896. Esta Feira é um recurso de grande interesse uma vez que grande parte dos produtos transacionados provém de produção local, tendo um impacto significativo na economia local.

A requalificação proposta para este local, inserida no âmbito de uma Área de Reabilitação Urbana, de carácter sistemático, dedicada à revitalização do edificado envolvente do Largo e à intervenção no espaço público, criando melhores condições para a realização da Feira semanal e a dinamização da

estrutura comercial e de serviço, visa igualmente reforçar o apoio que a Camara Municipal tem prestado à Juventude Unida de Mosteiró, associação com um papel importante na mobilização dos jovens em torno de eventos socioculturais relevantes para toda a comunidade local. Verifica-se também a consolidação de atividades restaurativas e comerciais em redor do Largo, visitado e frequentado por jovens e idosos.

O Largo estrutura uma série de atividades de âmbito económico e social, consubstanciados na estrutura comercial local, incluindo um parque infantil em madeira, integrado na Feira, estando equipado com alguns bancos de jardim usados sobretudo pela população mais idosa.

As ações a empreender visam fundamentalmente regenerar o edificado existente, beneficiar o espaço público, reabilitar o edifício do Mercado Municipal e reestruturar as instalações da Juventude Unida de Mosteiró.

Nas imediações do Largo da Feira, junto à linha de água afluente do Rio Onda existem ainda as ruínas de uma antiga Azenha, constituída pelo moinho e casa do moleiro. Este edifício, em avançado estado de degradação, poderá vir a ser uma memória representativa de uma profissão extinta e de um modo de vida profissional e social, em profunda transformação. Será, também, uma alavanca para impulsionar a recuperação da linha de água, cuja corrente tem origem em Guilhabreu, desaguando em Labruge na divisória do concelho de Vila do Conde com Matosinhos.

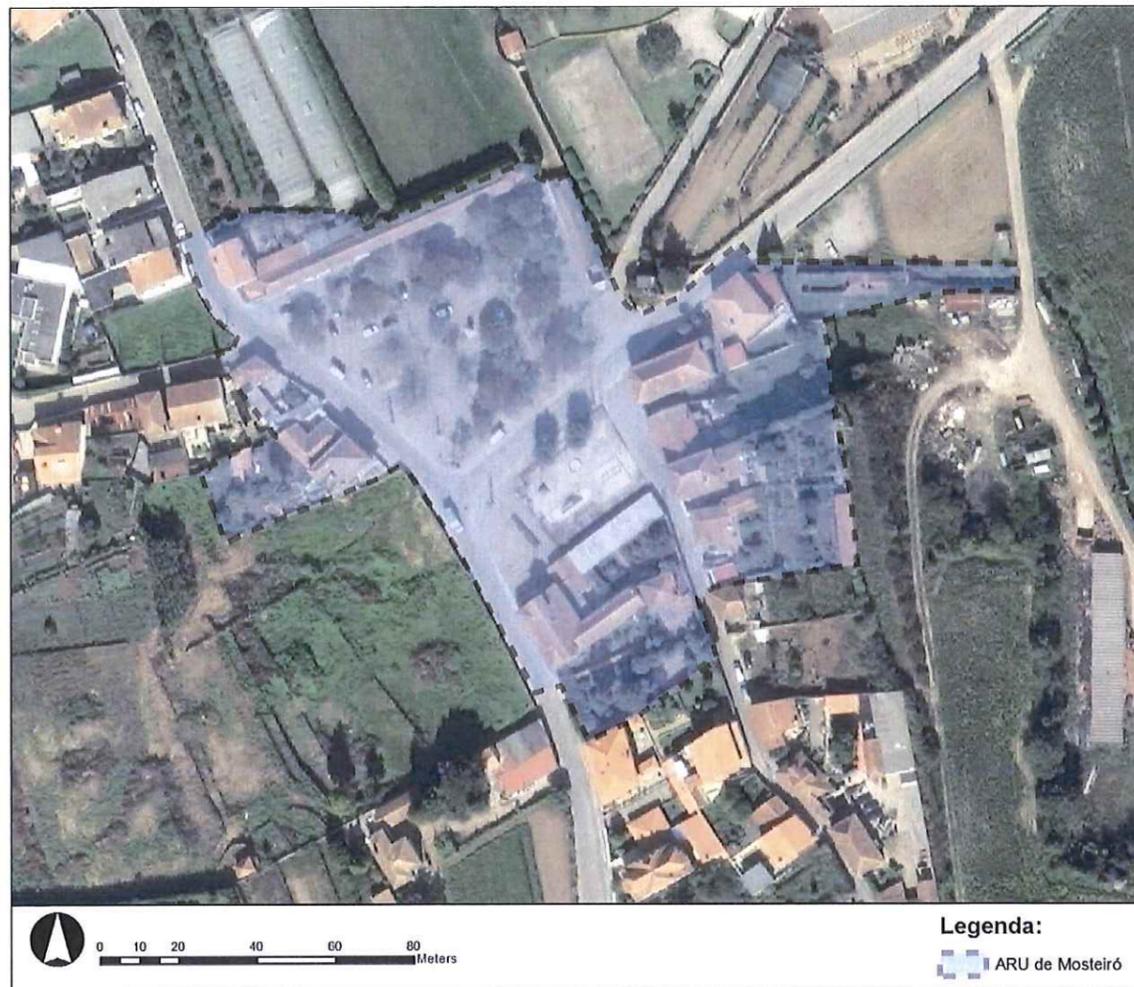


Figura 2 | Planta da proposta de delimitação da ARU

3. Diagnóstico

3.1. História e morfologia urbana

A sua ocupação

Os registos de ocupação deste território com um pequeno mosteiro datam do século XI.

Em meados do século XII há um documento de doação à Ordem de S. Bento do mosteiro de S. Salvador de Mosteiró para nela habitarem religiosas beneditinas.

Nas inquirições de 1258, tudo indica que este mosteiro ainda existia. Nas inquirições de 1307 já se fala claramente na freguesia de “Sam Salvador de Moesteyro”, sendo de supor que o dito mosteiro já esteja extinto, passando as freiras que o habitavam para outro local. Converteu-se a Igreja em paroquial.

O orago S. Salvador foi alterado para S. Gonçalo em 1603 pelo bispo por ocasião da sua visita à Igreja de Mosteiró.

Em 1737, já existem referências à mais antiga botica implantada no Largo da Lameira e ao seu boticário Manuel Botelho de Azevedo.

Mosteiró integra o Caminho de Santiago, uma rota secular de peregrinação religiosa que se estende por toda a península Ibérica até à cidade de Santiago de Compostela. É nesta intrincada rede de itinerários jacobeus provenientes de todos os cantos da europa, que se realça a estrada Porto/ Barcelos/Valença, antiga estrada romana “Via Vetera”, onde confluem todos eles, sendo a espinha dorsal dos Caminhos de Santiago.



Figura 3. .I..Peregrinos de Santiago

Pertenceu às designadas Terras da Maia e foi integrada no concelho de Vila do Conde pela divisão administrativa de 1836.

Em 2013 foi agregada à freguesia de Vilar, no âmbito da reforma administrativa nacional, para formar uma nova freguesia denominada União das freguesias de Vilar e Mosteiró.

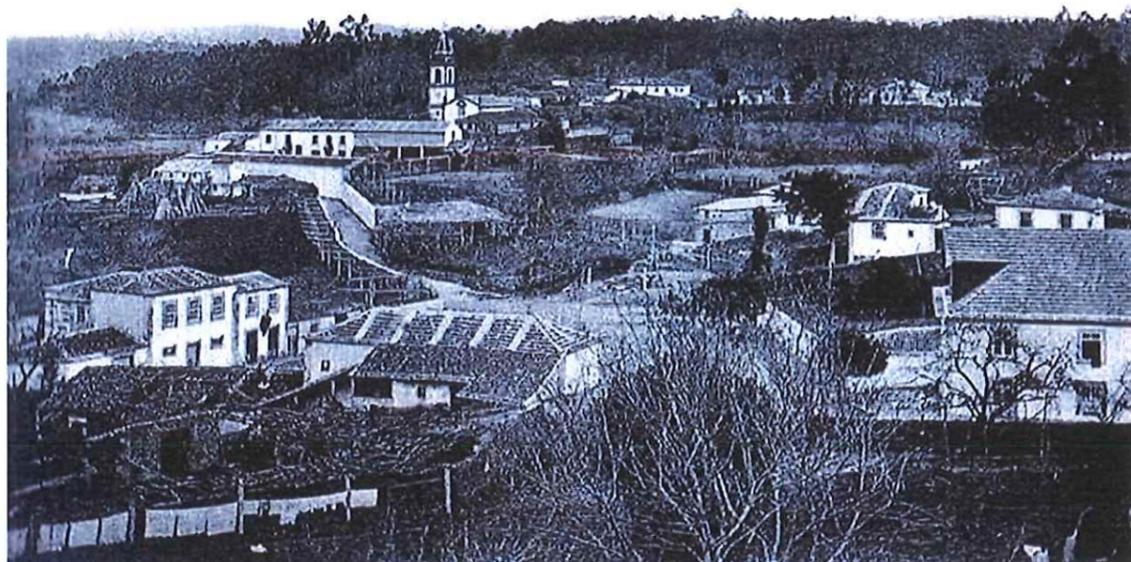


Figura 4 | Mosteiró e o Largo da Lameira no século XIX

3.2. Edificado e Património

A caracterização tipológica do edificado é uma ferramenta essencial para conhecer o território e para poder definir estratégias para a renovação urbana da cidade.

Da análise do edificado existente no Largo da Lameira, ao nível da estrutura funcional, do tipo de alojamento, da volumetria, da tipologia edificativa, do estado de conservação, do património assim como das infraestruturas existentes, consegue-se definir áreas de intervenção prioritária e estratégias de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios é um dos vetores indispensáveis da reabilitação urbana e deve incluir a preservação do património arquitetónico assim como a reabilitação do espaço público. Esta tem sido a prática corrente do município ao longo dos anos.

Ocupação funcional do edificado

As freguesias, menores em dimensão e em concentração, regulam-se por uma maior proximidade da natureza da qual dependem. A agricultura é, geralmente, a base económica que fundamenta a forma do aglomerado, não se articulando no meio rural as forças complexas que determinam a estrutura urbana. A habitação dispersa-se, sendo naturalmente constituída por casas isoladas, unifamiliares, com terreno sobrance, e por pátios e quintais que são utilizados como complemento à atividade agrícola de maior escala.



Gráfico 1 | Ocupação funcional do edificado em Mosteiró - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Mosteiró apresenta um perfil residencial expressivo com 28% dos edifícios exclusivamente residenciais e 68% dos edifícios predominantemente residenciais os quais associam a função habitação às dependências para atividade agrícola ou ao comércio de proximidade. Nestes casos, as atividades comerciais ocupam o rés-do-chão dos edifícios.

Apenas 4% dos edifícios não têm a função habitacional ou esta não é o seu principal uso.

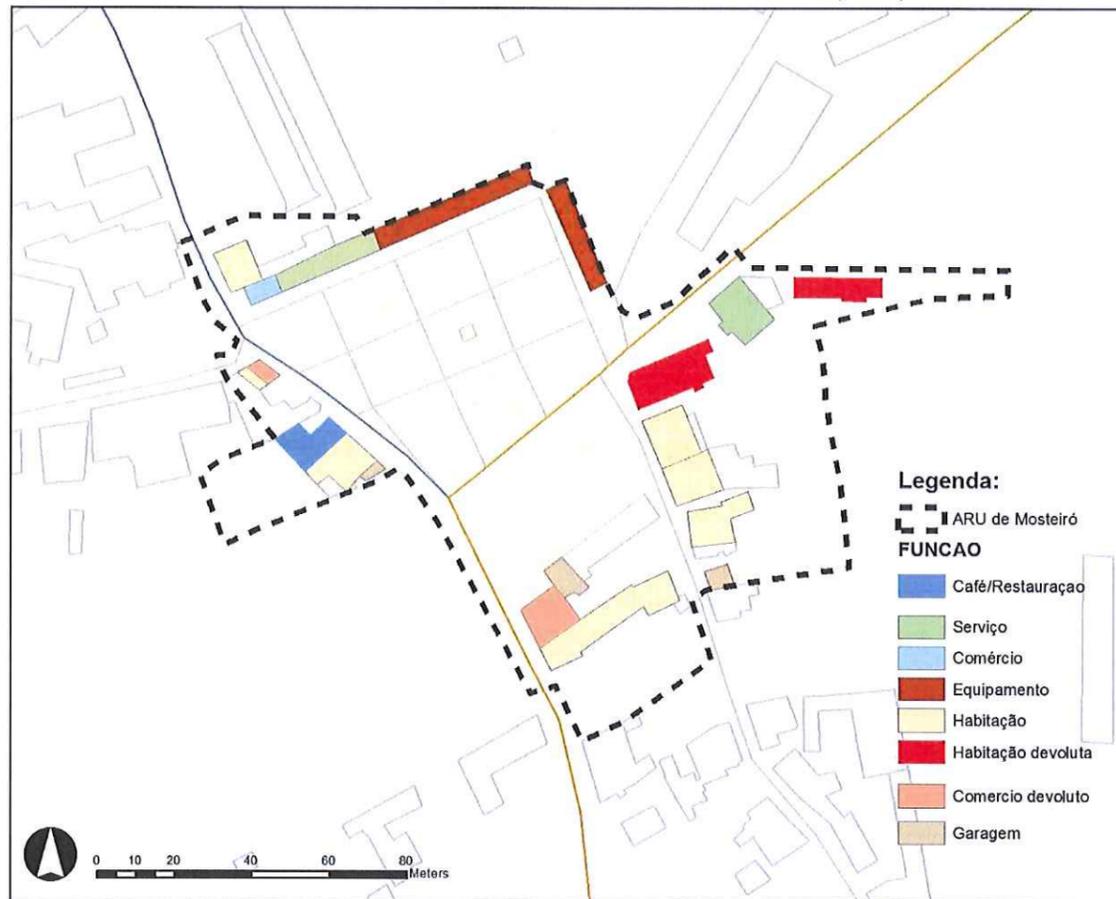


Figura 5 | Levantamento funcional do piso térreo dos edifícios da ARU

Mosteiró revela muitas das características de uma zona rural e de periferia relativamente à cidade de Vila do Conde. É o grau de afastamento a um centro que clarifica a sua posição periférica, por apresentar um perfil predominantemente residencial, acompanhado por ausência ou défice de espaço público, défice de serviços e de equipamentos públicos e privados, em quantidade e qualidade.

O Largo de Lameira confirma claramente a caracterização funcional da freguesia, com predominância da habitação com a associação do comércio de proximidade – o café e o talho.



Figura 6 | Edifício de apoio à feira no Largo da Lameira em Mosteiró

É complementado com um importante polo dinamizador da freguesia, a associação “Juventude Unida de Mosteiró”, promotora de eventos socioculturais para a população local, tem aqui a sua sede e escola de dança.

Este conjunto fica completo com uma estrutura de equipamentos de apoio à feira semanal, essenciais na dinâmica do largo e que fortalece a centralidade da freguesia.

Considerando que o reforço da centralidade é um dos objetivos estratégicos da ARU de Mosteiró, importa estabelecer incentivos e criar plataformas de atratividade e complementar com um espaço público que promova as atividades comerciais e de serviços.

Tipo de alojamento (nº de fogos / edifício)

De acordo com os dados dos censos de 2011, a freguesia de Mosteiró compreende um número significativo de edifícios com um ou dois fogos por edifício, os quais correspondem 92% a construções isoladas no lote, 5% a edifícios geminados e 3% a edifícios em banda.

Assim, a tipologia presente compreende a habitação unifamiliar como predominante no território que se desenvolveu de forma sistemática ao longo das principais estradas e se espalha pela rede de caminhos rurais.

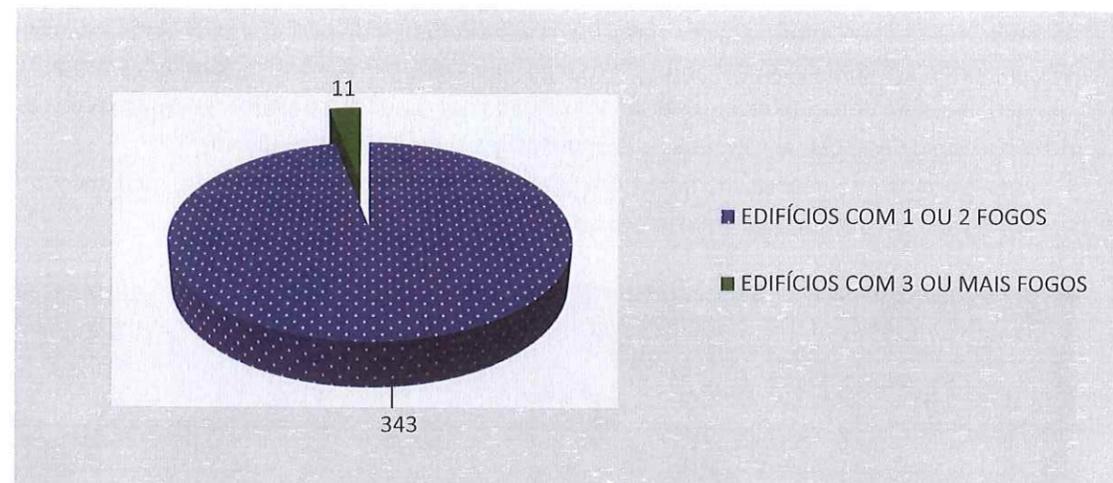


Gráfico 2 | Número de fogos / edifícios em Mosteiró - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Os edifícios multifamiliares ou de habitação coletiva correspondem a 3% da totalidade das construções existentes na freguesia. A transformação tipológica está associada à mudança do tipo de alojamento, de construção mais recente, implantada em parcelas vazias.

O Largo da Lameira é representativo deste cenário, com edifícios predominantemente residenciais, alguns dos quais associam estabelecimentos comerciais no piso térreo.

Volumetria

A nível volumétrico Mosteiró apresenta uma regularidade significativa com 97% de edifícios com um ou dois pisos que está claramente associada à tipologia de habitação unifamiliar.

Os edifícios de três ou quatro pisos correspondem a 3% das construções existentes e estão diretamente relacionados com a construção de edifícios mais recentes, de habitação coletiva.

A inexistência de cérceas mais elevadas promove a homogeneização do conjunto, de onde ainda se evidenciam no território os pontos singulares.

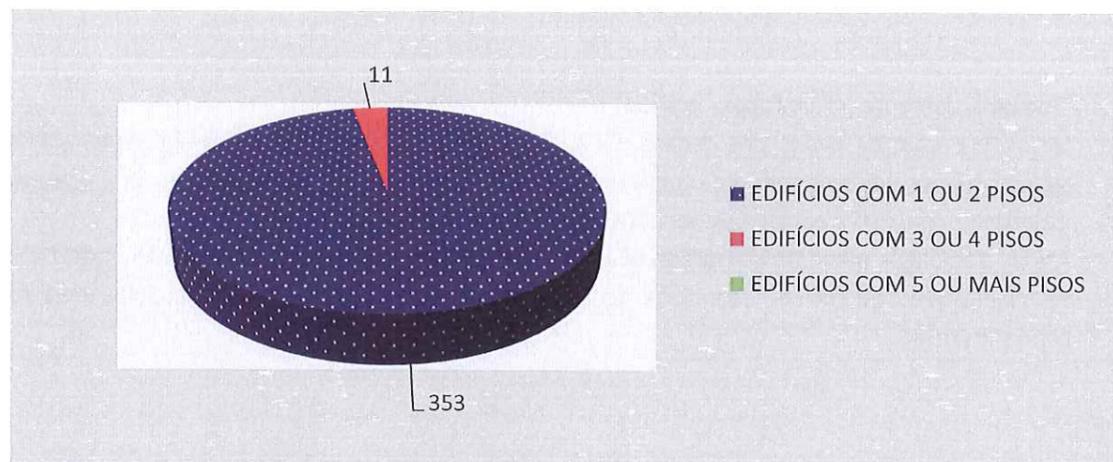


Gráfico 3 | Volumetria dos edifícios em Mosteiró - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

O Largo da Lameira em Mosteiró manifesta de forma expressiva a cércea e tipologias associadas predominantes na freguesia.

A singularidade deste espaço, fortemente arborizado, está num edifício que circunda o espaço do largo, um edifício de um piso que constitui o equipamento de apoio à feira semanal da freguesia.

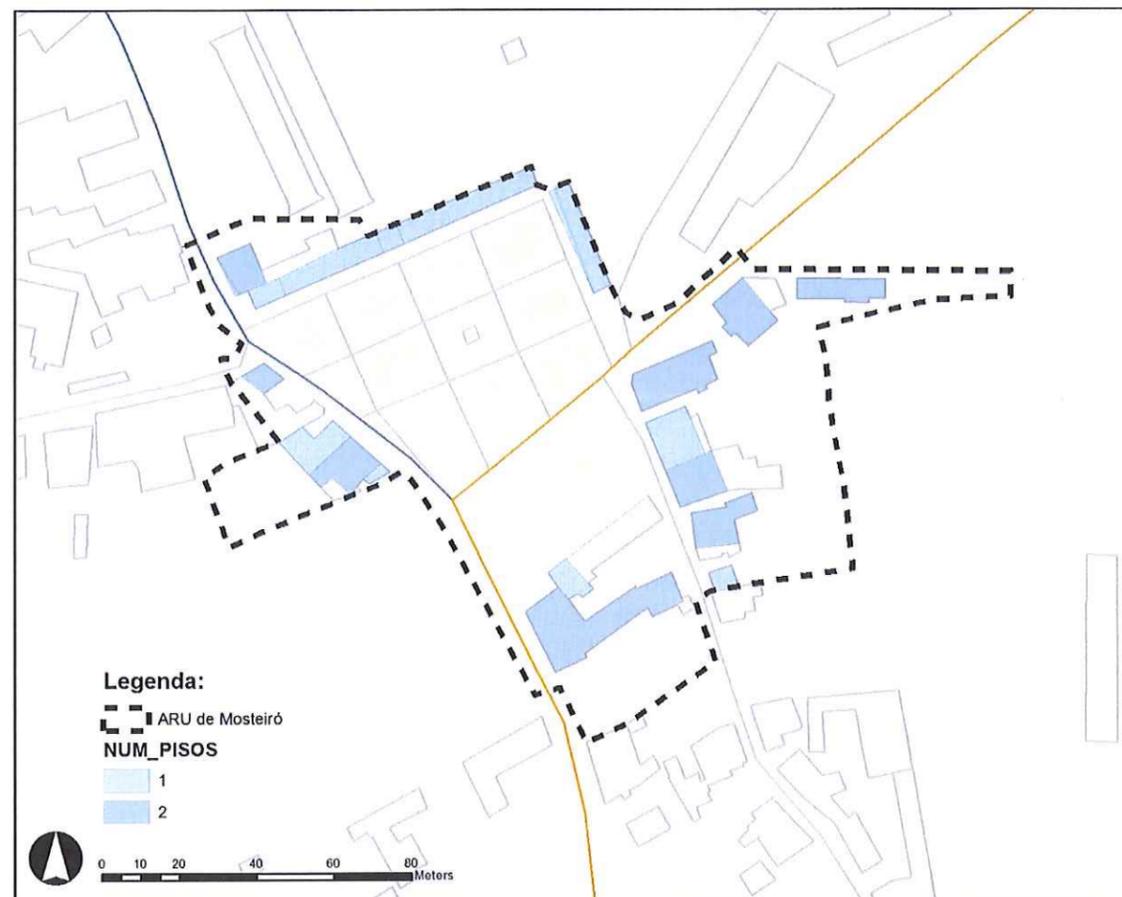


Figura 7 | Levantamento das cercas dos edifícios da ARU

Estado de conservação do edificado

Relativamente ao estado de conservação, os níveis considerados neste levantamento para cada edifício foram três: Excelente/Bom, Médio e Mau/Péssimo atribuídos com base na observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores e a cobertura.

As situações de maior degradação das construções ocorrem de forma pontual na freguesia, mas tornam-se mais problemáticas quando se localizam em áreas de maior visibilidade e promovem a desqualificação urbana.

De acordo com os dados dos censos de 2011 verifica-se que o conjunto do parque edificado da freguesia de Mosteiró é de construção relativamente recente, onde os edifícios de construção anterior a 1919 representam 7% da totalidade dos edifícios e os edifícios construídos após 1960 representam uma percentagem considerável de 63%.

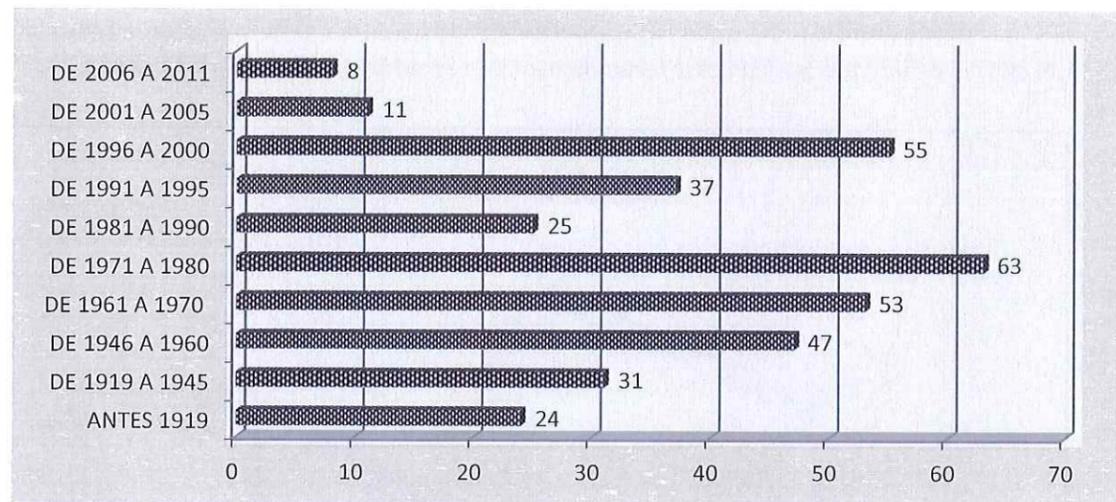


Gráfico 4 | Data de construção dos edifícios em Mosteiró - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

O Largo da Lameira abarca um conjunto edificado de diferentes níveis relativamente ao estado de conservação:

- Um conjunto habitacional cuidado à semelhança do que existe na restante freguesia, com algumas habitações que denotam pequenos sinais de degradação.
- Dois edifícios degradados, que correspondem a uma antiga azenha e uma habitação e que apresentam sinais exteriores que se adequam respetivamente ao nível 1 e 2 da escala de análise do estado de conservação, nomeadamente de mau e péssimo.
- O edifício que conforma este espaço a Norte, que pertence ao município e alberga o talho, a sede da JUM e estruturas de apoio à feira e que apresenta alguns sinais de degradação. O município já iniciou alguns trabalhos que visam a recuperação desta estrutura na zona Poente.



Figura 8 | Ao fundo, o edifício de apoio à feira no Largo da Lameira em Mosteiró

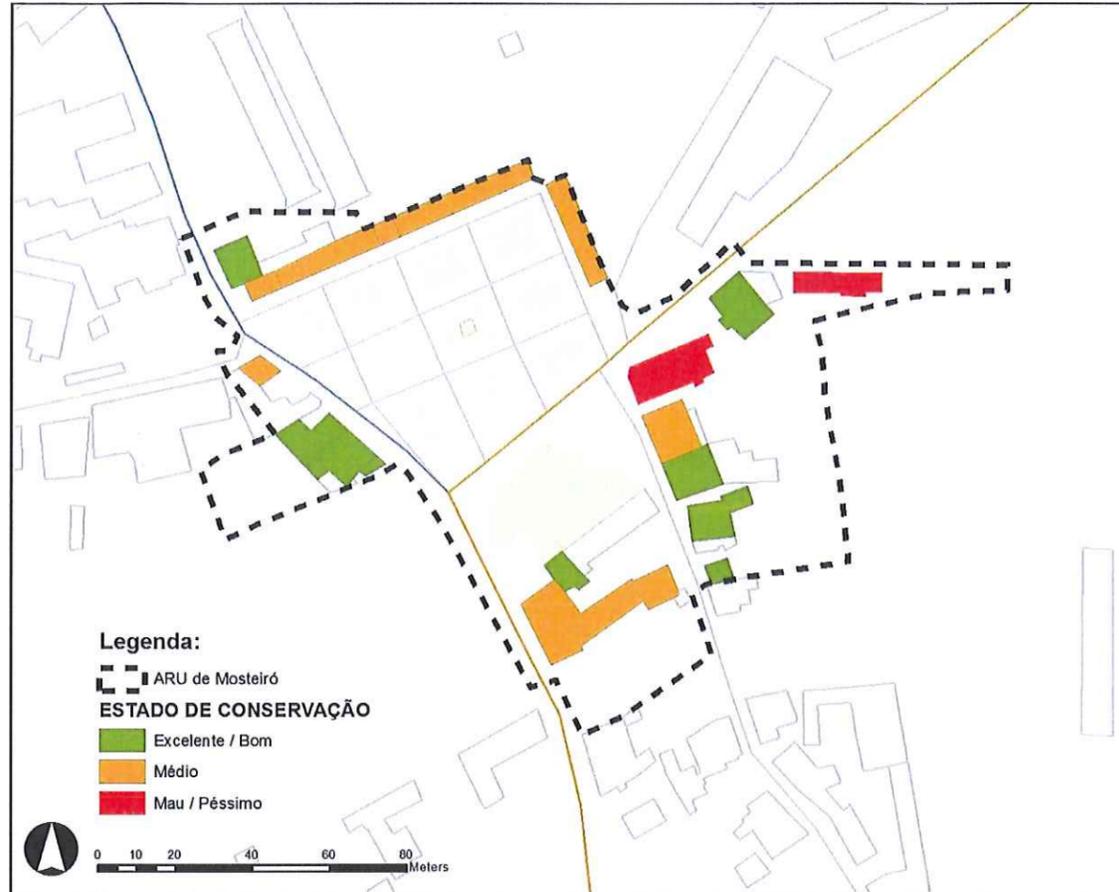


Figura 9 | Levantamento do estado de conservação dos edifícios da ARU

Património

Mosteiró apresenta um conjunto de edifícios com interesse patrimonial, que pontuam território, e dos quais se destacam:

- A Igreja de São Gonçalo, uma construção que remonta ao século XIX, proposto para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio



Figura 10 | Igreja de São Gonçalo

- Uma antiga **Azenha**, em péssimo estado de conservação, constituída pelo moinho e casa do moleiro, proposta para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio. Este edifício está inserido dentro do limite da ARU de Mosteiró.



Figura 11 | Edifício da antiga Azenha no Largo da Lameira em Mosteiró

3.3. Mobilidade

Práticas de mobilidade

Os estudos de mobilidade ao nível do concelho demonstram que as deslocações entre freguesias são quase inexistentes. A maior parte das freguesias regista apenas deslocações para a sede do concelho, principalmente devido à concentração de serviços e equipamentos aí existentes. Registam-se, ainda, um número significativo de deslocações das diversas freguesias para a cidade do Porto e para os concelhos limítrofes de Póvoa de Varzim, Maia e Matosinhos.

Relativamente aos meios de transporte utilizados nas deslocações dentro de uma freguesia, o estudo comprova os dados provenientes do Censos 2011, já que considerando como modos suaves as deslocações não motorizadas, efetuadas a pé ou de bicicleta, verifica-se que grande parte das freguesias apresenta uma percentagem significativa neste modo constatando-se uma tendência crescente de utilização. Existem freguesias onde a população começa a utilizar a bicicleta para pequenas deslocações no dia-a-dia, incluindo para ligação ao metro. O automóvel, embora ainda muito utilizado pela população para deslocações dentro da freguesia, começa a perder alguma preponderância. É frequentemente referida a motorizada como um meio de transporte muito utilizado.

Relativamente às deslocações para o exterior da freguesia de residência verifica-se que a utilização dos modos suaves não tem expressão. Nestes casos o automóvel é o modo mais utilizado em todas as freguesias nas deslocações para o exterior, com exceção dos utentes que são alunos até ao 3º ciclo que têm transporte escolar assegurado. As razões apontadas prendem-se com a falta de alternativas e rentabilização do tempo. Verifica-se que o transporte público rodoviário é fundamentalmente utilizado nas deslocações para o exterior das freguesias, sendo apontado por parte da população grandes lacunas quanto a rotas, horários e frequência. Nos casos em que este transporte é simultaneamente transporte escolar, só operam no período escolar, sendo suspensas no período das férias de Verão e fins-de-semana. já que a sua maioria são programadas para servirem as escolas básicas do 2º, 3º ciclo e secundárias do município.

Constatou-se ainda que os transportes entre freguesias não se encontram assegurados uma vez que o principal foco de todos é a sede do concelho.

Assim, identificam-se diversos indicadores de insuficiência da oferta e de debilidade operacional, destacando-se problemas de acesso e acessibilidade inadequadas, de baixas frequências de serviço e de ligações deficientes entre as freguesias e sede do concelho, assim como entre modos de transporte.

Rede viária

As deslocações dentro da freguesia assim como aquelas que se processam entre freguesias e a sede do concelho processam-se através da rede viária constituída por caminhos, estradas municipais e nacionais de calibre rodoviário, geralmente de perfil reduzido. Os veículos automóveis, são o modo de transporte prevalente, circulando muitas vezes a grande velocidade, constituem pela sua natureza um desincentivo à expansão de modos de deslocação mais suaves; bicicleta ou marcha a pé.

Em alguns casos, seria possível através da canalização das águas pluviais que correm através das valetas, construir passeios ou pistas de ciclismo onde as dimensões das vias o permitam. Este procedimento poderia ser conjugado através da redução criteriosa do perfil dos arruamentos, cuja velocidade máxima por força do código da estrada não deveria exceder os 50Km/h.

Seria assim aconselhável a redução para o máximo de 6m de largo o que na maior parte dos troços permitiria tornar as vias de uso partilhado entre, peões bicicletas e veículos automóveis.

Assinale-se que várias vias, designadamente a via dos Nove Irmãos antiga estrada de Barcelos é atravessada por um elevado número de peregrinos, que caminham em direção a Santiago de Compostela.

Registe-se ainda que até final dos anos 70 existia uma via dedicada a velocípedes ao longo da EN13, a qual apoiava o numeroso número de ciclista que a usavam como modo de circulação entre freguesias e a cidade do Porto. Esta via de ciclistas foi eliminada para alargamento da estrada, que passou a assumir um perfil de quase autoestrada em plena zona urbana onde a velocidade não pode ultrapassar os 50km/h.

Da rede viária estruturante existente destacam-se como rede principal do concelho:

- A A28 que atravessa o concelho na direção Norte-Sul, com três nós de ligação à rede viária de nível inferior, em Aveleda, Modivas, e Fajozes, e com nó de ligação à A7 que estabelece também o acesso à cidade de Vila do Conde.

- A A7 atravessa o concelho, na direção Poente-Nascente, partindo do nó na A28. Para além do nó comum com a A28, tem, no concelho, mais dois pontos de ligação à ER 206 e desta à rede local, em Touguinha e Touguinhó.

A rede viária distribuidora principal para Mosteiró compreende:

- A EN 13, parcialmente desclassificada e já integrada na rede viária municipal, e que constitui o principal eixo de distribuição concelhio, assumindo igualmente, funções de atravessamento de tráfego de longo e médio curso, nomeadamente desde a instalação de pórticos de portagem na A28, o que agravou substancialmente as respetivas condições de fluidez de circulação e de segurança, provocando grandes congestionamentos no atravessamento da cidade, principalmente nas horas de ponta e nos meses de Verão.

- A Rua do Mirante que liga a EN13 a Mosteiró a partir de Vilar do Pinheiro.

Acessibilidade ferroviária

A linha do caminho-de-ferro, construída em 1873, ligava o Porto à Póvoa de Varzim e atravessava todo o concelho de Vila do Conde na direção Norte – Sul. Ao longo de mais de um século esta ferrovia constituiu o principal modo de transporte de pessoas, nas ligações de Vila do Conde com a cidade do Porto, posição que viria a perder somente nas duas últimas décadas, após a forte expansão que o automóvel teve como meio de transporte.

Recentemente esta linha ferroviária foi convertida em metropolitano de superfície conciliando as vantagens de um transporte interurbano rápido no acesso aos concelhos limítrofes, com particular destaque para a cidade do Porto, a 45 minutos de distância, e com uma frequência de comboio a cada 15/20 minutos, da integração num sistema viário articulado à escala metropolitana e uma alternativa aos transportes urbanos rodoviários, dentro da cidade e na ligação desta com as freguesias.

A freguesia não se encontra servida pela rede ferroviária da CP, mas a estação de metropolitana da Linha B do sistema do Metro do Porto mais perto, em Vilar do Pinheiro, encontra-se a cerca de 1,5Km do Largo da Lameira, um percurso de carro com a duração de cerca de 4 minutos.

Transportes públicos

Está assegurado o transporte público entre Vila do Conde e a freguesia com horários de pouca frequência, que incidem principalmente no horário escolar.

Quanto à informação existente relativa à mobilidade fora da cidade de Vila do Conde, foi efetuada uma análise considerando a estrutura etária dos utentes dos transportes público, concluindo-se que a maior parte das crianças e jovens do concelho utilizam o transporte público partilhado com outros utentes sendo o transporte escolar garantido através da atribuição de passes pelo Município. Relativamente aos idosos, verifica-se que na grande maioria das freguesias existe um número significativo de idosos que, apesar de ter a necessidade de utilização dos transportes públicos, dada a sua pouca frequência, assegurada sobretudo nos horários escolares, e a falta de lugares sentados nas viaturas devido à elevada lotação, desmotiva esta classe etária à sua utilização. Verifica-se ainda que algumas juntas de freguesia disponibilizam viaturas ligeiras para transporte de idosos a centros de saúde, a serviços na sede do concelho e até à feira semanal.

3.4. Espaço público

A intervenção no espaço exterior público assumida como elemento fundamental de requalificação de áreas urbanas tem, desde há alguns anos, sido um dos motes da ação municipal, resultando numa ação continuada e qualificadora do ambiente urbano, pese embora o enorme esforço despendido, nomeadamente financeiro.



Figura 12 | Largo da Lameira em Mosteiró

O Largo da Lameira é um espaço arborizado, de forma retangular repartido em duas zonas distintas por um arruamento.

Uma zona localizada a sul, relativamente tratada, que compreende um parque infantil com uma zona de estar. A construção associada a este espaço é o edifício onde se localizava a antiga farmácia que, entretanto, foi deslocada deste local. Não dispõe de passeios pavimentados no seu perímetro.

A zona norte, de caráter polivalente, onde se realiza a feira semanal, é um espaço descaracterizado carente em termos de mobiliário urbano, de desenho antigo não sujeito a apuramento ou refinamento estético. O desenho urbano deste espaço deveria enquadrar devidamente o cruzeiro e o monumento em memória do Padre Agostinho, dando-lhes o destaque necessário.

As ruas sem passeios ou com passeios exíguos não propiciam o desenvolvimento das atividades comerciais ou de restauração no espaço exterior.

O caráter de uso multifacetado deste espaço, deverá tendencialmente reverter o processo de desqualificação operado, criando condições para a afirmação do Largo de Lameira enquanto centralidade reconhecida pela população, no que se refere à localização de serviços, estabelecimentos comerciais e atividades restaurativas.

3.5. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas, estas são constituídas pelas redes de energia elétrica; abastecimento de água potável; drenagem das águas residuais e pluviais; gás; telecomunicações; fibra ótica; recolha e transporte, eliminação e tratamento de resíduos sólidos urbanos. São todas estas infraestruturas que no seu conjunto dão sentido ao uso regrado da cidade e do seu núcleo histórico, permitindo uma vida com qualidade a toda a população. Deste modo, as infraestruturas assumem-se como uma condição base da produção e ocupação do espaço, sendo um conjunto de estruturas, quase sempre organizadas

numa rede, destinadas a garantir a satisfação das necessidades básicas das populações e das atividades económicas que sem elas teriam dificuldade em subsistir.

O município tem promovido ao longo dos anos a extensão da rede de infraestruturas básicas a todo o concelho.

O Largo de Lameira em Mosteiró está dotado de infraestruturas mínimas e adequadas ao nível de serviços requeridos nomeadamente:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de saneamento básico
- Rede de drenagem de águas pluviais
- Rede de iluminação pública
- Rede de telecomunicações

As outras infraestruturas de implementação mais recente, como sejam da rede de gás e a rede de telecomunicações eletrónicas ainda não foram implementadas no largo, provavelmente devido à disseminação dos potenciais clientes no território face ao investimento necessário para os servir.

Estas infraestruturas adquiriram um relevo muito superior ao que detinham, na medida em que, para além das instalações telefónicas por cabo (telefone fixo) e da televisão e rádio por radiodifusão (ondas hertzianas), a rede de telecomunicações inclui as valências cada vez mais relevantes de televisão, internet fixa e móvel e telefone móvel.

As redes de comunicações eletrónicas abrangem agora o envio de sinais por cabo, meios radielétricos, meios óticos e outros meios eletromagnéticos, incluindo as redes de satélites, as redes terrestres fixas e móveis, os sistemas de cabos de eletricidade, na medida em que sejam utilizados para a transmissão de sinais, as redes utilizadas para a radiodifusão sonora e televisiva e as redes de televisão por cabo.

3.6. Demografia

Caracterização socioeconómica Município de Vila do Conde

O Município de Vila do Conde localiza-se no Distrito do Porto, fazendo parte da Área Metropolitana do Porto, com 149,03 km² de área e 79 533 habitantes (censos de 2011), subdividido em 21 freguesias. O Município é limitado a norte pelo Município da Póvoa de Varzim, a leste por Vila Nova de Famalicão e Trofa, a sul pela Maia e por Matosinhos e a oeste tem litoral no oceano Atlântico.

O crescimento coalescente dos núcleos urbanos de Vila do Conde, verificado nas últimas décadas, resultou num contínuo urbano que tende a densificar ainda mais nos anos mais próximos. Os últimos indicadores sociodemográficos disponíveis, referentes aos Censos de 2011, apontam para um significativo dinamismo demográfico do território. Em 2011 a população residente da cidade de Vila do Conde representava 36% da população residente do município. Um aumento de cerca de 1,5% face ao ano de 2001. Numa análise de cada unidade territorial, a cidade aumentou a sua população residente em 11,3% enquanto a média do concelho cresceu 6,9%, valor significativamente superior ao da média nacional (2,0%), da Região Norte (0,1%) ou ainda do Grande Porto (2,1%).

Indicadores Sociodemográficos			
População residente	2001	2011	Var (%)

Portugal	10353117	10562178	2,00%
Norte	3687283	3689682	0,10%
Grande Porto	1260680	1287282	2,10%
Vila do Conde	74391	79533	6,90%

Tabela 1 | Indicadores sociodemográficos/ população residente

O aumento da população verificado repercutiu-se num aumento da densidade populacional, que cresceu na última década, para os 4.211,2 hab./Km² na cidade, valor que representa cerca do dobro da média das cidades de Portugal (2238,1 hab./Km²) e ligeiramente acima da média das cidades do Grande Porto (4087,60 hab./Km²), e que contrasta com as freguesias mais afastadas da sede do município, que apresentam uma matriz menos urbana, enquanto as freguesias do litoral e na envolvente próxima da sede do município, dada a sua localização, configurem espaços de expansão e de constituição de estruturas de carácter mais urbano. A média do concelho apresenta uma densidade populacional com cerca de 533 hab./Km².

Indicadores Sociodemográficos			
Densidade Populacional	2001	2011	Var (%)
Portugal	112,3	114,5	2,00%
Norte	173,2	173,3	0,10%
Grande Porto	1548,6	1580	2,00%
Vila do Conde	499,3	533,7	6,90%

Tabela 2 | Indicadores sociodemográficos/ densidade populacional

A evolução do número de famílias no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. Efetivamente, o Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 14% do número de famílias, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 11% e a média do Grande Porto ultrapassou ligeiramente os 12%.

Indicadores Sociodemográficos			
Famílias	2001	2011	Var (%)
Portugal	3650757	4043726	10,81%
Norte	1210631	1330892	9,90%
Grande Porto	436346	489471	12,20%
Vila do Conde	23829	27210	14,20%

Tabela 3 | Indicadores sociodemográficos/ famílias

O n.º de alojamentos no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. O Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 21,20% do número de alojamentos, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 16,10%.

Indicadores Sociodemográficos			
Alojamentos	2001	2011	Var (%)

Portugal	5046744	5859540	16,10%
Norte	1611643	1846589	14,60%
Grande Porto	540337	623085	15,30%
Vila do Conde	31113	37697	21,20%

Tabela 4 | Indicadores sociodemográficos/alojamentos

Em síntese, considerando os últimos indicadores sociodemográficos conhecidos poder-se-á afirmar que o território é caracterizado por uma significativa densidade populacional, de cerca de 533 hab./Km² e uma forte dinâmica demográfica e construtiva, comparativamente com os indicadores médios do país, da região Norte e do Grande Porto.

Caracterização socioeconómica de Mosteirão

A União das freguesias de Vilar e Mosteirão é uma das 21 freguesias do município de Vila do Conde. Em 2013, no âmbito da reforma administrativa nacional, Mosteirão foi agregada à freguesia de Vilar para formar uma nova freguesia.

Para além dos aspetos anteriormente abordados de carácter mais abrangente que permitem uma leitura da unidade territorial em estudo enquadrada numa escala territorial mais ampla, importa concretizar, do ponto de vista social e económico a população residente nesta área, objeto de um processo de reabilitação urbana.

A população da freguesia de Mosteirão foi evoluindo ao longo dos tempos, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (Recenseamentos Gerais da População). No ano de 1864 eram 469 habitantes e o n.º de habitantes aumentou até 1981 onde atingiu 1099, a partir deste ano a população diminuiu e em 2011 a população era de 931 habitantes.

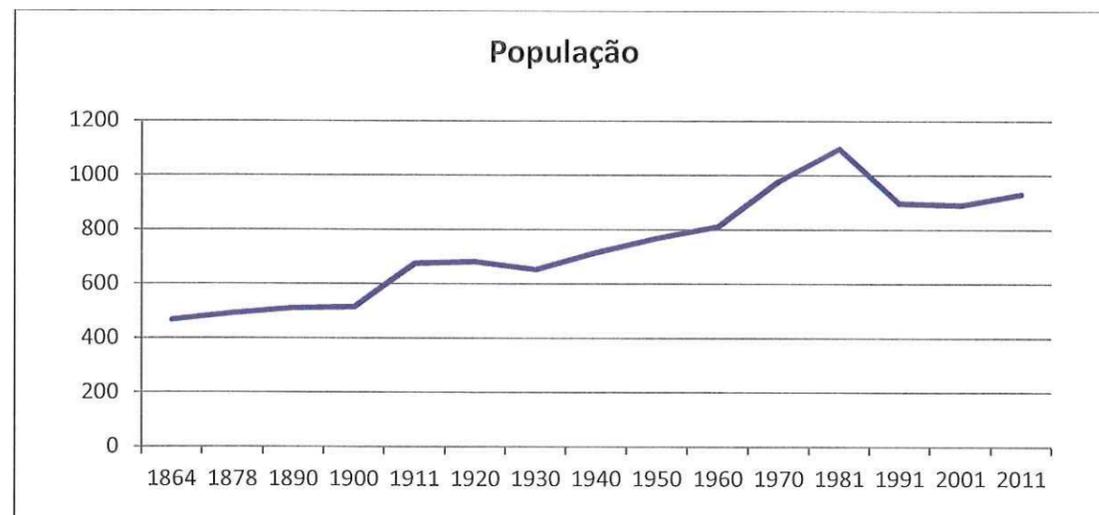


Gráfico 5 | População de Mosteirão entre 1864 e 2011

A diminuição da população verificada em Mosteirão não ocorre no concelho de Vila do Conde, a população de Vila do Conde aumentou desde o ano 1981 em 15.131 habitantes o que representa um

aumento de cerca da 24% enquanto que em Mosteiró se verifica um processo inverso onde existe um decréscimo de população em de cerca de 15%.

População	1981	2001	2011
Vila do Conde	64402	74391	79533
Mosteiró	1099	891	931

Tabela 5 | População residente no concelho de Mosteiró

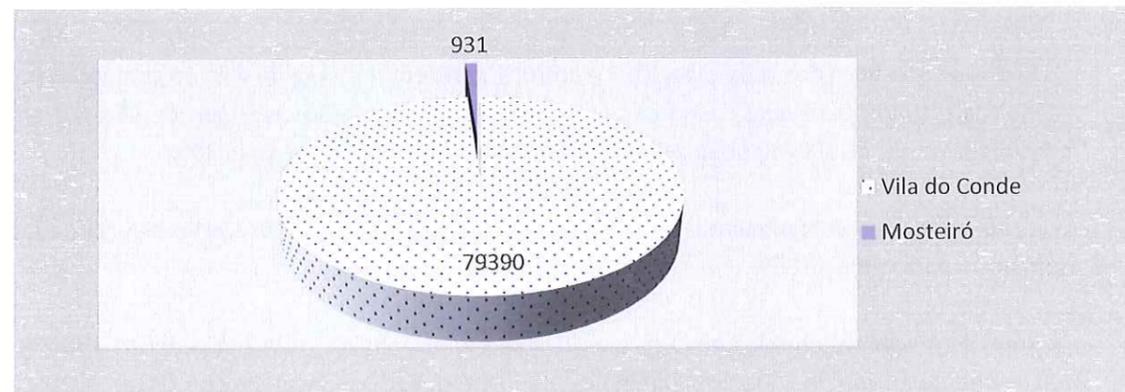


Gráfico 6 | População residente no concelho de Mosteiró

No último Censo de 2011, a população residente no concelho de Vila do Conde é de 79.390 e 931 o n.º de residentes na freguesia de Mosteiró.

As mulheres constituem a maioria da população residente em Portugal, a relação de masculinidade apurada através dos Censos 2011 acentuou o predomínio do número de mulheres face ao de homens. A população de Vila do Conde é constituída por 40301 mulheres e 35842 homens apresenta assim a mesma tendência de Portugal onde o n.º de mulheres é superior ao de homens. A análise à população de Mosteiró mantém a tendência o n.º de mulheres é superior ao n.º de homens.

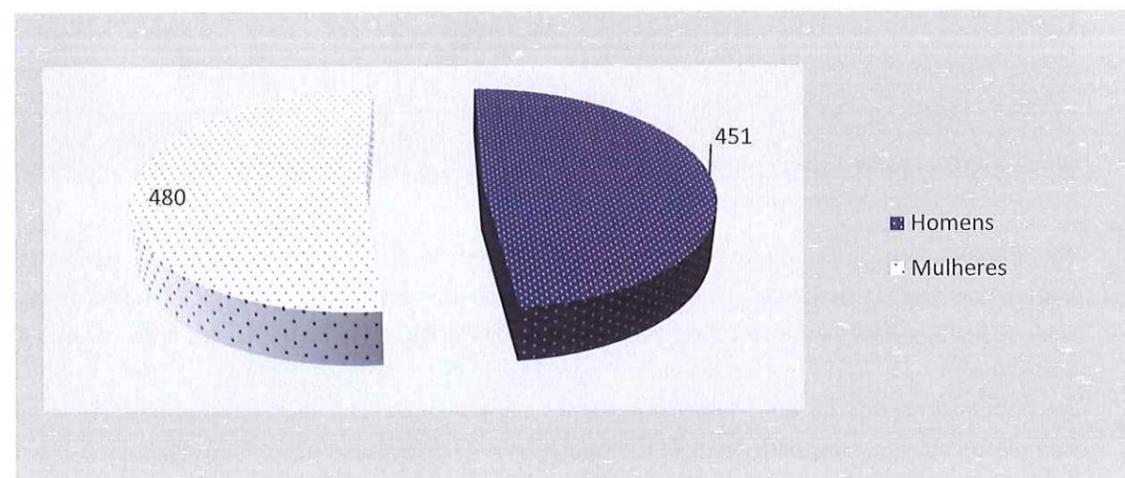


Gráfico 7 | População Residente/Sexo

Em Portugal, a proporção da população com 65 ou mais anos é, em 2011, de 19%. Este valor contrasta com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% da década anterior. O índice de envelhecimento da

população reflete também esta tendência. Em 2011 o índice de envelhecimento acentuou o predomínio da população idosa sobre a população jovem.

No que respeita à estrutura etária Portugal em 2011 apresentava cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 19% da população tinha 65 ou mais anos de idade, predominava o grupo etário entre os 65 e os 25anos (população ativa) em 55%.

Em 2001, Portugal apresenta cerca de 16% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 16% da população tem 65 ou mais anos de idade, predominava o grupo etário entre os 65 e os 25anos (população ativa) em 53%.

Os dados de Mosteiró dos censos de 2011 e de 2001 apresentam cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos). Verifica-se um aumento na população com mais de 65 anos em 2001 constituíam cerca de 19% da população e em 2011 este valor aumentou para 20%.

O grupo etário predominante entre os 65 e os 25anos (população ativa) em 2001 era de 53% e em 2011 aumentou para cerca de 55%.

O grupo de residentes em Mosteiró entre os 15 e os 24 anos em 2011 diminuiu em cerca de 2% relativamente ao ano de 2001, esta diminuição também se verifica na média do país em 2001 este grupo etário representava 14,3% da população e em 2011 representava 10,9%.

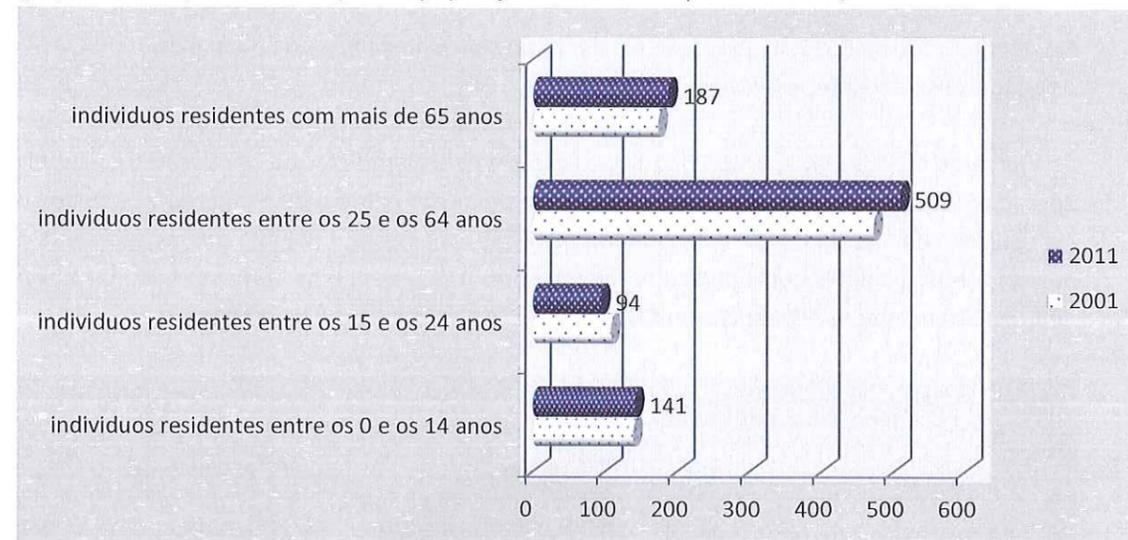


Gráfico 8 | População residente por grupo etário

Na última década o nível de instrução atingido pela população em Portugal progrediu de forma muito expressiva. Relativamente aos Censos 2001, observa-se um recuo da população com níveis de instrução mais reduzidos, designadamente até ao ensino básico 2º ciclo e um aumento dos níveis de qualificação superiores.

Na população residente em Mosteiró podemos observar que 87 indivíduos possuem curso superior completo o que corresponde a 11% da População e 42 indivíduos não sabem ler nem escrever que corresponde cerca de 5%, o nível de analfabetismo tem sofrido um decréscimo e aumentou o n.º de população com curso superior. Para o nível de ensino básico do 1º ciclo verifica-se a percentagem mais elevada de 35%, o ensino básico de 2º e 3º ciclo é de respetivamente 17% e 19%.

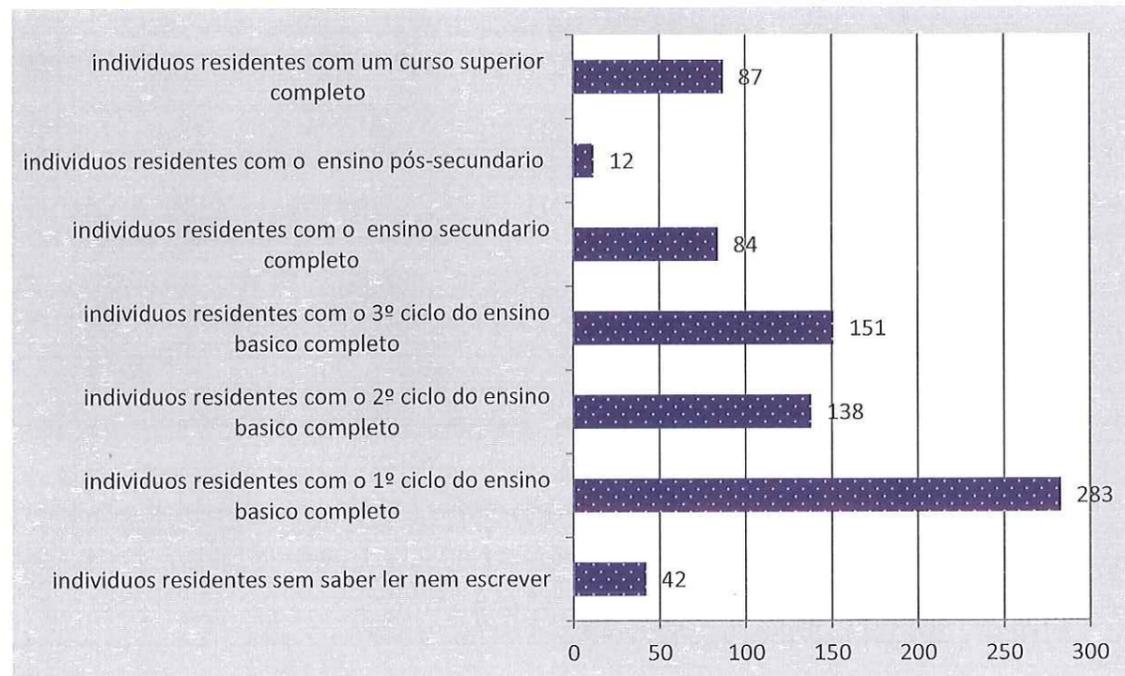


Gráfico 9 | População residente/habilitações literárias

Da análise dos dados dos censos de 2011 de Mosteiró relativamente à situação perante a atividade económica, salienta-se a existência de só 3 de indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego, 6% das pessoas encontravam-se desempregados à procura de novo emprego, 21% eram pensionistas/reformados e 38% encontravam-se empregados.

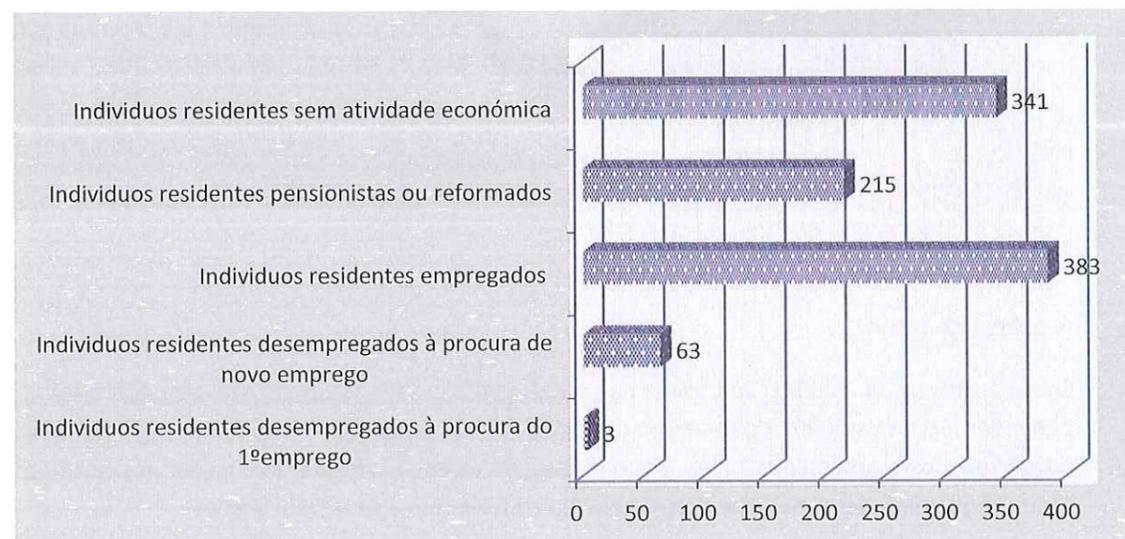


Gráfico 10 | População residente/desemprego e situação perante a atividade económica

Num universo de 931 indivíduos residentes, estavam empregados 383 destes cerca de 3% exerciam atividade no setor primário, 40% no setor secundário e 57% no setor terciário.

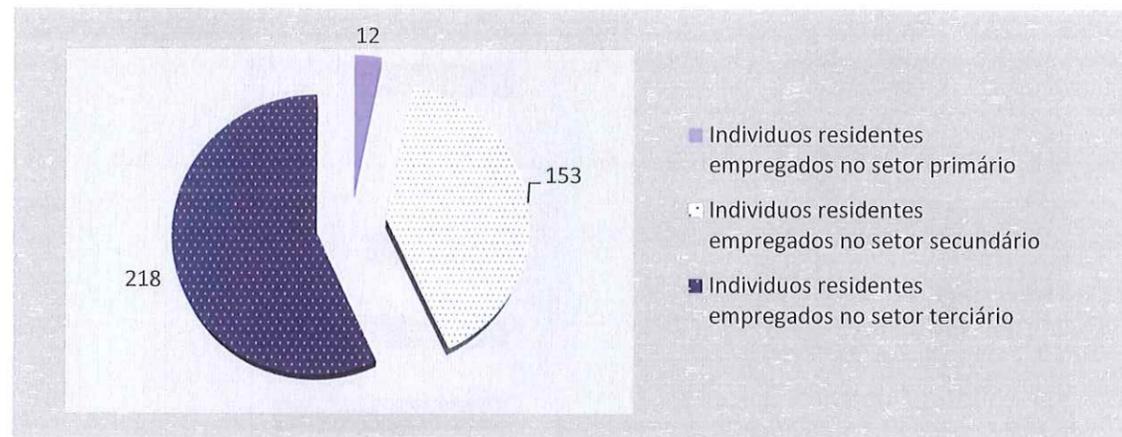


Gráfico 11 | População residente Mosteiró/setor de atividade

O desenvolvimento do concelho, depende em grande escala da sua estrutura económica. O setor terciário da economia é a área de atuação das atividades humanas pautada no oferecimento de serviços e na prática do comércio. O comércio, por sua vez, constitui-se como uma das mais importantes atividades, sendo ele um dos cerne principais da economia atual.

O setor terciário no concelho de Vila do Conde ocupava em 2011 cerca de 58 % da população ativa.

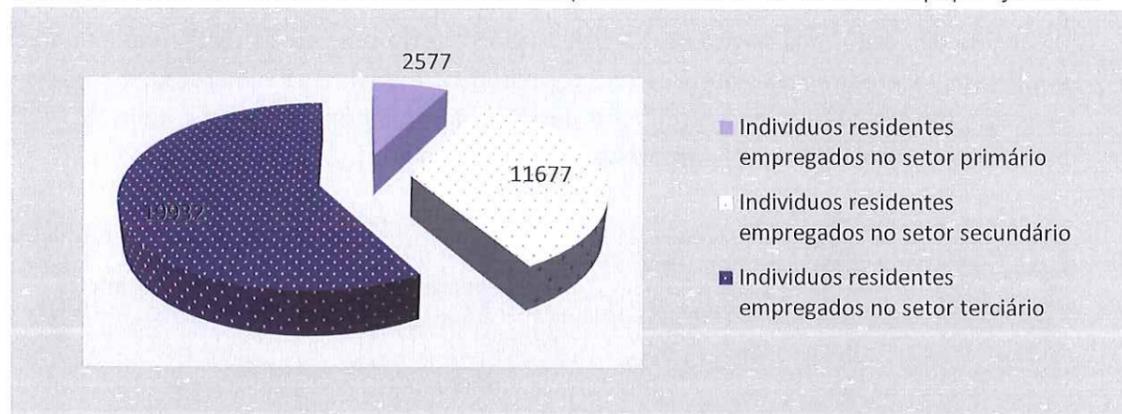


Gráfico 12 | População residente Vila do Conde/setor de atividade

4. Benefícios fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente do investimento público. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através, entre outros, de incentivos fiscais a conceder aos promotores de ações de reabilitação que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

A delimitação de ARU's obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, conforme determina a alínea c) do n.º 2 do artigo 13º conjugada com a alínea a) do artigo 14º do RJRU e nos termos definidos nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e do artigo 112, n.º 6 do Código do IMI.

Assim, a requerimento dos interessados poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pelas ARU's delimitadas, os seguintes benefícios fiscais:

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, verificada pela emissão de certidão de comunicação prévia;
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação ficam ainda isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, verificada pela emissão do correspondente alvará de autorização de utilização ou, no caso em que a obra possa ser dispensada da emissão de título de utilização, pela entrega do livro de obra, onde se encontra lavrado o termo de encerramento, conforme previsto no artigo 16.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro;
- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, o que será verificado pela emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, e respetiva emissão de certidão de comunicação prévia;
- As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, são também isentas de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Poderão usufruir dos benefícios concedidos as ações de reabilitação que reúnam as condições necessárias a partir do primeiro dia útil após a data da aprovação do presente documento, o que vigorará até à data do encerramento do Quadro Comunitário Portugal 2020.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o n.º 22 do artigo 71º do EBF, as "Ações de reabilitação" são "as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte o estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção".

Deste modo, a aprovação da delimitação das ARU's constituirá uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito, já que permitirá também o direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais e financeiros

à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pela ARU, identificando-se a título de exemplo, aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes.

- A redução da taxa de IVA para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana e obras de remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis.
- A dedução à coleta em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados nas ARU's e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou de imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.
- A redução de 28 para 5% da taxa de IRS incidente sobre rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis que forem objeto de intervenção de reabilitação, sem prejuízo da opção de englobamento pelos sujeitos passivos.

É também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas e divulgar os incentivos de caráter fiscal e financeiro disponível.

Ressalva-se que, os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os apoios e incentivos à reabilitação do edificado serão concedidos após verificação pelos serviços competentes do Município, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Por fim entende-se majorar em 20% o valor do IMI para os prédios urbanos, que se encontrem devolutos, abandonados e com sinais evidentes de degradação e falta de segurança, pelo período de tempo em que tais condições se verificarem, estimulando assim à sua conservação ou colocação no mercado, e procurando mitigar o seu impacto nas construções adjacentes e imagem da cidade.



Proposta de delimitação

Área de reabilitação urbana de Vairão

Equipa técnica

Departamento de Projetos e Obras Municipais (DPOM)

Manuel Maia Gomes, Arq.^º

Carla Cruz, Arq.^ª

Márcia Campos, Eng.^ª

Índice

1. Introdução
 - 1.1. Enquadramento legal
2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação
3. Diagnóstico
 - 3.1. História e morfologia urbana
 - 3.2. Edificado e Património
 - 3.3. Mobilidade
 - 3.4. Espaço público
 - 3.5. Infraestruturas
 - 3.6. Demografia
4. Benefícios fiscais

1. Introdução

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque edificado, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, garantindo para todos uma habitação condigna.

A publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, com a recente alteração ao Regime Jurídico, e a publicação, a 30 de maio de 2014, da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, abre a possibilidade aos Municípios de agilizarem os processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana. A autarquia, dando continuidade a um programa ambicioso de remodelação urbana do Núcleo Antigo alarga agora ao concelho, aquilo que constituirá um estímulo adicional para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional e para a captação de novas atividades económicas, bem como para a fixação de novos públicos.

A Câmara Municipal, orientada para um conceito de desenvolvimento harmónico e humanizado do concelho e ciente da importância do seu território, pretende alargar às suas freguesias a política de regeneração urbana que há mais de três décadas vem implementando, promovendo assim as noções de centralidade e urbanidade de um território marcado ao longo dos séculos pela dispersão dos aglomerados urbanos, distribuídos por áreas onde atividades agrícolas coexistem com atividades industriais, que vieram absorver a mão-de-obra dispensada pela agricultura.

De facto, urge instituir formas de centralidade neste território, criando condições ao nível de infraestruturas a potenciar, em função das carências detetadas a nível urbano, dinamizando os espaços e promovendo a coesão social.

A área de reabilitação proposta corresponde ao centro histórico da freguesia, visa essencialmente enquadrar e regular o desenvolvimento das dinâmicas em curso, introduzindo novas abordagens na requalificação do território disperso. O local foi escolhido em função da necessidade e obrigação de orientar e enriquecer o território concelhio com novas abordagens no campo dos investimentos, quer municipais quer privados, em locais onde se pressente uma dinâmica tendente à valorização económica do território evitando um acréscimo de deslocações às áreas urbanas existentes na envolvente.

As ações de regeneração urbana propostas visam criar condições para a implementação de uma política de gestão sustentada dos recursos disponíveis, introduzindo fatores de racionalidade no que se refere ao consumo e produção de carbono e combustíveis fósseis, promovendo a mobilidade dos modos suaves e mais amigos do ambiente.

O reforço das condições de centralidade neste território, marcado por uma suburbanidade geradora de deslocações para os centros urbanos limítrofes, contribuirá para a fixação das pessoas e para a redução das deslocações da população, complementando deste modo o esforço que a autarquia desenvolve no sentido de descentralizar os seus serviços para a esfera das juntas de freguesia, através da criação de espaços de apoio ao cidadão, em instalação junto das diferentes comunidades que constituem o Concelho.

1.1. Enquadramento legal

A alínea j) do artigo 2.º do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU) estabelece que Reabilitação Urbana é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico, bem como promover a coesão social.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “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 plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU(s) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação das ARU (s) pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Conde;
- b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser simultânea ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação

A freguesia de Vairão é pontuada por inúmeros edifícios de arquitetura notável e sítios arqueológicos de reconhecida qualidade, dos quais se destacam o Castro do Boi situado no atual lugar de St.º Ovidio. Segundo Brochado de Almeida, o lugar da Madorra deve estar relacionado com uma mamoa que ai terá existido.

Nesta localidade existiu um antigo Convento, cuja fundação é anterior à da nacionalidade, do qual restam o edifício e Igreja do Convento onde atualmente estão instaladas uma pousada de juventude e um albergue de peregrinos. A freguesia é ainda dotada de inúmeras Igrejas e Capelas de grande qualidade arquitetónica com destaque para o riquíssimo património implantado no chamado "Souto de Vairão" local objeto de demarcação de uma Área de Reabilitação Urbana que visa a requalificação desta estrutura topológica de enorme valor arquitetónico, histórico e ambiental.

O Souto é caracterizado fundamentalmente pelo conjunto arquitetónico do antigo convento marcado pela estrutura da antiga igreja românica, integrada na igreja matriz construída no século XVIII, fazendo ainda parte deste conjunto a capela de S. João, construída entre os séculos XIV e XVI, que apresenta um retábulo de invocação a S. João Batista de execução primorosa, recentemente restaurado pelo Instituto do Património, atual Direção Regional de Cultura do Norte. Adossada à igreja existe ainda uma Capela de N. Sra. da Encarnação dos Passos, construída no século XVIII. O Souto, também chamado de Largo do Mosteiro é ainda marcado pela pelas Capelas de N. Sra. da Lapa e de St.º. António de origem setecentista.

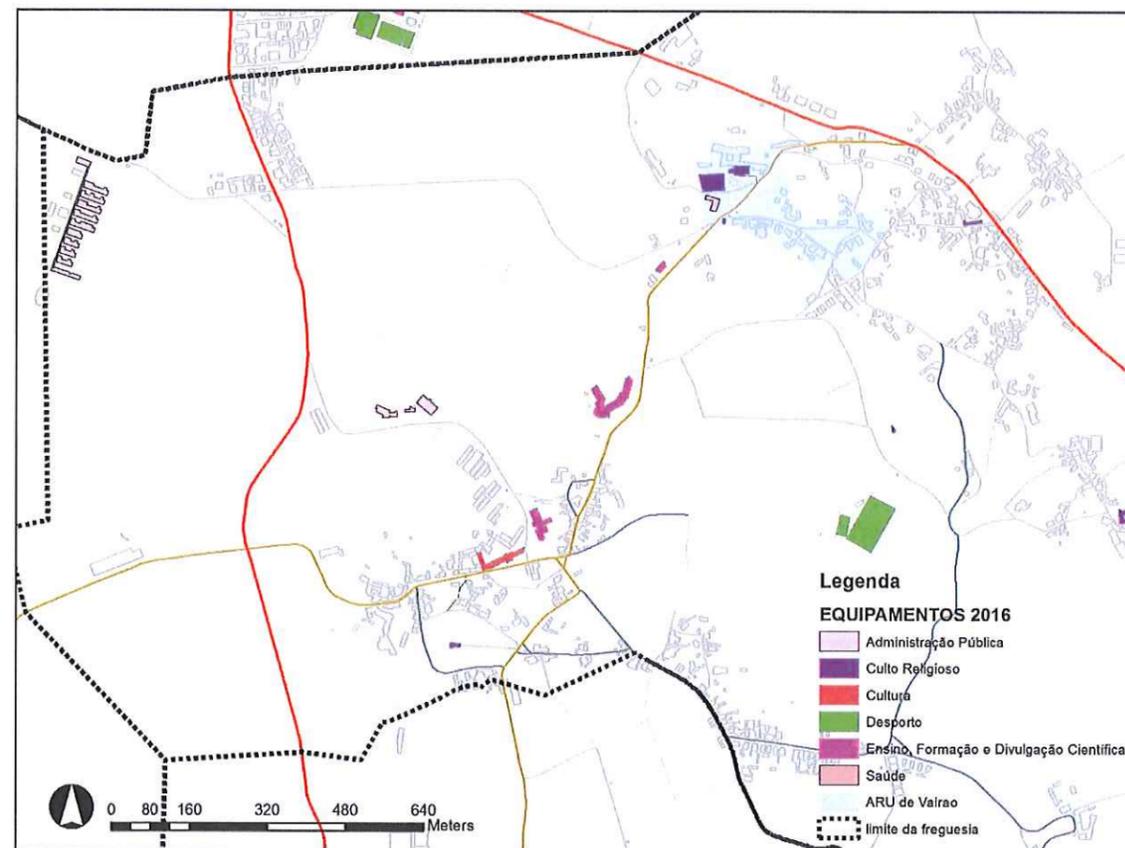


Figura 1 | Localização dos equipamentos em Vairão

Para além deste acervo de arquitetura religiosa, o Souto distingue-se ainda por uma arquitetura doméstica de grande qualidade que mantém as suas características formais originais. Do conjunto de moradias particulares destacam-se a Quinta dos Fidalgos com origem no século XVIII, edifício que compreende um belíssimo aqueduto em cantaria de granito em bom estado de conservação.

No Souto localiza-se também um belíssimo exemplar da arquitetura doméstica de gosto brasileiro, onde terá permanecido o fotógrafo José Relvas quando demandou as praias de Vila do Conde. Neste Souto, identificado pela população como a sua área central, está implantado edifício da Junta de Freguesia e o Cento de Saúde, o cemitério, relativamente perto do Centro de Ciências Agrárias e Alimentação da Universidade do Porto. Apresenta ainda relações de vizinhança com o Laboratório Nacional de investigação Veterinária e com o Museu Agrícola de Vairão atualmente em fase de reinstalação.



Figura 2 | Edifício da Junta de Freguesia

O programa a formalizar para enquadramento da operação de reabilitação urbana no Souto de Vairão visa resgatar para fruição pública e requalificação da freguesia numa área do Souto que ainda não está tratada, designadamente a zona sul, oferecendo condições específicas para a preservação do edificado situado na sua envolvente, potenciando as funções do ponto de encontro e convívio e promovendo um reforço da coesão social da comunidade.

Preconiza-se a inclusão nesta operação do tratamento da área envolvente ao aqueduto da Quinta dos Fidalgos, imóvel presente na zona do largo onde se realiza a feira. Este monumento singular, proposto para classificação, como Imóvel de Valor Concelhio no âmbito do P.D.M., poderá servir de argumento irrefutável para a tomada de medidas protetoras de cuidado acrescido das normas edificativas a levar a

efeito na sua envolvente. A sua valorização enquanto elemento cenográfico de elevado potencial contribuirá, certamente, para o enriquecimento paisagístico desta área quase incólume no que concerne à sua originalidade.

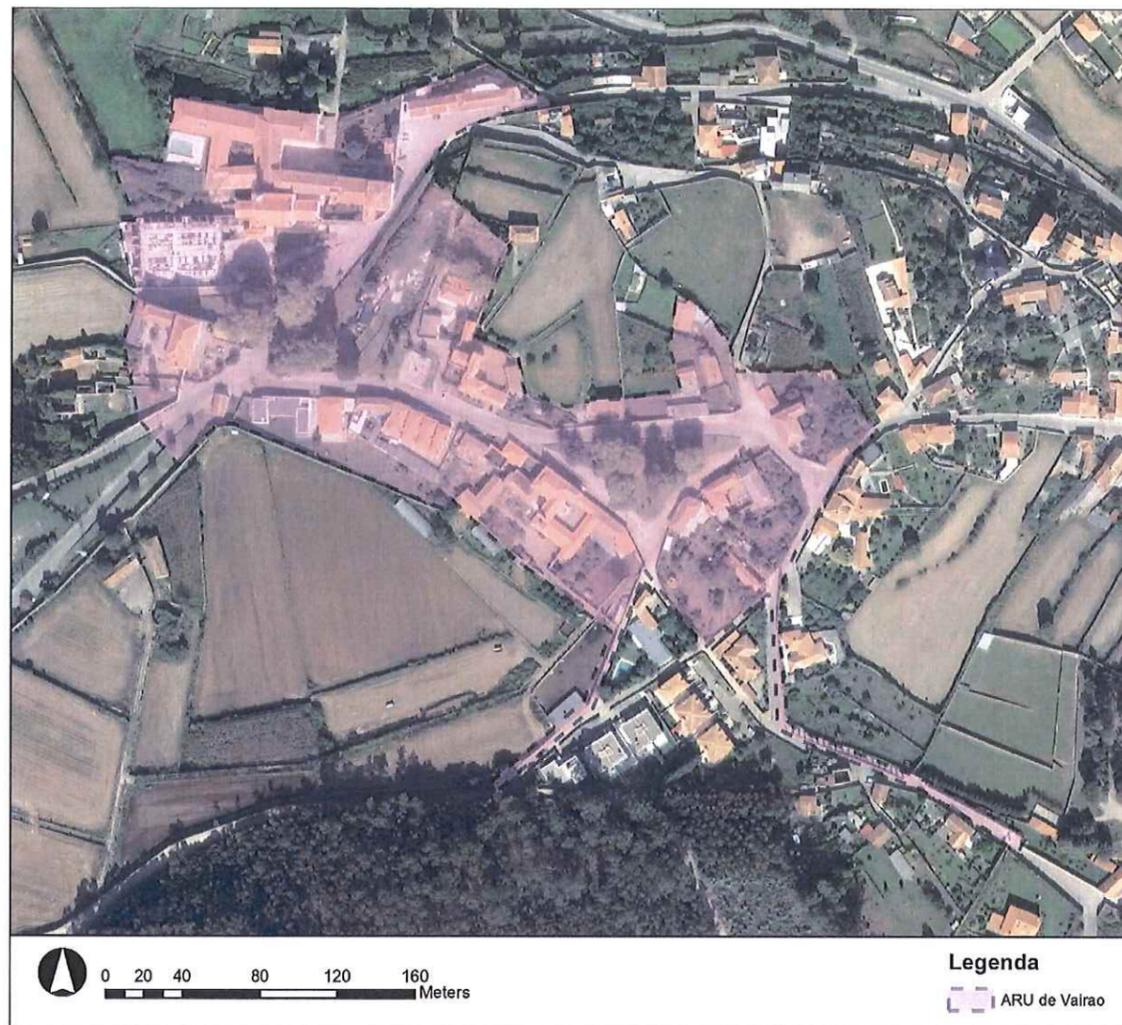


Figura 3 | Planta da proposta de delimitação da ARU

3. Diagnóstico

3.1. História e morfologia urbana

A sua ocupação

O mosteiro de Vairão foi construído na Alta Idade Média, datando as primeiras referências à comunidade dos séculos X-XI, em pleno processo de consolidação cristã dos territórios que viriam a originar o Condado Portucalense. O primeiro documento que refere a existência do mosteiro data de 974 e em 1021 volta a ser referido como uma comunidade de monges e monjas.

Entre 1126 e 1140 foi substituída a comunidade dúplice por monjas beneditinas, reduzindo o grupo dos monges a uma pequena comunidade de clérigos para prestar serviços litúrgicos.

Em 1141 - 1143, D. Afonso Henriques passou carta de couto ao cenóbio, indicador da importância do mosteiro, que detinha um património fundiário considerável, disperso por um vasto território, que englobava as atuais freguesias de Vairão, Macieira, Fornelo e Gião. D. Afonso Henriques doou ainda os seus reguengos de Crasto e Azevedo.

A partir de 1142, fidalgos e não fidalgos da região tornaram-se grandes benfeitores do Mosteiro, havendo registos de várias doações ao mosteiro e testamentos a favor deste.

Desses primeiros capítulos de vida da comunidade feminina de Vairão nenhum vestígio material chegou aos nossos dias. As parcelas mais antigas correspondem ao século XIV, época em que se procedeu à reformulação do conjunto românico e em que o mosteiro terá atingido o seu ponto de maior expansão. Em 1527 a igreja do mosteiro passou funcionar como paroquial.

A Capela de São João Baptista, único elemento classificado deste complexo edificado, foi construída décadas depois do período de apogeu da comunidade. A data do brasão da capela é 1551.

A 30 de Maio de 1834 há a extinção das ordens religiosas, tendo a última freira falecido em 1891. Em 1893, o Mosteiro foi entregue à Associação Auxiliar das Missões e em 1895 o Mosteiro passou para as religiosas do Sagrado Coração de Maria, que aí fundaram um Colégio.

Entre 1898 e 1910, o Colégio foi administrado pelas Monjas, tendo sido extinto em 1910, com a implantação da República.

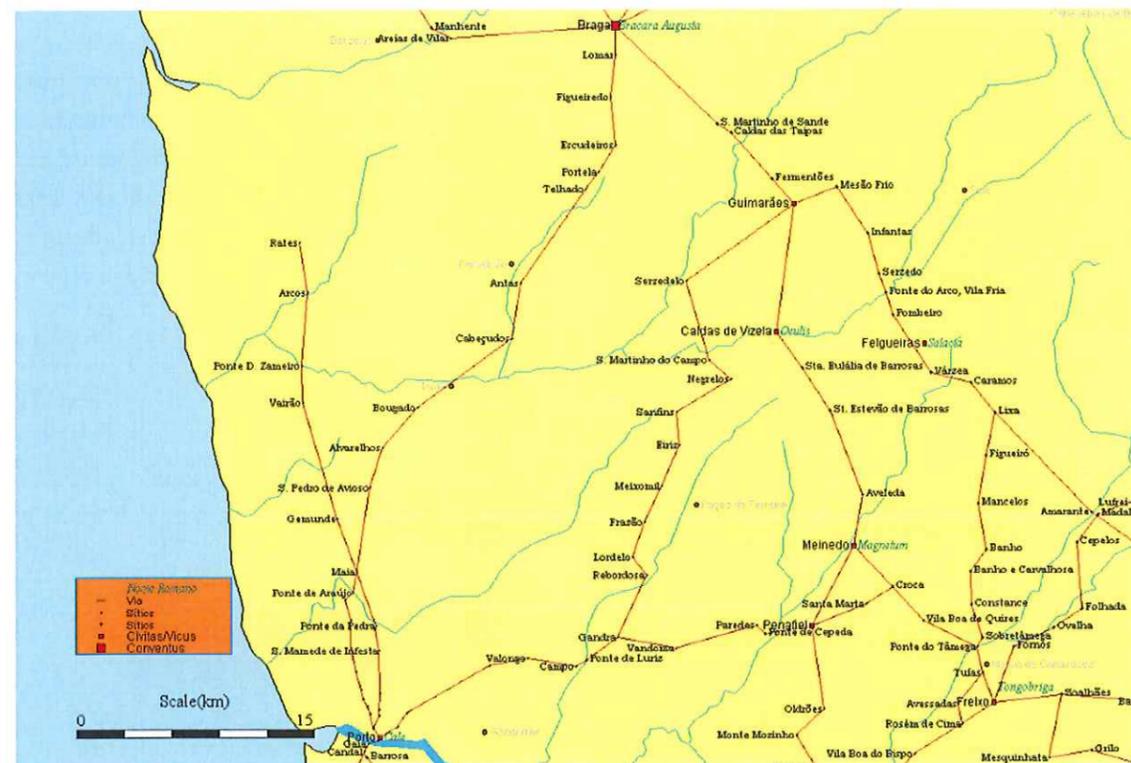


Figura 4 | Mapa das vias romanas

A história do mosteiro de Vairão está intimamente ligada à história deste local. Vairão fez parte integrante do percurso integrante romana “Karrara antiqua” de ligação do Porto a Rates e que atravessava o Rio Ave na Ponte D. Zameiro.

Naturalmente a rede viária reflete a continuidade que se prolonga até à Idade Média, eixos viários romanos que se projetaram até aos dias de hoje como as grandes rotas comerciais da região.

Este território fez parte do concelho da Maia, designado por Terras da Maia. Com as reformas administrativas iniciadas em 1836, passou a pertencer ao concelho de Vila do Conde.

Em 2013 foi agregada à freguesia de Fornelo, no âmbito da reforma administrativa nacional, para formar uma nova freguesia denominada União das freguesias de Fornelo e Vairão.

3.2. Edificado e Património

A caracterização tipológica do edificado é uma ferramenta essencial para conhecer o território e para poder definir estratégias para a renovação urbana da cidade.

Da análise do edificado existente na área de reabilitação urbana de Vairão, ao nível da estrutura funcional, do tipo de alojamento, da volumetria, da tipologia edificativa, do estado de conservação, do património assim como das infraestruturas existentes, consegue-se definir áreas de intervenção prioritária e estratégias de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios é um dos vetores indispensáveis da reabilitação urbana e deve incluir a preservação do património arquitetónico assim como a reabilitação do espaço público. Esta tem sido a prática corrente do município ao longo dos anos.

Ocupação funcional do edificado

As freguesias, menores em dimensão e em concentração, regulam-se por uma maior proximidade da natureza da qual dependem. A agricultura é, geralmente, a base económica que fundamenta a forma do aglomerado, não se articulando no meio rural as forças complexas que determinam a estrutura urbana. A habitação dispersa-se, sendo naturalmente constituída por casas isoladas, unifamiliares, com terreno sobrance, e por pátios e quintais que são utilizados como complemento à atividade agrícola de maior escala.

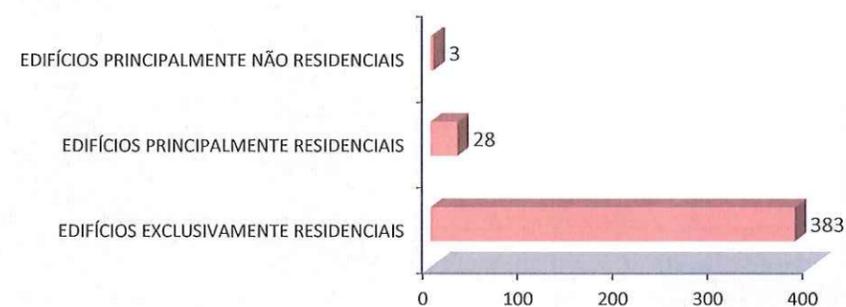


Gráfico 1 | Ocupação funcional do edificado de Vairão - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Vairão apresenta um perfil residencial expressivo com 92% dos edifícios exclusivamente residenciais e 7% dos edifícios predominantemente residenciais os quais associam a função habitação ao comércio de proximidade. Nestes casos, as atividades comerciais ocupam o rés-do-chão dos edifícios. Apenas 1% dos edifícios não têm a função habitacional ou esta não é o seu principal uso.

Vairão revela muitas das características de uma zona rural e de periferia relativamente à cidade de Vila do Conde. É o grau de afastamento a um centro que clarifica a sua posição periférica, por apresentar um perfil predominantemente residencial, acompanhada por ausência ou défice de espaço público, défice de serviços e de equipamentos públicos e privados, em quantidade e qualidade.

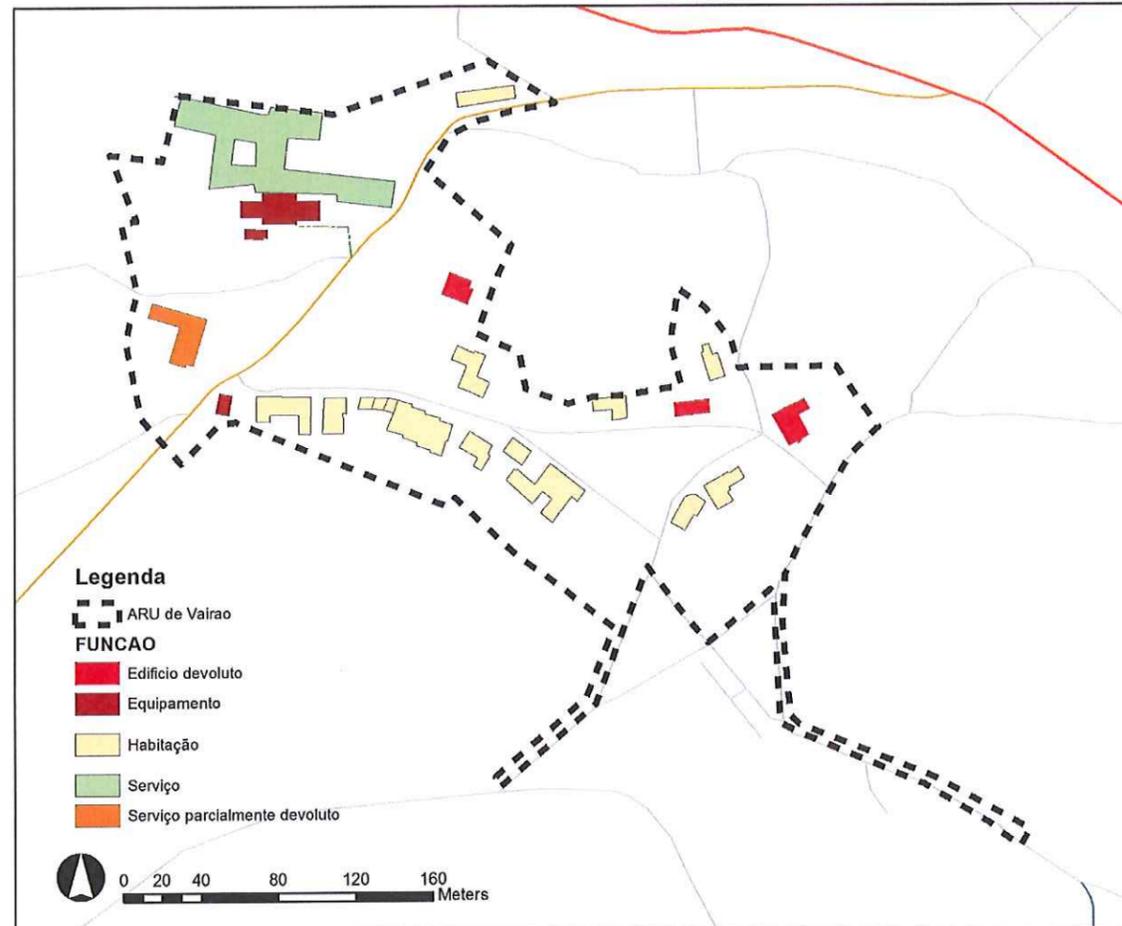


Figura 5 | Levantamento funcional do piso térreo dos edifícios da ARU

A área delimitada pela ARU de Vairão expressa claramente a caracterização funcional da freguesia, claramente residencial, dominado pelo Mosteiro e Igreja de S. Bento, onde estão sedeados o albergue de peregrinos e uma delegação da APCC – Associação para a promoção cultura da criança que organiza neste local campos de férias.

Existem alguns edifícios devolutos, que correspondem a uma casa de quinta característica do século XIX, um jardim de infância entretanto desativado e um pequeno café. A recolha de dados sobre os edifícios devolutos entende-se ser muito pertinente uma vez que permite identificar que edifícios ou frações poderão estar disponíveis para reocupar, quer seja como habitação ou outra função. Este indicador permite ao município concentrar esforços no sentido de acionar os mecanismos previstos na lei, de modo a que os proprietários procedam à reabilitação dos seus imóveis.

Considerando que a valorização deste espaço é um dos objetivos estratégicos da ARU de Vairão, importa estabelecer incentivos e criar plataformas de atratividade e complementar com um espaço público que promova as atividades comerciais e de serviços.

Tipo de alojamento (nº de fogos / edifício)

De acordo com os dados dos censos de 2011, a freguesia de Vairão compreende um número significativo de edifícios com um ou dois fogos por edifício, os quais correspondem 74% a construções isoladas no lote, 26% a edifícios geminados e não existem edifícios em banda.

Assim, a tipologia presente compreende a habitação unifamiliar como predominante no território que se desenvolveu de forma sistemática ao longo das principais estradas e se espalha pela rede de caminhos rurais.

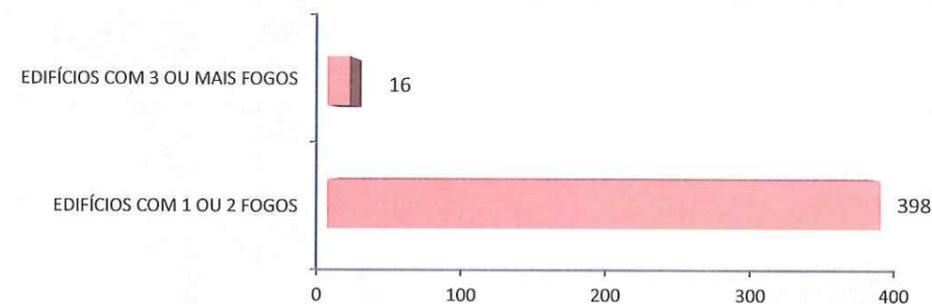


Gráfico 2 | Número de fogos / edifício - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Os edifícios multifamiliares ou de habitação coletiva correspondem a 4% da totalidade das construções existentes na freguesia. A transformação tipológica está associada à mudança do tipo de alojamento, de construção mais recente, implantadas em parcelas vazias, ocupando zonas recuadas relativamente à estrutura viária principal.

A área delimitada pela ARU de Vairão expressa claramente este indicador da freguesia, onde os edifícios são principalmente de habitação unifamiliar. A inserção de edifícios com mais fogos não é expressiva e resulta numa nova tipologia de edifício composto por um conjunto de habitações unifamiliares em banda com uma zona comum de estacionamento.

Volumetria

A nível volumétrico, Vairão apresenta uma regularidade significativa com 99% de edifícios com um ou dois pisos que está claramente associada à tipologia de habitação unifamiliar.

Os edifícios de três ou quatro pisos correspondem a 1% das construções existentes e estão diretamente relacionados com a construção de edifícios mais recentes, de habitação coletiva.

A inexistência de cérceas mais elevadas promove a homogeneização do conjunto, de onde ainda se evidenciam no território os pontos singulares tal como as igrejas que pontuam este território e o convento.

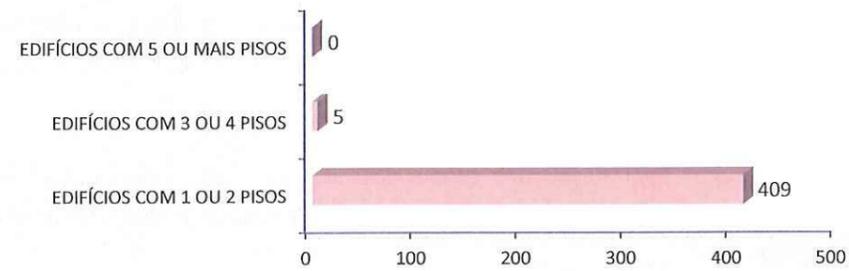


Gráfico 3 | Volumetria em Vairão - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

A área delimitada pela ARU de Vairão evidencia este indicador da freguesia, onde os edifícios são principalmente de habitação unifamiliar com 2 pisos onde também se insere as casas quintas do século XIX. A inserção de edifícios com mais fogos não resulta em cêrceas mais elevadas, mas numa nova tipologia de edifício composto por um conjunto de habitações unifamiliares de dois pisos com uma zona comum de estacionamento.

O ponto singular, de cêrcea mais elevada, corresponde ao Mosteiro e Igreja de S. Bento que domina o território apesar de estar implantado a uma cota mais baixa e envolvido pelo souto.

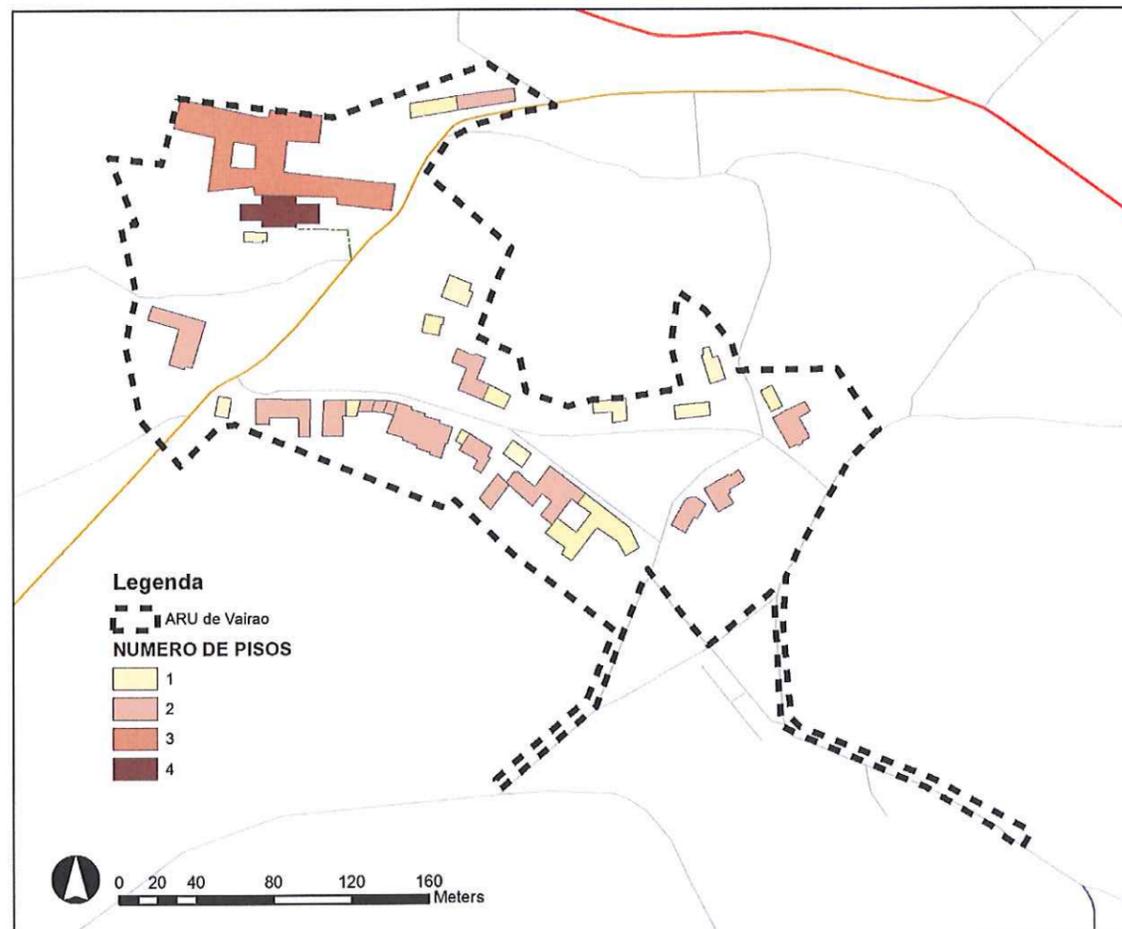


Figura 6 | Levantamento das cêrceas dos edifícios da ARU

Estado de conservação do edificado

Relativamente ao estado de conservação, os níveis considerados neste levantamento para cada edifício foram três: Excelente/Bom, Médio e Mau/Péssimo atribuídos com base na observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores e a cobertura.

As situações de maior degradação das construções ocorrem de forma pontual na freguesia, mas tornam-se mais problemáticas quando se localizam em áreas de maior visibilidade e promovem a desqualificação urbana.

De acordo com os dados dos censos verifica-se que o conjunto do parque edificado da freguesia é de construção relativamente recente, onde os edifícios de construção anterior a 1919 representam 12% da totalidade dos edifícios e os edifícios construídos após esta data representam uma percentagem considerável de 88%.

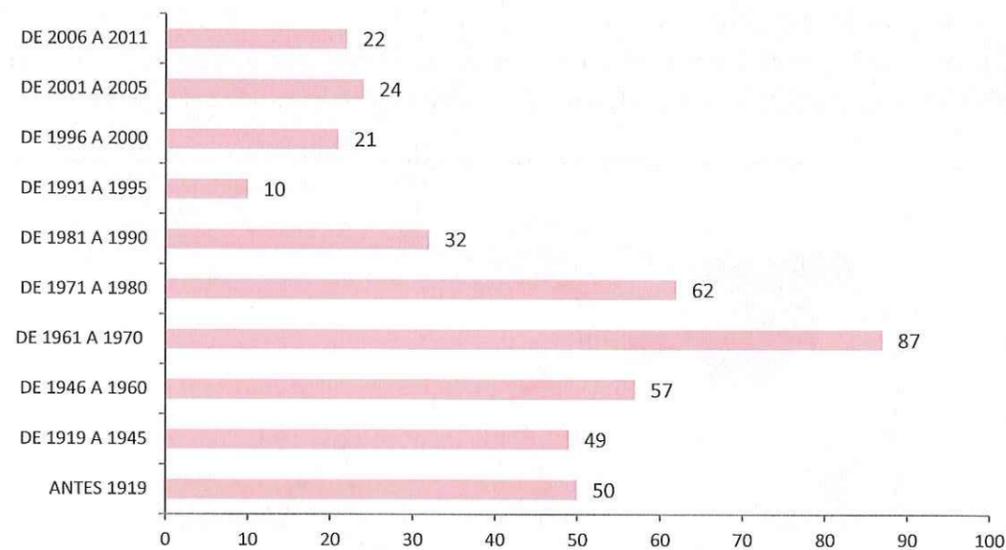


Gráfico 4 | Data de construção dos edifícios da freguesia- Fonte: INE, Censos BGRI 2011

A área delimitada pela ARU de Vairão abarca um conjunto edificado cuidado, tendo o conjunto do mosteiro e da igreja sido objeto de obras de reabilitação recentes, assim como a Capela de S. João.

O conjunto de edifícios que envolvem o designado Largo da Feira, zona mais a sul da ARU, apresentam sinais de degradação que são agravados por se encontrarem devolutos.

A Quinta do Sá é uma exceção a este quadro, por se encontrar ocupada. Trata-se de um conjunto edificado extenso, composto por vários edifícios de diversas funções, os edifícios principais foram objeto de obras de reabilitação onde vivem os proprietários, mas existem outras construções secundárias que estão em péssimo estado de conservação.

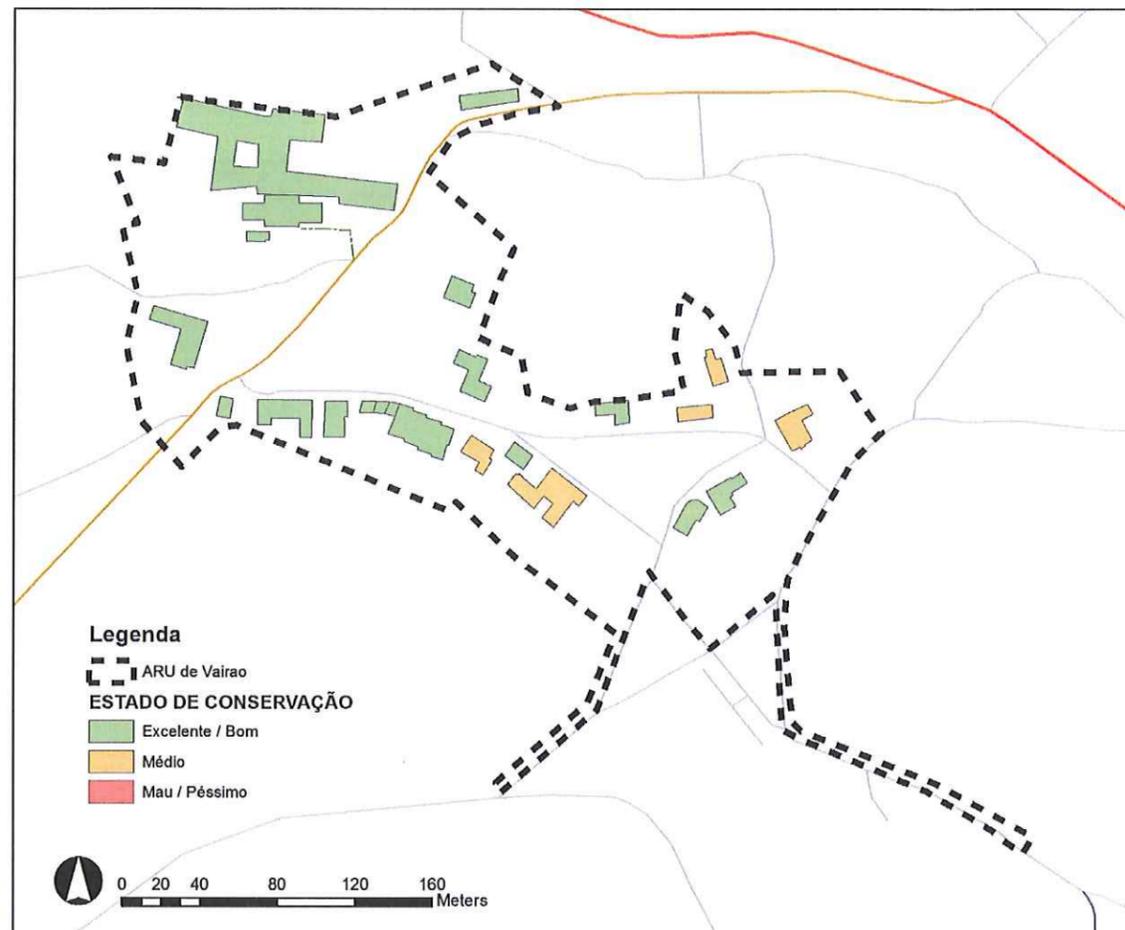


Figura 7 | Levantamento do estado de conservação dos edifícios na ARU

Património

Vairão apresenta um vasto conjunto de edifícios com interesse patrimonial, que pontuam o território, e dos quais se destacam:

- A **Capela de S. João**, classificada como imóvel de Interesse Público, um característico espaço quinhentista, de planta quadrada, coberta por abóbadas de cruzaria de ogivas e iluminada por janela lateral. As paredes laterais são integralmente revestidas por azulejos de padrão geométrico, enquanto que a parede fundeira é ocupada por retábulo maneirista, da segunda metade do século XVI. O ciclo pictórico é alusivo a São João Baptista,



Figura 8 | Capela de S. João

- O Mosteiro e Igreja de S. Bento, propostos para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio, corresponde a um edifício de arquitetura religiosa, quinhentista, maneirista, barroca e neoclássica, um antigo mosteiro feminino da ordem beneditina composto por igreja e zona regral.



Figura 9 | Igreja de S. Bento

- Um conjunto de igrejas e capelas, propostos para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio, disseminadas pela freguesia e que caracterizam este território e demonstram o seu carácter religioso, nomeadamente: a **Capela de N. Sr.ª da Lapa**, cuja construção remonta ao ano de 1726; a **Capela de N. Sr.ª do Calvário**, erguida no século XIX; a **Capela de Santo António**, reedificada em 1874 no local onde hoje se encontra, embora a construção da primitiva capela remonte ao século XVII; a **Capela de Santo Ovídio**, construída no século XIX, erguida no local da primitiva Capela de S. João; a **Igreja de N. Sr.ª da Glória**, uma construção do século XVIII, privada, de grandes dimensões e adossada a uma casa de quinta, que denota o poder económico de algumas das casas agrícolas da região.



Figura 10 | Capela de N. Sr.ª da Lapa



Figura 11 | Capela de N. Sra. do Calvário



Figura 12 | Capela de Santo António

- Um conjunto de Edifícios urbanos e Quintas do século XVII e XIX disseminados pela freguesia, propostos para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio. Alguns destes exemplares situam-se dentro do perímetro da área da ARU.



Figura 13 a 16 | Alguns exemplos de Quintas existentes em Vairão

- Duas destas quintas compreendem **Aquedutos** construídos em granito que trazem a água das minas existentes à cota alta até à casa para abastecer e regar os campos e que estão em funcionamento. Um deles remata numa peça exemplar de cantaria.

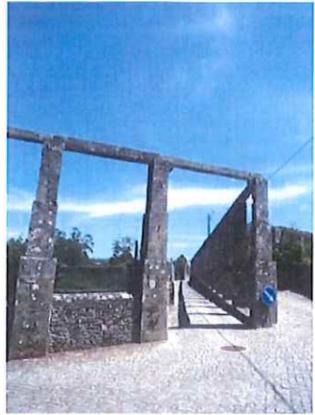


Figura 17 | Aqueduto da Quinta dos Fidalgos



Figura 18 e 19 | Aqueduto da Quinta do Sá

Alguns dos edifícios referidos anteriormente estão inseridos dentro do limite da ARU de Vairão, caracterizando este espaço e qualificando-o de forma positiva.

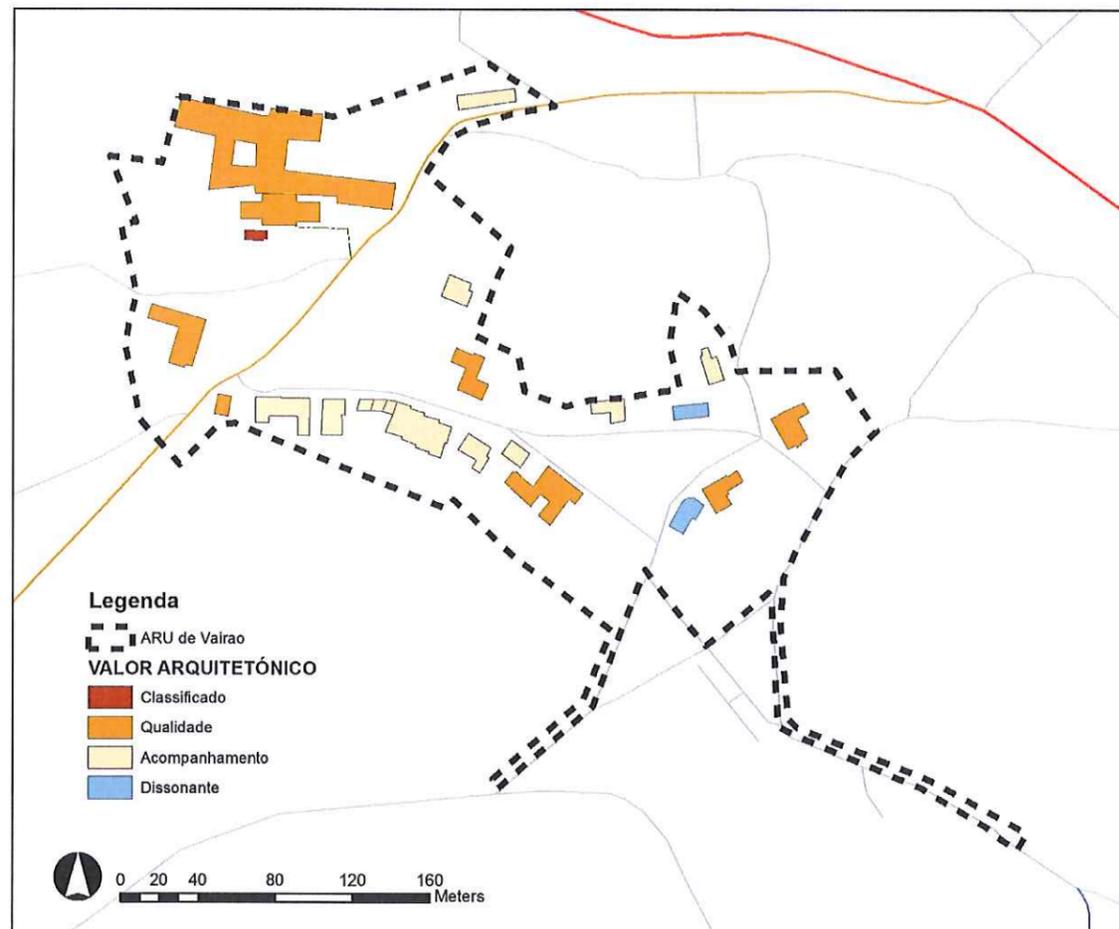


Figura 20 | Levantamento do valor arquitetónico dos edifícios da ARU

3.3. Mobilidade

Práticas de mobilidade

Os estudos de mobilidade ao nível do concelho demonstram que as deslocações entre freguesias são insuficientes. A maior parte das freguesias regista apenas deslocações para a sede do concelho, principalmente devido à concentração de serviços e equipamentos aí existentes. Registam-se, ainda, um número significativo de deslocações das diversas freguesias para a cidade do Porto e para os concelhos limítrofes de Póvoa de Varzim, Maia e Matosinhos.

Relativamente aos meios de transporte utilizados nas deslocações dentro de uma freguesia, o estudo comprova os dados provenientes do Censos 2011, já que considerando como modos suaves as deslocações não motorizadas, efetuadas a pé ou de bicicleta, verifica-se que grande parte das freguesias apresenta uma percentagem significativa neste modo constatando-se uma tendência crescente de utilização. Existem freguesias onde a população começa a utilizar a bicicleta para pequenas deslocações no dia-a-dia, incluindo para ligação ao metro. O automóvel, embora ainda muito utilizado pela população para deslocações dentro da freguesia, começa a perder alguma preponderância. É frequentemente referida a motorizada como um meio de transporte muito utilizado.

Relativamente às deslocações para o exterior da freguesia de residência, verifica-se que a utilização dos modos suaves não tem expressão. Nestes casos o automóvel é o modo mais utilizado em todas as freguesias nas deslocações para o exterior, com exceção dos utentes que são alunos até ao 3º ciclo que têm transporte escolar assegurado. As razões apontadas prendem-se com a falta de alternativas e rentabilização do tempo. Verifica-se que o transporte público rodoviário é fundamentalmente utilizado nas deslocações para o exterior das freguesias, sendo apontado por parte da população grandes lacunas quanto a rotas, horários e frequência. Nos casos em que este transporte é simultaneamente transporte escolar, só operam no período escolar, sendo suspensas no período das férias de Verão e fins-de-semana, já que a sua maioria são programadas para servirem as escolas básicas do 2º, 3º ciclo e secundárias do município.

Constatou-se ainda que os transportes entre freguesias não se encontram assegurados, uma vez que o principal foco de todos é a sede do concelho.

Assim, identificam-se diversos indicadores de insuficiência da oferta e de debilidade operacional, destacando-se problemas de acesso e acessibilidade inadequadas, de baixas frequências de serviço e de ligações deficientes entre as freguesias e sede do concelho, assim como entre modos de transporte.

Rede viária

As deslocações dentro da freguesia assim como aquelas que se processam entre freguesias e a sede do concelho processam-se através da rede viária constituída por caminhos, estradas municipais e nacionais de calibre rodoviário, geralmente de perfil reduzido. Os veículos automóveis, são o modo de transporte prelevante, circulando muitas vezes a grande velocidade, constituindo pela sua natureza, um desincentivo à expansão de modos de deslocação mais suaves; bicicleta ou marcha a pé.

Em alguns casos, seria possível através da canalização das águas pluviais que correm através das valetas, construir passeios ou pistas de ciclismo onde as dimensões das vias o permitam. Este procedimento poderia ser conjugado através da redução criteriosa do perfil dos arruamentos, cuja velocidade máxima por força do código da estrada não deveria exceder os 50Km/h.

Seria assim aconselhável a redução para o máximo de 6m de largo o que na maior parte dos troços permitiria tornar as vias de uso partilhado entre peões, bicicletas e veículos automóveis.

Assinale-se que várias vias, designadamente a via dos Nove Irmãos (antiga estrada de Barcelos) é atravessada por um elevado número de peregrinos, que caminham em direção a Santiago de Compostela.

Registe-se ainda que até final dos anos 70 existia uma via dedicada a velocípedes ao longo da EN13, a qual apoiava o significativo número de ciclistas que a usavam como modo de circulação entre freguesias e a cidade do Porto. Esta via de ciclistas foi eliminada para alargamento da estrada, que passou a assumir um perfil de quase autoestrada em plena zona urbana onde a velocidade não pode ultrapassar os 50Km/h.

Da rede viária estruturante existente destacam-se como rede principal do concelho:

- A A28 que atravessa o concelho na direção Norte-Sul, com três nós de ligação à rede viária de nível inferior, em Aveleda, Modivas, e Fajozes, e com nó de ligação à A7 que estabelece também o acesso à cidade de Vila do Conde.

- A A7 atravessa o concelho, na direção Poente-Nascente, partindo do nó na A28. Para além do nó comum com a A28, tem, no concelho, mais dois pontos de ligação à ER 206 e desta à rede local, em Touguinha e Touguinhó.

A rede viária distribuidora principal para Vairão compreende:

- A EN 104 que a partir da EN 13 funciona como distribuidora nas freguesias a sul do rio Ave, atravessando Azurara, Arvore, Macieira da Maia e Fornelo, estabelecendo ligação à Trofa e a Vila Nova de Famalicão

- A EN 318 com início na EN 104, no Largo de Vilarinho, e que se apresenta como via distribuidora na parte nascente do concelho, atravessando as freguesias de Vairão, Canidelo e Guilhabreu e estabelece a ligação ao concelho da Maia.

Acessibilidade ferroviária

A linha do caminho-de-ferro, construída em 1873, ligava o Porto à Póvoa de Varzim e atravessava todo o concelho de Vila do Conde na direção Norte – Sul. Ao longo de mais de um século esta ferrovia constituiu o principal modo de transporte de pessoas, nas ligações de Vila do Conde com a cidade do Porto, posição que viria a perder somente nas duas últimas décadas, após a forte expansão que o automóvel teve como meio de transporte.

Recentemente esta linha ferroviária foi convertida em metropolitano de superfície, conciliando as vantagens de um transporte interurbano rápido no acesso aos concelhos limítrofes, com particular destaque para a cidade do Porto, a 45 minutos de distância, e com uma frequência de comboio a cada 15/20 minutos, da integração num sistema viário articulado à escala metropolitana e uma alternativa aos transportes urbanos rodoviários, dentro da cidade e na ligação desta com as freguesias.

A freguesia não se encontra servida pela rede ferroviária da CP, mas a estação de metropolitano da Linha B do sistema do Metro do Porto mais perto encontra-se a menos de 6Km do Largo de Mosteiro, um percurso de carro com a duração de cerca de 10 minutos.

Transportes públicos

A ARRIVA é uma das empresas que assegura o transporte público entre Vila do Conde e Vairão com uma frequência de cerca de 1 hora entre as 7h e as 19h, principalmente em horário escolar.

Quanto à informação existente relativa à mobilidade fora da cidade de Vila do Conde, foi efetuada uma análise considerando a estrutura etária dos utentes dos transportes públicos, concluindo-se que a maior parte das crianças e jovens do concelho utilizam o transporte público partilhado com outros utentes, sendo o transporte escolar garantido através da atribuição de passes pelo Município. Relativamente aos idosos, verifica-se que na grande maioria das freguesias existe um número significativo de idosos que, apesar de ter a necessidade de utilização dos transportes públicos, dada a sua pouca frequência, assegurada sobretudo nos horários escolares, e a falta de lugares sentados nas viaturas devido à elevada lotação, desmotiva esta classe etária à sua utilização. Verifica-se ainda que algumas juntas de freguesia disponibilizam viaturas ligeiras para transporte de idosos a centros de saúde, a serviços na sede do concelho e até à feira semanal.

3.4. Espaço público

A intervenção no espaço exterior público assumida como elemento fundamental de requalificação de áreas urbanas tem, desde há alguns anos, sido um dos motes da ação municipal, resultando numa ação continuada e qualificadora do ambiente urbano, pese embora o enorme esforço despendido, nomeadamente financeiro.

O Largo do Mosteiro é um espaço fortemente arborizado, tratado e cuidado de forma exemplar, do qual emana uma atmosfera de tranquilidade e misticismo.

A zona sul da área delimitada pela ARU, onde se realiza a feira, carece de ser requalificada. Um espaço também arborizado, mas cujos arruamentos envolventes não estão pavimentados. Carece de passeios e mobiliário urbano adequado e a sua envolvente reflete um conjunto de edifícios degradados e devolutos, mas de valor arquitetónico relevante.

O carácter lúdico deste espaço, deverá tendencialmente reverter o processo de desqualificação operado, criando condições para a afirmação da sua centralidade, de ponto de encontro e convívio.

3.5. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas, estas são constituídas pelas redes de energia elétrica; abastecimento de água potável; drenagem das águas residuais e pluviais; gás; telecomunicações; fibra ótica; recolha e transporte, eliminação e tratamento de resíduos sólidos urbanos. São todas estas infraestruturas que no seu conjunto dão sentido ao uso regrado da cidade e do seu núcleo histórico, permitindo uma vida com qualidade a toda a população. Deste modo, as infraestruturas assumem-se como uma condição base da produção e ocupação do espaço, sendo um conjunto de estruturas, quase sempre organizadas numa rede, destinadas a garantir a satisfação das necessidades básicas das populações e das atividades económicas que sem elas teriam dificuldade em subsistir.

O município tem promovido ao longo dos anos a extensão da rede de infraestruturas básicas a todo o concelho.

A área de reabilitação urbana de Vairão está dotada de infraestruturas mínimas e adequadas ao nível de serviços requeridos nomeadamente:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de saneamento básico

- Rede de drenagem de águas pluviais
- Rede de iluminação pública
- Rede de telecomunicações

As outras infraestruturas de implementação mais recente, como sejam da rede de gás e a rede de telecomunicações eletrónicas ainda não foram implementadas na área da ARU, provavelmente devido à disseminação dos potenciais clientes no território face ao investimento necessário para os servir.

Estas infraestruturas adquiriram um relevo muito superior ao que detinham, na medida em que, para além das instalações telefónicas por cabo (telefone fixo) e da televisão e rádio por radiodifusão (ondas hertzianas), a rede de telecomunicações inclui as valências cada vez mais relevantes de televisão, internet fixa e móvel e telefone móvel.

As redes de comunicações eletrónicas abrangem agora o envio de sinais por cabo, meios radielétricos, meios óticos e outros meios eletromagnéticos, incluindo as redes de satélites, as redes terrestres fixas e móveis, os sistemas de cabos de eletricidade, na medida em que sejam utilizados para a transmissão de sinais, as redes utilizadas para a radiodifusão sonora e televisiva e as redes de televisão por cabo.

3.6. Demografia

Caracterização socioeconómica Município de Vila do Conde

O Município de Vila do Conde localiza-se no Distrito do Porto, fazendo parte da Área Metropolitana do Porto, com 149,03 km² de área e 79 533 habitantes (censos de 2011), subdividido em 21 freguesias. O Município é limitado a norte pelo Município da Póvoa de Varzim, a leste por Vila Nova de Famalicão e Trofa, a sul pela Maia e por Matosinhos e a oeste tem litoral no oceano Atlântico.

O crescimento coalescente dos núcleos urbanos de Vila do Conde, verificado nas últimas décadas, resultou num contínuo urbano que tende a densificar ainda mais nos anos mais próximos. Os últimos indicadores sociodemográficos disponíveis, referentes aos Censos de 2011, apontam para um significativo dinamismo demográfico do território. Em 2011 a população residente da cidade de Vila do Conde representava 36% da população residente do município. Um aumento de cerca de 1,5% face ao ano de 2001. Numa análise de cada unidade territorial, a cidade aumentou a sua população residente em 11,3% enquanto a média do concelho cresceu 6,9%, valor significativamente superior ao da média nacional (2,0%), da Região Norte (0,1%) ou ainda do Grande Porto (2,1%).

Indicadores Sociodemográficos			
População residente	2001	2011	Var (%)
Portugal	10353117	10562178	2,00%
Norte	3687283	3689682	0,10%
Grande Porto	1260680	1287282	2,10%
Vila do Conde	74391	79533	6,90%

Tabela 1 | Indicadores sociodemográficos/ população residente

O aumento da população verificado repercutiu-se num aumento da densidade populacional, que cresceu na última década, para os 4.211,2 hab./Km² na cidade, valor que representa cerca do dobro da média das cidades de Portugal (2238,1 hab/Km²) e ligeiramente acima da média das cidades do Grande Porto (4087,60 hab/Km²), e que contrasta com as freguesias mais afastadas da sede do município, que apresentam uma matriz menos urbana, enquanto as freguesias do litoral e na envolvente próxima da

sede do município, dada a sua localização, configurem espaços de expansão e de constituição de estruturas de caráter mais urbano. A média do concelho apresenta uma densidade populacional com cerca de 533 hab./Km².

Indicadores Sociodemográficos			
Densidade Populacional	2001	2011	Var (%)
Portugal	112,3	114,5	2,00%
Norte	173,2	173,3	0,10%
Grande Porto	1548,6	1580	2,00%
Vila do Conde	499,3	533,7	6,90%

Tabela 2 | Indicadores sociodemográficos/ densidade populacional

A evolução do número de famílias no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. Efetivamente, o Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 14% do número de famílias, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 11% e a média do Grande Porto ultrapassou ligeiramente os 12%.

Indicadores Sociodemográficos			
Famílias	2001	2011	Var (%)
Portugal	3650757	4043726	10,81%
Norte	1210631	1330892	9,90%
Grande Porto	436346	489471	12,20%
Vila do Conde	23829	27210	14,20%

Tabela 3 | Indicadores sociodemográficos/ famílias

O n.º de alojamentos no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. O Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 21,20% do número de alojamentos, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 16,10%.

Em síntese, considerando os últimos indicadores sociodemográficos conhecidos poder-se-á afirmar que o território é caracterizado por uma significativa densidade populacional, de cerca de 533 hab./Km² e uma forte dinâmica demográfica e construtiva, comparativamente com os indicadores médios do país, da região Norte e do Grande Porto.

Indicadores Sociodemográficos			
Alojamentos	2001	2011	Var (%)
Portugal	5046744	5859540	16,10%
Norte	1611643	1846589	14,60%
Grande Porto	540337	623085	15,30%
Vila do Conde	31113	37697	21,20%

Tabela 4 | Indicadores sociodemográficos/ alojamentos

Caracterização socioeconómica de Vairão

Vairão é uma das 21 freguesias do município de Vila do Conde. Em 2013, no âmbito da reforma administrativa nacional, Vairão foi agregada à freguesia de Fornelo para formar uma nova freguesia denominada União das freguesias de Fornelo e Vairão.

Para além dos aspetos anteriormente abordados de carácter mais abrangente que permitem uma leitura da unidade territorial em estudo enquadrada numa escala territorial mais ampla, importa concretizar, do ponto de vista social e económico a população residente nesta área, objeto de um processo de reabilitação urbana.

A população da freguesia de Vairão foi evoluindo ao longo dos tempos, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (Recenseamentos Gerais da População), no ano de 1864 eram 886 habitantes e em 2011 a população era de 1251 habitantes.

O aumento da população residente foi sofrendo oscilações ao longo dos tempos que compreendem aumentos e diminuição do n.º de habitantes, o n.º máximo de habitantes ocorreu em 1970 quando o n.º atingiu 1375 pessoas.

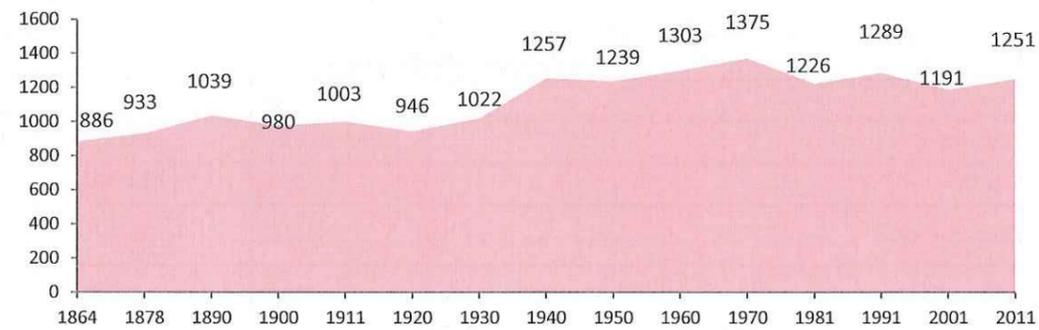


Gráfico 5 | População de Vairão entre 1864 e 2011

No último Censo de 2011, a população residente no concelho de Vila do Conde é de 79.390 e 1251 o n.º de residentes na freguesia de Vairão.

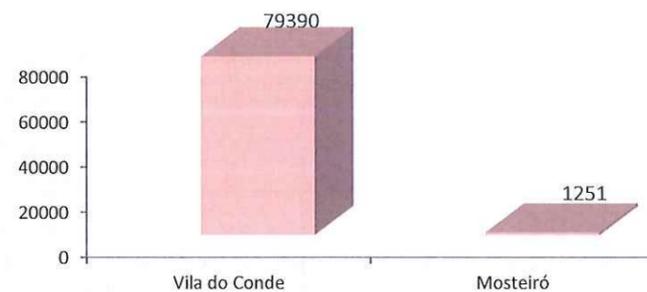


Gráfico 6 | População residente no concelho de Vila do Conde e em Vairão

No âmbito da população de Portugal, a relação de masculinidade apurada através dos Censos 2011 acentuou o predomínio do número de mulheres face ao de homens. Em 2011 a relação de masculinidade é de 91,5 homens para 100 mulheres enquanto que este indicador era em 2001 de 93,4 homens por 100 mulheres.

A população de Vairão conforme valores do gráfico seguinte, apresenta a mesma tendência o n.º de mulheres é superior ao de homens.

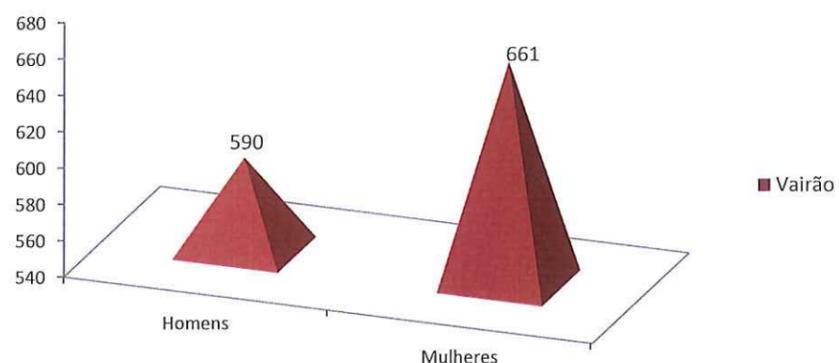


Gráfico 7 | População Residente/Sexo

Em Portugal, a proporção da população com 65 ou mais anos é, em 2011, de 19%. Este valor contrasta com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% da década anterior. O índice de envelhecimento da população reflete também esta tendência. Em 2011 o índice de envelhecimento acentuou o predomínio da população idosa sobre a população jovem.

Em 2011, Portugal apresenta cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 19% da população tem 65 ou mais anos de idade.

Os dados de Vairão dos censos de 2011 apresentam um equilíbrio entre o grupo etário mais jovem (0-14 anos) e a população com 65 ou mais anos de idade, ambos os grupos representam cerca de 16% da população.

Existe uma recuperação do grupo de jovens em 1% nos censos de 2011 apresentam cerca de 16% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) enquanto em 2001 este grupo representava cerca de 15% da população.

Verifica-se também um aumento na população com mais de 65 anos em 2001 constituíam cerca de 15% da população e em 2011 este valor aumentou para 16%.

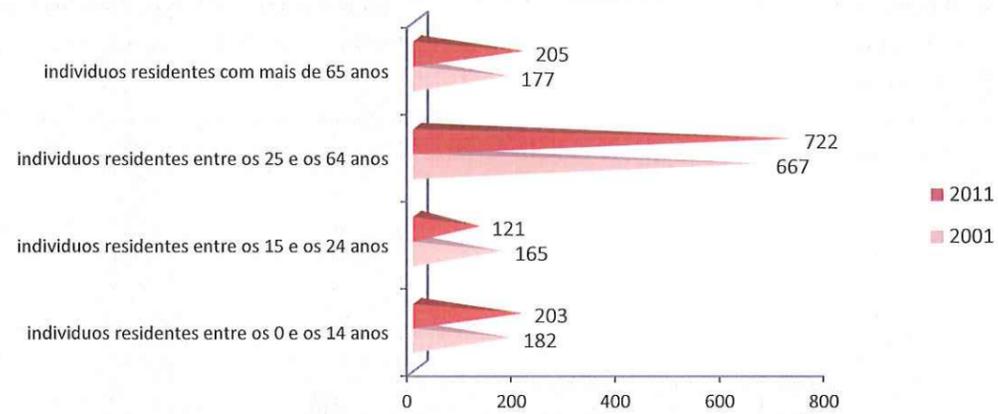


Gráfico 8 | População residente por grupo etário

O nível de instrução atingido pela população em Portugal progrediu de forma muito expressiva na última década. Relativamente aos Censos 2001, observa-se um recuo da população com níveis de instrução mais reduzidos, designadamente até ao ensino básico 2º ciclo e um aumento dos níveis de qualificação superiores. A população apurada nos Censos 2011 que possui o ensino superior completo quase duplicou na última década. Passámos das 674 094 pessoas que tinham o ensino superior completo para as 1 262 449.

O nível de analfabetismo tem sofrido um decréscimo e aumentou o número de população com curso superior, na população residente em Vairão podemos observar que o número de indivíduos que possuem curso superior completo já ultrapassou o número de indivíduos que não sabem ler nem escrever.

No entanto existe ainda uma elevada percentagem com o nível de ensino básico do 1º ciclo.

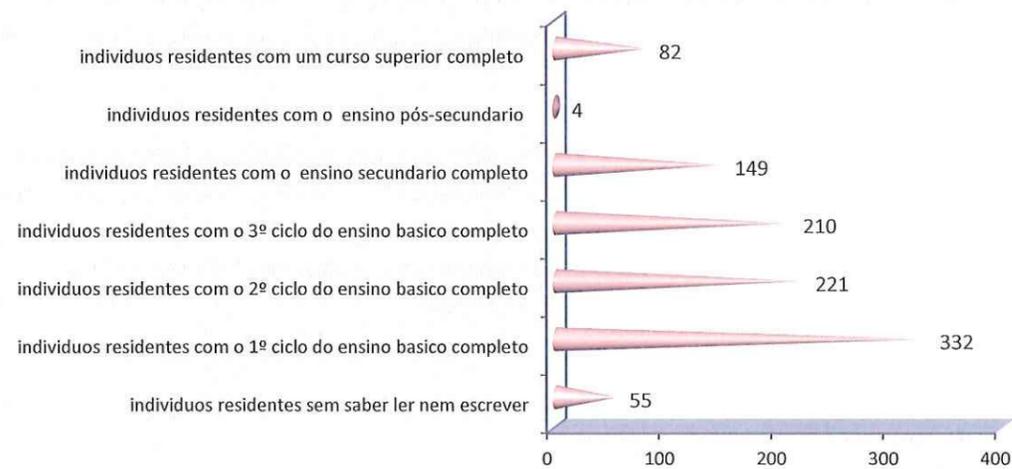


Gráfico 9 | População residente/habilitações literárias

Relativamente à situação perante a atividade económica, em 2011, dos residentes em Vairão, 1% das pessoas encontravam-se desempregados à procura de emprego, e 5% encontravam-se desempregados à procura de emprego o que compõe uma franja de desempregados de 6%, valor abaixo da média para o concelho onde os desempregados totalizam 7% da população.

Ainda da leitura dos dados dos censos de 2011, 20% dos residentes eram pensionistas/reformados e 42% encontravam-se empregados.



Gráfico 10 | População residente/desemprego e situação perante a atividade económica

Num universo de 647 indivíduos residentes empregados cerca de 2% exerciam atividade no setor primário, 50% no setor secundário e 48% no setor terciário.

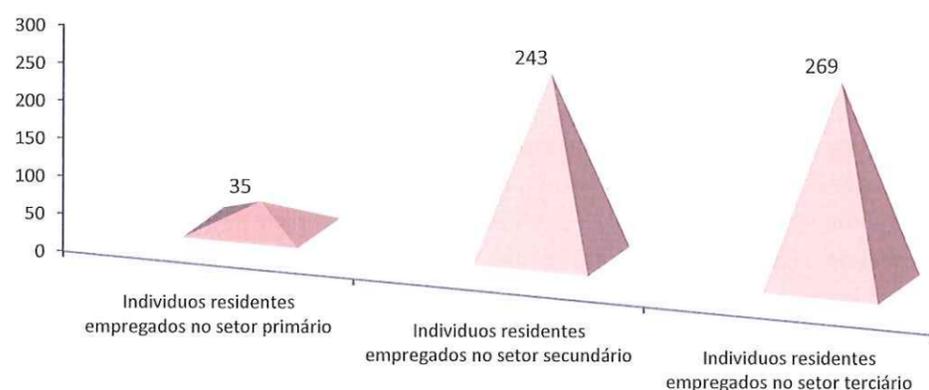


Gráfico 11 | População residente/setor de atividade

A atividade económica com maior tradição é a agricultura, no entanto devido ao progresso tecnológico verifica-se uma diminuição dos postos de trabalho no setor primário, que se reflete nos dados estatísticos onde só 6% dos indivíduos residentes empregados desenvolvem atividade no sector primário.

Atualmente verifica-se uma concentração de mão-de-obra no setor terciário (49%) e secundário (45%).

4. Benefícios fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente do investimento público. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através, entre outros, de incentivos fiscais a conceder aos promotores de ações de reabilitação que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

A delimitação de ARU's obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, conforme determina a alínea c) do n.º 2 do artigo 13º conjugada com a alínea a) do artigo 14º do RJRU e nos termos definidos nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e do artigo 112, n.º 6 do Código do IMI.

Assim, a requerimento dos interessados poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pelas ARU's delimitadas, os seguintes benefícios fiscais:

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, verificada pela emissão de certidão de comunicação prévia;
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação ficam ainda isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, verificada pela emissão do correspondente alvará de autorização de utilização ou, no caso em que a obra possa ser dispensada da emissão de título de utilização, pela entrega do livro de obra, onde se encontra lavrado o termo de encerramento, conforme previsto no artigo 16.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro;
- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, o que será verificado pela emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, e respetiva emissão de certidão de comunicação prévia;
- As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, são também isentas de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Poderão usufruir dos benefícios concedidos as ações de reabilitação que reúnam as condições necessárias a partir do primeiro dia útil após a data da aprovação do presente documento, o que vigorará até à data do encerramento do Quadro Comunitário Portugal 2020.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o n.º 22 do artigo 71º do EBF, as “Ações de reabilitação” são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte o estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Deste modo, a aprovação da delimitação das ARU's constituirá uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito, já que permitirá também o direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pela ARU, identificando-se a título de exemplo, aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes.

- A redução da taxa de IVA para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana e obras de remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis.
- A dedução à coleta em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados nas ARU's e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou de imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.
- A redução de 28 para 5% da taxa de IRS incidente sobre rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis que forem objeto de intervenção de reabilitação, sem prejuízo da opção de englobamento pelos sujeitos passivos.

É também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas e divulgar os incentivos de carácter fiscal e financeiro disponível.

Ressalva-se que, os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os apoios e incentivos à reabilitação do edificado serão concedidos após verificação pelos serviços competentes do Município, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Por fim entende-se majorar em 20% o valor do IMI para os prédios urbanos, que se encontrem devolutos, abandonados e com sinais evidentes de degradação e falta de segurança, pelo período de tempo em que tais condições se verificarem, estimulando assim à sua conservação ou colocação no mercado, e procurando mitigar o seu impacto nas construções adjacentes e imagem da cidade.



Proposta de delimitação

Área de reabilitação urbana de Vila do Conde e Azurara

Equipa técnica
Departamento de Projetos e Obras Municipais (DPOM)
Manuel Maia Gomes, Arq.^º
Carla Cruz, Arq.^ª
Márcia Campos, Eng.^ª

Índice

1. Introdução
 - 1.1. Enquadramento legal
2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação
3. Diagnóstico
 - 3.1. História e morfologia urbana
 - 3.2. Edificado e Património
 - 3.3. Mobilidade
 - 3.4. Espaço público
 - 3.5. Infraestruturas
 - 3.6. Demografia
4. Benefícios fiscais

1. Introdução

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque edificado, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

A publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com a recente alteração ao Regime Jurídico, e a publicação, a 30 de maio de 2014, da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, abre a possibilidade aos Municípios de agilizarem os processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana de forma faseada, dando continuidade a um programa ambicioso de remodelação urbana do Núcleo Antigo levado a efeito pela Autarquia. Constituirá um estímulo adicional para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional, e para a captação de novas atividades económicas, bem como para a fixação de novos públicos.

O Centro Histórico de Vila do Conde é pontuado por monumentos notáveis. O seu acervo arquitetónico e urbanístico, constituído pelo traçado gótico da cidade antiga, traçado que foi sucessivamente complementado no período barroco e novecentista, encontrava-se fortemente degradado nos anos 80, por força da transferência dos principais serviços públicos para áreas urbanas de expansão mais recente.

Vila do Conde apresentava nessa altura um aspeto degradado. O comércio era praticamente inexistente uma vez que os estabelecimentos comerciais, que perderam a sua clientela com a deslocação dos serviços públicos, procederam ao encerramento dos espaços na área do Centro Histórico mudando-se para as áreas novas. Perante esta situação, de um Centro Histórico vazio e depauperado, a Camara Municipal elaborou um plano faseado de regeneração urbana, estando já concluídas as três primeiras etapas.

Na primeira fase foram desenvolvidas ações no sentido de melhorar as condições de habitabilidade, estabelecendo-se como princípio que a Camara Municipal deveria avançar com intervenções exemplares em edifícios de sua propriedade que se encontravam arruinados.

Na segunda fase, que decorreu entre 1995 e 2001, houve um forte investimento no espaço público resultante da candidatura ao PPU - Projeto Piloto Urbano - e outras intervenções, das quais se destaca a recuperação do antigo Casino para a instalação do Centro da Juventude.

A terceira fase, que podemos designar por fase de consolidação do projeto, decorre desde 2000 até à atualidade. Foram recuperadas a Casa de S. Roque - Solar urbano do século XVI - para instalação de uma Residência Universitária e Galeria de Arte Cinemática, com a intenção de introduzir novos habitantes na área do Centro Histórico; realizou-se a recuperação e ampliação da Casa de S. Sebastião - Solar urbano, para instalação do Arquivo, Museu Municipal e Jardim de S. Sebastião; a Casa Museu José Régio; a Casa de Antero de Quental; a recuperação do antigo Cine Teatro Neiva, agora transformado em Teatro Municipal e a continuação do arranjo da Zona Ribeirinha/Frente Marítima em parceria com o Instituto Português de Transportes Marítimos.

As ações empreendidas no âmbito da regeneração urbana da área central de Vila do Conde, foram parcialmente suportadas pelo FEDER no âmbito do programa QREN (ON.2 - o Novo Norte), sob gestão

da CCDR-N. Estas ações no âmbito da reabilitação urbana inverteram o processo de degradação instalado, e foram distinguidas em diversos momentos por várias entidades.

As realizações levadas a efeito têm merecido uma atenção especial da comunidade científica, universitária e dos meios audiovisuais com grande sucesso e repercussão nestes meios. De facto, as iniciativas postas em prática revestem-se de um princípio de aplicação muito difícil, mas bastante inovadora, ancorado na estratégia de transformar a cidade a partir do conceito de abordagem integrada.

As intervenções no edificado de raiz histórica, a requalificação no espaço tendo em atenção todas as preexistências, e a formulação de programas funcionais de utilização de edifícios que atendem às intenções dos agentes culturais organizados em associações da sociedade civil, conseguiram criar condições para reverter a degradação, conduzindo a regeneração urbana para a consolidação de uma estrutura criativa nesta cidade milenar. Este movimento tem dado origem a uma curiosidade manifestada por visitas de professores e alunos de várias faculdades de arquitetura, provenientes de várias cidades europeias das quais destacamos a Faculdade de Arquitetura de Palermo na Sicília, a Faculdade de Arquitetura de Bordéus em França, a Faculdade de Arquitetura de Walles em Inglaterra e as Faculdades de Arquitetura Nacionais do Porto, Famalicão, etc...

As obras realizadas no âmbito do programa de regeneração urbana de Vila do Conde, têm sido publicadas pelas mais importantes revistas de arquitetura (magazine) nacionais e internacionais. Destacamos a publicação do Centro de Memória na revista Arquitetura Ibérica nº 30/2008, dedicada à reabilitação da Casa de S. Sebastião e na revista Arquitetura 21, nº 3/2009. A casa de Antero de Quental foi publicada em 2010 no nº 59 da revista Arquitetura e Construção e na revista D'Arco magazine. A Residência de Estudantes e Galeria de Arte Cinemática foram publicadas nas seguintes revistas internacionais: nº 94 da ICON Magazine, publicada em Inglaterra, edição de abril The Architectural Review publicada em Inglaterra, nº 488 da A+U, publicada no Japão, nº 81 da FRAME Magazine publicada na Holanda e na edição de fevereiro da METAMORPHOSE publicada na Alemanha.

No que se refere aos equipamentos, registam-se ainda centenas de entradas em sites e blogues Web, com referência aos projetos elaborados no âmbito deste programa: www.dezen -Manuel Maia Gomes – Casa Antero de Quental – Galeria Solar; www.europaconcursi – Manuel Maia Gomes – Casa Antero de Quental – Recovers of the House of St. Sebastian.

Ainda no capítulo da disseminação reportamos um artigo publicado num jornal português de circulação nacional, no qual Patrick Fourquette declarou: “O dinheiro europeu foi utilizado juntamente com o saber-fazer local, para fazer alguma coisa que está integrada na realidade e que foi complementada com outras intervenções”.

Cristian Huttenloher apontou o exemplo de Vila do Conde no importante papel que as cidades podem ter para um desenvolvimento económico local, apostando no turismo. “aqui havia o turismo de praia e tentou-se desenvolver a cultura, à custa da requalificação do centro histórico, para criar um produto turístico mais completo”.

Em trabalho realizado pelo jornalista Marie-line Darcy, na News Letter do The Urbact Web site, publicado em 12 de junho de 2005, sobre uma reportagem acerca dos trabalhos realizados e em curso, onde a jornalista descreve de forma breve e sucinta as obras levadas a efeito, em Vila do Conde.

Os trabalhos realizados no âmbito desta operação de regeneração urbana, foram objeto dos seguintes prémios de arquitetura:

2000 - Prémio Nacional Imagem da Cidade, promovido pelo Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, pelo "Projeto de Arruamentos na Área Central de Vila do Conde"; 2003 - Menção Honrosa "A Pedra na Arquitectura", pelo Projeto de Recuperação e Ampliação do Edifício dos Paços do Concelho de Vila do Conde, promovido pela Ordem dos Arquitectos Portugueses; 2004 - Menção especial do júri "Prémio Design Inclusivo", promovido pela Ordem dos Arquitectos, Centro Português de Design e Pela União Europeia, pela Recuperação dos Edifícios da Antiga Cadeia Civil, Alfândega Régia, Paços do Concelho e construção da Biblioteca Municipal; 2004 - "Prémio Design Inclusivo" promovido pela Ordem dos Arquitectos, Centro Português de Design e Pela União Europeia, Centro Histórico de Vila do Conde; 2006 - "Prémio Nacional de Arquitectura Alexandre Herculano", pela Recuperação da Envolvente e Aqueduto do Mosteiro de St^a Clara, promovido pela Associação de Municípios com Centro Histórico; 2008 - "Prémio Gecorpa de Conservação e Restauro do Património Arquitectónico", pela Recuperação da Casa Museu José Régio; 2008 - Nomeação para o "Prémio Secil de Arquitectura" (prémio de arquitetura mais importante de Portugal), com a Recuperação e Ampliação da Casa de S. Sebastião, para instalação do Museu e arquivo Municipal; 2010 - "Prémio SIL" – pela recuperação da casa de Antero de Quental; 2010 - "Prémio IHRU de Reabilitação" promovido pelo Instituto de Habitação e Recuperação Urbana, pela Recuperação e Ampliação da Casa de S. Sebastião, para a instalação do Museu e Arquivo Municipal; 2010 - "Prémio Nacional de Arquitectura Alexandre Herculano", pelo Projeto do Jardim de S. Sebastião; 2011 - "Prémio Civitas Novo Norte, prémio Novo Norte.

Salienta-se que a regeneração urbana da área central de Vila do Conde foi premiada em 2011 "a melhor prática de desenvolvimento regional" no contexto da iniciativa dos Prémios Novo Norte, promovidos pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional Norte "ON.2 – O Novo Norte – Programa Operacional Regional", tendo como parceiro o Jornal de Notícias.

Vila do Conde foi também um dos 24 projetos finalistas entre 107 candidaturas recebidas dos Prémios RegioStars 2012, "Redescobrir Vila do Conde" na Categoria 4: Citystar – Desenvolvimento Integrado de Áreas Urbanas Degradadas, que ilustram o excelente e inovador trabalho que tem sido feito no terreno, bem como representa uma boa divulgação geográfica.

Em dezembro de 2014 as ações levadas a efeito pela Camara Municipal de Vila do Conde na sua área central, foram ainda distinguidas com o Prémio de desenvolvimento regional promovido pela agência de desenvolvimento regional entidade que superintende o financiamento dos projetos candidatos aos fundos europeus.

É neste contexto que se propõe a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) na sede do concelho e Azurara. A área parcialmente abrangida pela ARU de Vila do Conde assiste desde já a uma série de eventos que asseguram a necessária dinamização do tecido urbano no que concerne à realização de eventos de carácter socio- cultural.

É longa a lista das associações ou cooperativas culturais presentes na área central da cidade, que aqui, de uma forma regular, apresentam as suas produções. Assim, verifica-se com particular relevo as seguintes: a Cooperativa de Curtas Metragens que organiza o Festival de Curtas Metragens, a Associação Cultural Circular, que organizara o Festival Circular, o Teatro de Formas Animadas Lafontana, o Conservatório de Música, a Escola de Dança, a Associação cultural Nuvem Voadora que

promove regularmente performances, a Associação para as artes do circo Corda Bamba que organiza regularmente o Festival de Artes Circenses – Cata-Vento.

Vila do Conde está integrada na Rede de Museus que compreende, designadamente em área rural, o Museu da Agricultura na freguesia de Vairão, na área urbana o Museu das Rendas de Bilros, o Museu da Alfândega e da Construção Naval em Madeira, etc...

A Câmara Municipal deu já corpo à realização de um conjunto de eventos estruturados que constituem fatores de atratividade de população exterior, a Feira de Artesanato, ou a realização de uma Feira de Gastronomia que constitui já uma referência importante na divulgação dos temas da culinária e produtos tradicionais, promovendo também a realização de feiras temáticas distribuídas ao longo do calendário anual, são bons exemplos disso.

1.1. Enquadramento legal

A alínea j) do artigo 2.º do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU) estabelece que Reabilitação Urbana é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico, bem como promover a coesão social.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “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 plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).
- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU(s) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) da delimitação das ARU (s) pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Conde;
- b) da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser simultânea ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

2. Enquadramento territorial objetivos e critérios subjacentes à delimitação

A delimitação da ARU dá continuidade e novo alento, com incentivos adicionais à atividade de recuperação de edifícios e espaço público, que foi desenvolvida a partir do Gabinete do Centro Histórico. O núcleo antigo de Vila do Conde e Azurara, resultado de séculos de vivência e transformação, está sujeito a um processo de degradação que importa combater e, que põe em risco importantes valores específicos desta área, reconhecida pela sua qualidade arquitetónica e paisagística, bem como pela necessidade de lhe imprimir novas dinâmicas, com a dinamização dos espaços, o comércio de proximidade ou a instalação de novos públicos.

A defesa desta área central da cidade é fundamental para o equilíbrio do meio urbano e da qualidade de vida das populações e é igualmente determinante para assegurar a sua vitalização quer social quer económica.

O núcleo antigo, pela sua génese consolidada ao longo de séculos, dispõe de uma grande capacidade de resistência. Apesar das enormes agressões perpetradas, muitas vezes de forma extensa, a diversidade e riqueza dos seus componentes arquitetónicos permitem assegurar a manutenção de parcelas do tecido histórico, tendentes a assumirem-se como parâmetros exemplares para reversão das áreas degradadas através de operações regeneradoras do tecido urbano destruído ou afetado por construções desqualificadas.

O núcleo antigo de Vila do Conde e Azurara possui ainda um elevado número de edifícios degradados, alguns dos quais em ruína que afetam a imagem de conjunto urbano. Subsistem enormes desafios para ultrapassar, sobretudo aqueles relacionados com a recuperação do edificado doméstico ocupado por agregados familiares de poucos rendimentos, que a crise instalada veio acentuar.

A reversão deste processo assenta num trabalho longo e contínuo num contexto urbano de profunda degradação a nível do edificado. Com esta delimitação, o município pretende criar um conjunto de incentivos e apoios aos particulares e agentes económicos de forma a conservar e valorizar todos os edifícios, preservando a imagem do núcleo antigo e fixando novos públicos. Recuperar o parque habitacional existente, continuar a ampliar e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio, assim como promover a revitalização dos vários espaços públicos e com isso incrementar atividades que tradicionalmente neles tem lugar são alguns dos objetivos desta iniciativa.

A área territorialmente delimitada engloba o Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, que se alarga à frente ribeirinha até à Capela da Sr.ª da Guia e os jardins da Avenida Júlio Graça, é justificada pela necessidade de continuar a intervenção integrada através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio.

Dentro do perímetro da área de reabilitação, as operações de reabilitação urbana podem-se subdividir em duas ações de nível e profundidade diferentes: operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.

A operação de intervenção sistemática, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e do espaço público. Esta operação será orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana associado a um programa de investimento público. São direcionadas para zonas que apresentem questões urbanas de significado diferente, nomeadamente nas designadas por intervenção no eixo comercial da área central de Vila do Conde, intervenção nas vias situadas no limite Poente do Centro Histórico ou em Azurara

A área que consiste naquilo que designamos por eixo comercial da área central de Vila do Conde, incide em zonas não homogéneas, nas quais estão centradas as atividades principais do comércio tradicional, em local onde o espaço público ainda não foi intervencionado.

Figura 1 | Fotografia aérea de Vila do Conde



Será objeto desta intervenção a realização sistemática de obras no espaço público e no edificado, procedendo-se à reabilitação dos espaços exteriores, prevendo-se igualmente a realização de obras nos edifícios. Nesta modalidade será dada uma ênfase muito especial aos elementos urbanos usados correntemente como indicadores de qualidade dos espaços de circulação pedonal. No que concerne,

designadamente, à caracterização dos percursos pedonais enquanto tal, disciplinando o estacionamento em ordem a criar condições agradáveis de conforto, tornando atrativo o usufruto de um passeio público e fomentando os modos suaves de transporte ao longo da estrutura comercial existente e a reforçar. Esta ação visa sobretudo a requalificação do espaço urbano enquanto fator de valorização da estrutura comercial, criando mais-valias ao nível da circulação de pessoas e consequentemente atratividade da estrutura comercial a revitalizar. Este conjunto de ações de abordagem integrada terá ainda como objeto o preenchimento, planificado dos lotes urbanos desocupados, incidindo designadamente na remodelação construtiva do logradouro do Hotel Brasão e discoteca adjacente, a reconfiguração do logradouro da Escola de Rendas e a ocupação da área fronteira ao Teatro Municipal.

Sendo historicamente uma rua de grande importância nas atividades do comércio local, preconiza-se uma intervenção ativa na recuperação do edificado da Avenida José Régio atualmente desprovida de fatores atrativos em função da excessiva motorização do seu perfil e desconforto da circulação pedonal, já que constitui uma das principais entradas na cidade.

A área do Núcleo Antigo e das Avenidas de Expansão Balnear é uma zona sujeita a fortes pressões no que refere à instalação de serviços e atividades terciárias, pelo que é fundamental a adoção de políticas de salvaguarda do espaço público enquanto fator de função coletiva, introduzindo fatores valorativos e apelativos à deriva e passeio citadino e à redução de emissões de CO₂, ruído e volume de tráfego, progredindo para um ambiente urbano sustentável. Assim, é importante disciplinar e organizar o estacionamento automóvel, tendo em conta o valor pré-existente da paisagem urbana e potenciando modos suaves de locomoção.

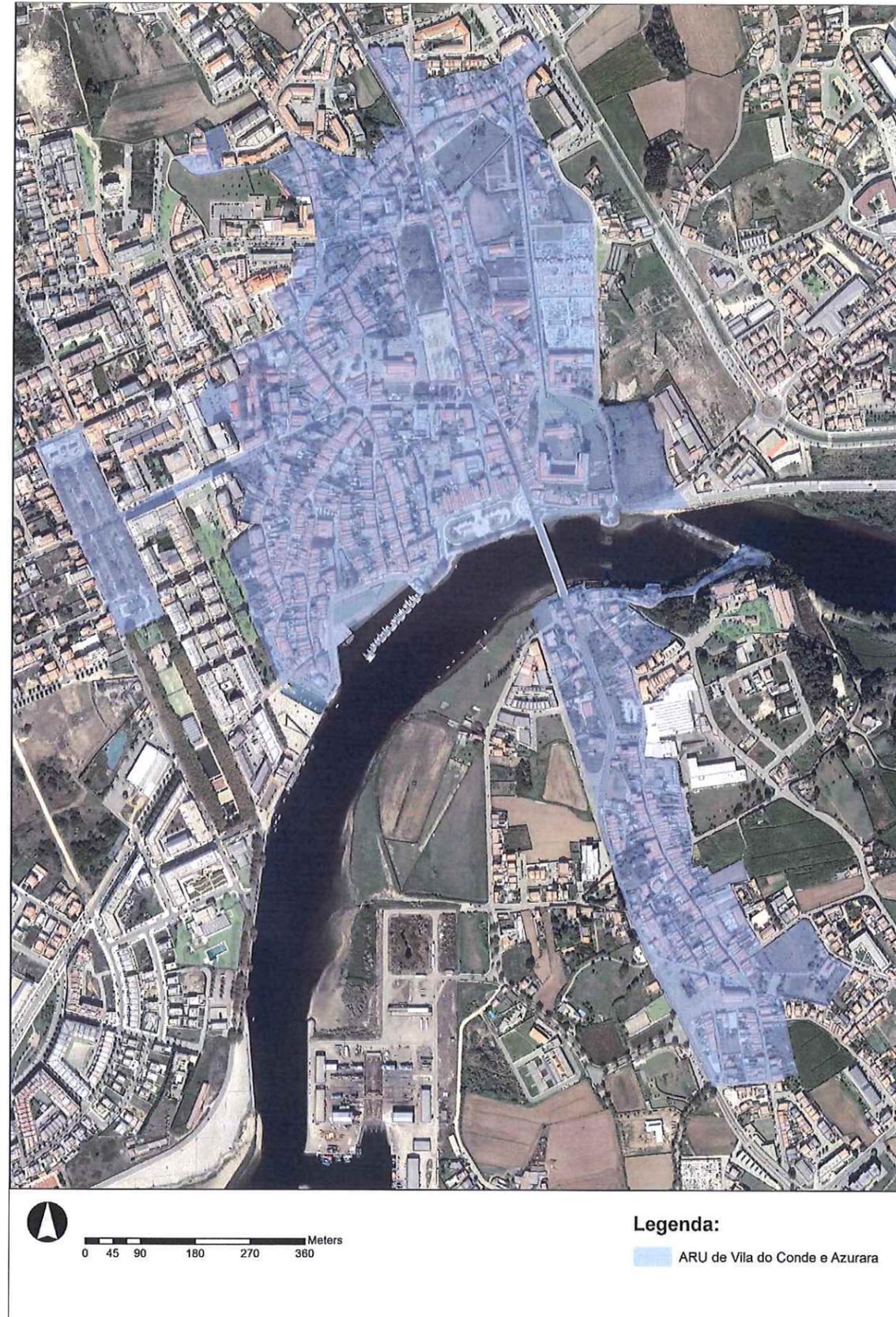
Preconiza-se a criação de três parques de estacionamento subterrâneos de aproximadamente 200 lugares cada, incidindo sobre três áreas disponíveis para a sua instalação a saber: traseiras do Teatro Municipal e Escola dos Correios; parte Norte do Mercado Municipal e Av. Júlio Graça.

A zona de intervenção sistemática sobre as vias situadas no limite poente do centro histórico, visa dinamizar uma abordagem de intervenção no edificado e no espaço público absolutamente imprescindível, tendo em conta o mau estado do pavimento da área compreendida entre o Largo do Ribeirinho, antiga Rua da Senra, os Largos da Misericórdia e Santa Luzia e a Rua Comendador Fernandes da Costa, antiga rua da Palha.

Preconiza-se para esta área a extensão dos princípios que conformaram as intervenções nos espaços públicos da área central, no sentido de introduzir fatores de coesão urbana e social entre as diferentes áreas do centro histórico.

Igual abordagem será aplicada à área do núcleo antigo de Azurara, com operações de regeneração centrada no largo da Igreja Matriz de Azurara e na Rua Américo Silva, que constituiu até ao século XIX o acesso principal à cidade.

Figura 2 | Planta com proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara



3. Diagnóstico

3.1. História e morfologia urbana

A consolidação da evolução urbana do Centro Histórico de Vila do Conde, desenha-se a partir dos séculos XIII / XIV com o desenvolvimento das cidades costeiras. Identifica-se três polos principais que constituem um triângulo com os vértices situados no Monte do Mosteiro, na Praça Velha, atual Largo Antero de Quental, e na Capela do Socorro/zona ribeirinha.

Monte do Mosteiro

O Castro de S. João teria sido o primeiro ponto de fixação da “villa” de Vila do Conde. No século VI aparece já referido como local de fixação populacional. A partir do século X o castro passa a ser mencionado, ou como mero local de sede religiosa, onde estava situada a igreja de S. João Baptista, ou como espaço sob o qual já se desenvolvia a “villa” marítima. Num documento de 953, há a referência que em riba mar, próximo do rio Ave, sob o monte Terroso, está Vila do Conde (...) e a igreja que está fundada no castro chamado de São João.

O castro foi sede do primitivo centro da vila, nele se tendo edificado a primeira igreja matriz.

Vila do Conde é doada em 1209 por D. Sancho I a D. Maria Pais Ribeira (a ribeirinha).

Em 1318, D. Teresa Martins, descendente da Ribeirinha, e D. Afonso Sanches, filho ilegítimo de D. Dinis, fundam o Convento de Santa Clara construído sobre o primitivo Castro de S. João. No último quartel do século XIV, os herdeiros dos fundadores do Mosteiro, então senhores de Vila do Conde, fazem doação da vila às freiras do Mosteiro de Santa Clara.

As freiras vão durante vários séculos exercer uma enorme influência sobre Vila do Conde, instaladas no Mosteiro, construído à cota alta, determinam durante séculos a compartimentação do território da sua propriedade, através de aforamentos concedidos.

A par do poder da Casa Real, as freiras vão alimentar uma série de disputas ocorridas entre os vários poderes instituídos na área, nomeadamente com os «Homens Bons» que administravam a Câmara Municipal. Por exemplo, as freiras reivindicavam a posse plena das duas margens do Rio Ave e pretendiam cobrar impostos sobre as atividades aí exercidas, opondo-se até ao século XVIII á construção de qualquer ponte entre as duas margens, situação que de algum modo determinou a evolução urbana de Vila do Conde e Azurara situada na margem sul.

Praça velha

Desde o período medieval o traçado urbano descia no sentido do rio, virando costas ao castro de S. João, o núcleo de uma anterior povoação castreja.

A extensa rede de caminhos e estradas de ligação ao exterior, estrada velha que vinha da cidade do Porto, caminho dos Benguiados que ligava à vizinha Póvoa de Varzim e a estrada que através da atual Rua da Lapa ligava a Barcelos, confluía na Praça Velha. Daqui partia também o caminho de Santa Catarina que ligavam ao Socorro, Monte do Mosteiro e Senhora da Guia.

A Praça Velha seria, a partir do século XIII, o núcleo principal das atividades mercantis que se esboçam na época. Aqui, existe ainda o edifício dos antigos armazéns de sal das freiras de Santa Clara, edifício em granito de aparelho quinhentista, que serve atualmente de oficina e armazém de madeiras. De acordo com várias referências documentais provenientes do Arquivo Municipal, situam na Praça Velha o primitivo edifício dos Paços do Concelho.

Figura 3 | Planta do séc. XVI



Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro, Coleção Barbosa Machado-CAM. 4-2 (nº1), Planta de Vila do Conde (1568-70), Planta colorida e manuscrita sobre papel, 71x86cm

Zona Ribeirinha

Vila do Conde, desde o período medieval, estende a malha urbana para o rio. Todos os circuitos de circulação parecem confluir para a zona ribeirinha.

A bacia do rio Ave oferecia excelentes condições para o desenvolvimento de atividades fluviais ligadas às salinas, pesca e construção naval.

O documento de 953, que assinala a venda de Vila do Conde ao Mosteiro de Guimarães, refere a existência de pesqueiras e salinas na foz do Rio Ave. A existência destas duas atividades permite a produção de conserva de peixe, que através da navegação, ainda incipiente, fomenta a ligação marítima com outros locais. A exploração das salinas, um dos mais importantes fatores de desenvolvimento até ao século XII, entra em declínio e quase desaparece no século seguinte devido à concorrência que se estabelece com outras cidades das quais se destaca Aveiro, onde os fatores de operacionalidade produtiva se revelam mais eficientes.

Segundo as inquirições de Afonso II, na área da foz do Rio Ave, existiam três povoados: Vila do Conde, Pindelo e Azurara.

Vila do Conde armava, nessa altura, mais de 60 «pinácias», navios de pesca, cabotagem e comércio internacional. Ainda segundo as inquirições referidas, Vila do Conde possuía 300 casais o que multiplicado por um fator 4.5 daria uma população na ordem dos 1350 habitantes.

O porto de Vila do Conde teve um grande incremento no decorrer do século XV. A descoberta de novos instrumentos de navegação e o aperfeiçoamento da construção naval, veio desenvolver o comércio marítimo internacional. Os estaleiros de Vila do Conde sofrem um enorme impulso, devido à expansão marítima portuguesa. De Vila do Conde partem barcos com destino aos portos europeus e de África

Segundo o geógrafo francês Reclus, as melhores embarcações usadas nas descobertas foram construídas nos estaleiros de Vila do Conde, são conhecidos também relatos que classificam os panos de tréu (panos usados para o fabrico de velas) os melhores que se fabricam no país com qualidade equivalente aos fabricados em Antuérpia.

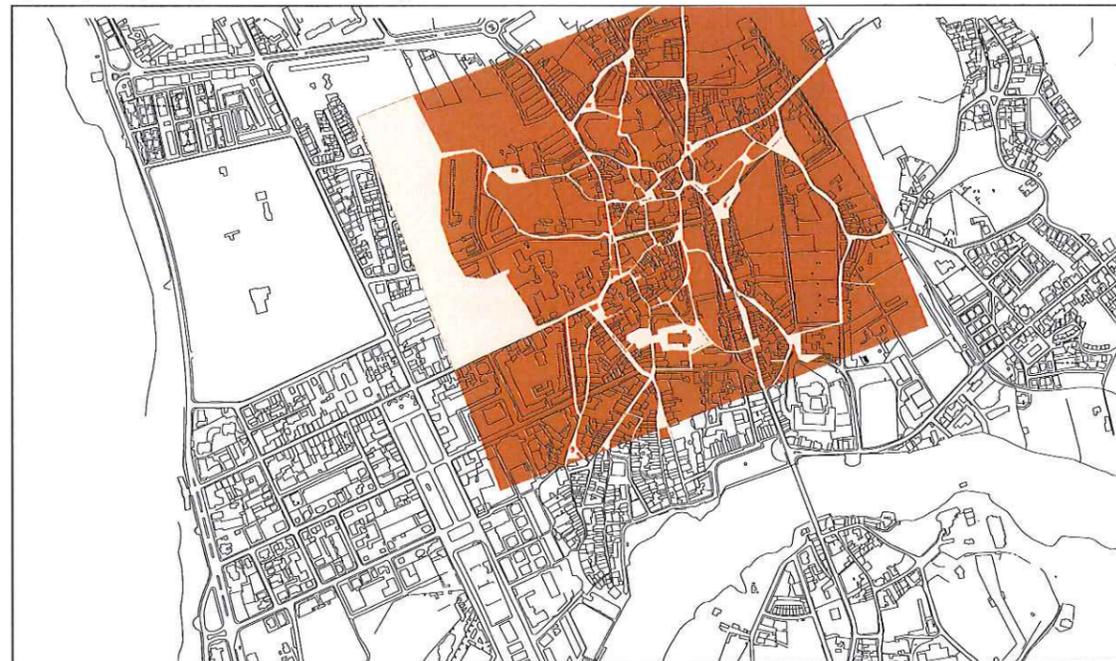
No início do século XVI, assiste-se em Vila do Conde a uma enorme atividade centrada na sua área ribeirinha. A construção naval e o comércio, com o exterior atingiam então o seu apogeu.

Esta área concentrava as habitações de grupos profissionais tais como marinheiros, pescadores ou oficiais mecânicos, muitos deles ligados à construção naval. Nesta zona, encontravam-se os cais de acesso marítimo e desembarcava a barca de passagem, único elemento de ligação com a margem sul do rio. A Alfandega do Mosteiro de St^a Clara e Alfandega Régia, assim como o edifício de coleta da dízima do pescado eram edifícios importantes que também se situavam nesta área.

Os estaleiros de construção naval, disseminados ao longo do rio, consolidando uma atividade que ao longo dos séculos mais marcou o perfil ribeirinho da vila, constituem um importante polo de atração desta zona.

Aqui palpitava um dos corações da vila. O outro, o religioso e político-administrativo estava a ser reorganizado para a Praça Nova.

Figura 4 | Inserção da planta do séc. XVI na cartografia atual



Praça Nova

No século XVI ocorreu uma reorganização do espaço urbano de Vila do Conde, definindo-se um novo centro.

Em 1500 decide-se a construção da atual Igreja Matriz, dado que a primitiva igreja paroquial de S. João, localizada no monte do Mosteiro era pequena e acanhada para abrigar a numerosa população da Vila.

Em 12 de Outubro de 1502 D. Manuel a caminho de Santiago de Compostela, instado a contribuir para a construção da igreja, envia a partir de Arrifana uma carta datada de 15 de dezembro do mesmo ano, carta que constituiu um documento curioso. Nesta carta descreve-se com pormenor as dimensões e características do imóvel a construir. Estabelecem-se também, as condições de financiamento designando nomeadamente os impostos a cobrar para custear as despesas da construção da nova igreja. Refira-se a propósito que o projeto proposto pelo Rei não foi cumprido na sua maior parte.

Data desta época a construção da Rua Nova, atual Rua do Lidador e a retificação do atual traçado da Rua de S. Bento. Estas ruas abertas ou retificadas sobre a malha medieval passam a estabelecer uma ligação mais direta entre o novo núcleo da Matriz e a zona Ribeirinha.

Em 1537, a Câmara Municipal deliberou construir um novo edifício para instalação dos Paços do Concelho que visa substituir o existente na Praça Velha, então em mau estado de conservação.

A construção do novo edifício dos Paços do Concelho, edifício quinhentista notável onde ainda hoje se encontra instalado o Salão Nobre, vem criar uma nova centralidade em torno da Matriz, dando lugar á chamada Praça Nova, remetendo o atual Largo Antero de Quental para uma situação de relativa periferia.

O enorme desenvolvimento urbano, estruturado nas novas vias abertas no início do século XVI, dá lugar á construção de um edificado ainda hoje relevante para a caracterização do Centro Histórico de Vila do Conde.

Em 1527 as inquirições ordenadas por D. João III, constataam a existência de 903 fogos em Vila do Conde, 351 em Azurara e 107 na Póvoa de Varzim.

Figura 5 | Planta do séc. XVIII



Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro, Carta hydrographica da Costa de Portugal desde Villa do Conde athe a foz do Douro, f.2. Villa do Conde [e] Villa de Azurara

A "Praça Nova" apresenta-se como o novo centro da localidade após a construção da nova igreja matriz, do edifício dos paços do concelho, da transferência do pelourinho, e da abertura de eixos viários que ligam este novo centro à circulação ribeirinha, ficando este núcleo totalmente configurado após a criação da Casa e Igreja da Misericórdia, em 1525.

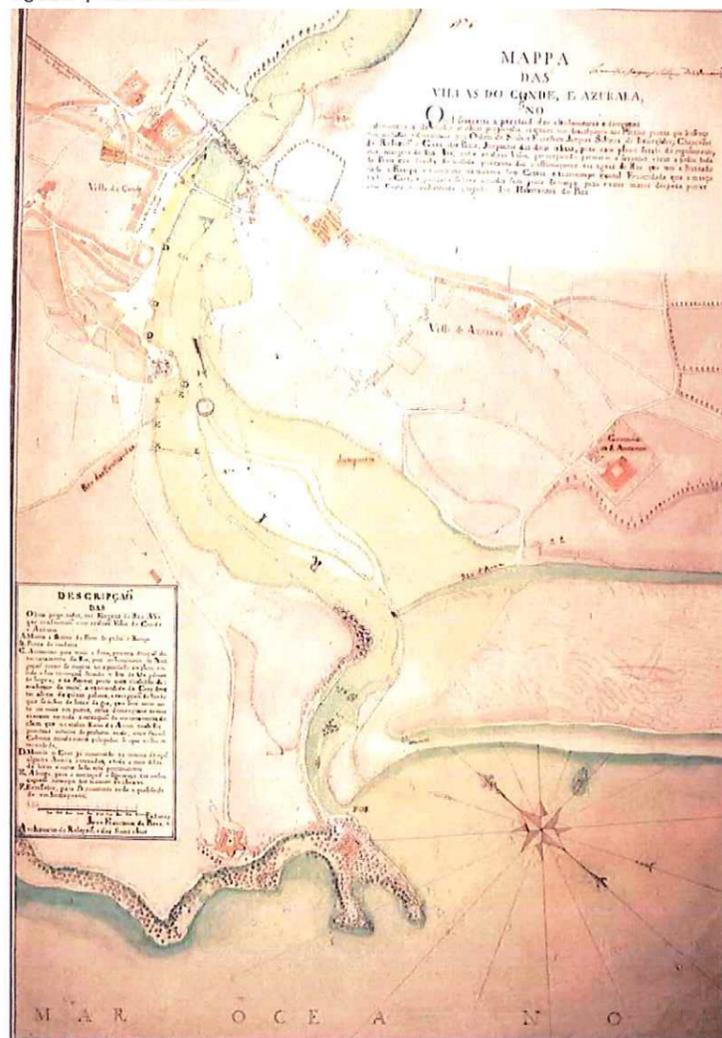
O núcleo central de Vila do Conde, centro político, religioso e, por certo, também social, passaria a ser, decisivamente, a Praça Nova e as ruas que lhe são adjacentes: Rua da Cruz, Rua Direita, Rua da Senra, Rua da Laje, Rua dos Mourilheiros, atual Rua da Misericórdia.

A Vila

Vila do Conde constitui um exemplo de como um pequeno burgo marítimo ultrapassou, no século XVI, as suas próprias dimensões e limitações – geográficas, políticas e demográficas, aproveitando circunstâncias e conjunturas que lhe foram favoráveis: as da expansão marítima portuguesa.

Durante o século XVI, Vila do Conde atingiu o seu apogeu comercial e marítimo. Este facto deveu-se, provavelmente, à circunstância de ser uma póvoa marítima estrategicamente situada em Entre-Douro-e-Minho, entreposto privilegiado para um vasto território interior sem acesso ao mar, onde se incluem localidades como Barcelos, Guimarães, Braga e mesmo Chaves.

Figura 6 | Planta do séc. XIX



Biblioteca pública de Évora, HEM. II, 4/Arm. 15-1, Est 4-Paiva, José Francisco de- Mappa das Villas do Conde, e Azurara... (1821-1824)., Manuscrita, colorida, 78x55cm

Após o grande desenvolvimento urbano decorrente da expansão marítima que se operou em Portugal nos séculos XV e XVI - na qual Vila do Conde desempenhou um papel importante. Vila do Conde, então um dos aglomerados urbanos mais importantes do país, deixa de crescer e entra em estagnação.

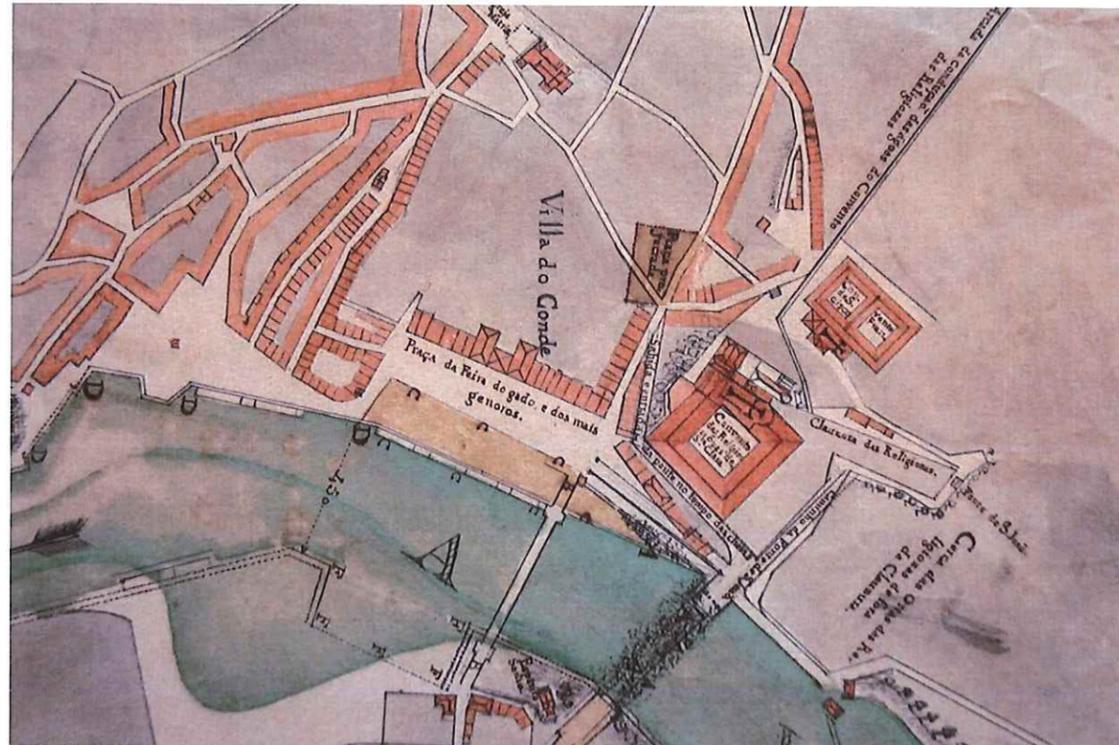
Não existem relatos ou indicações da abertura de novas ruas ou acréscimo da sua população durante os séculos XVII e XVIII. Constatou-se, no entanto, várias referências que se prendem com a consolidação do Cais da Zona Ribeirinha, o que demonstra que apesar de não se verificar o crescimento do aglomerado, a sua vitalidade não foi afetada de modo significativo.

Verificamos, também, que durante estes dois séculos o Património Arquitetónico de Vila do Conde foi substancialmente enriquecido através da construção de edifícios notáveis de carácter civil e religioso. Datam desta época a maior parte das Casas Fidalgas e Solares Urbanos existentes em Vila do Conde e Azurara.

Em meados do séc. XIX, na sequência da implantação da nova rede de estradas por todo o país, dá-se a primeira grande alteração da estrutura urbana. A estrada Porto/Viana, construída cerca de 1865 vem alterar profundamente a estrutura urbana consolidada até ao século XVIII.

O novo traçado de atravessamento em direção á vizinha Póvoa de Varzim, é implantado sobre a estrutura pré-existente de raiz medieval em área compreendida entre a margem do rio e a atual Escola dos Sininhos em Cimo de Vila.

Figura 7 | Planta do séc. XIX - extrato



A nova estrada é implantada a nascente da primitiva, que através do caminho dos Benguiados e Rua da Agra Longa liga á Póvoa de Varzim. Esta nova via tem um desenvolvimento em linha reta de 3.700m, medidos a partir do Largo de S. Sebastião, atravessando a área central da Póvoa de Varzim junto ao edifício dos Paços do Concelho.

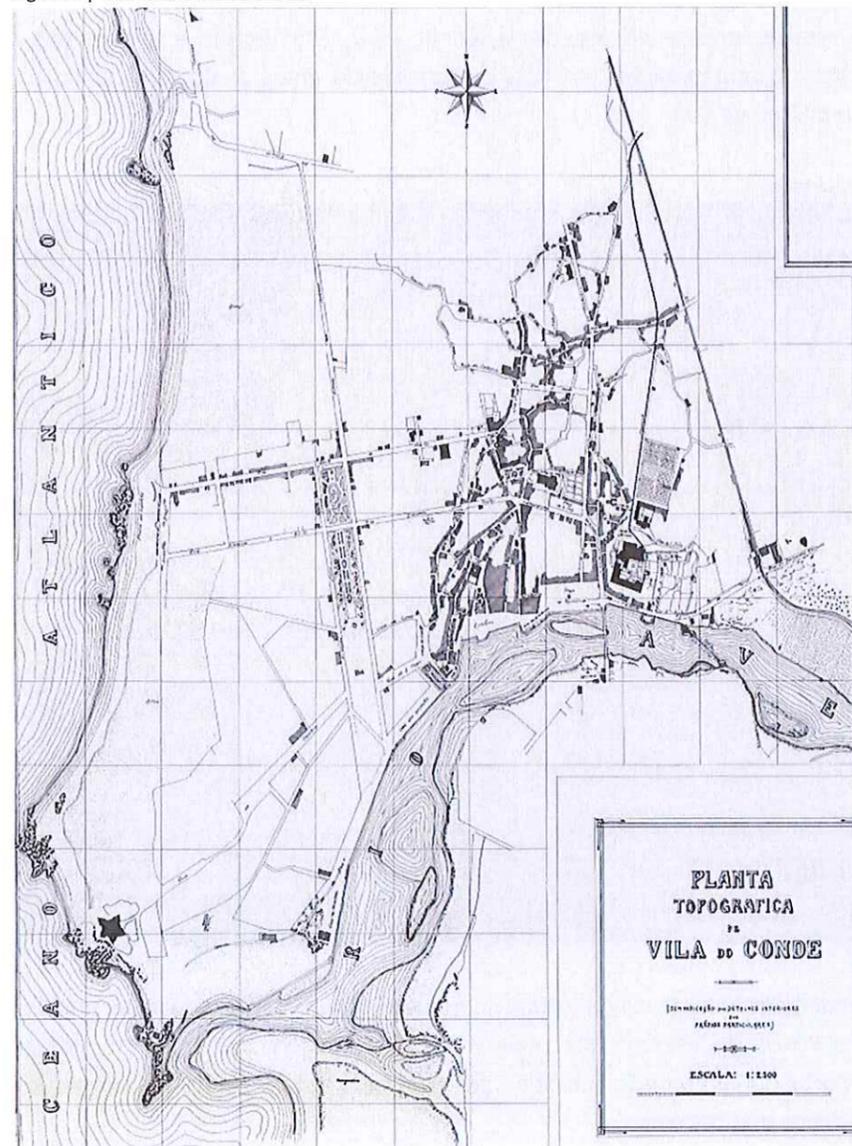
Esta nova estrada coloca Vila do Conde na rota de ligação com outros núcleos urbanos de grande importância (Porto e Viana do Castelo) e que irá ser determinante em muitos dos momentos da sua transformação e desenvolvimento.

Simultaneamente à construção desta via, desenha-se na cidade uma nova malha que passaremos a chamar Zona de Expansão Balnear do século XIX.

A expansão balnear foi implantada no sentido nascente/poente orientada ao mar, as ruas são atravessadas ortogonalmente por uma avenida de grandes dimensões com um comprimento de 800m e 80m de largo, orientada ao Rio Ave. Estas ruas foram mais tarde prolongadas para nascente, provocando o alargamento de vias pré-existentes á custa da demolição de vários edifícios, sitos nas ruas atuais - Rua Conde D. Mendo e 25 de Abril.

A construção de novas vias e o alargamento de outras, originaram uma rutura da escala da malha urbana medieval subdividindo o núcleo primitivo em várias subzonas.

Figura 8 | Planta do início do séc. XX



A implantação da Estrada Nacional, veio constituir uma barreira física entre as áreas nascente e poente, isolando a área do Monte do Mosteiro da parte baixa da vila. O alargamento das ruas Conde D. Mendo e 25 de Abril, isolaram o núcleo da Igreja Matriz separando-o do núcleo da Praça Velha a nascente e o núcleo Ribeirinho a poente.

A linha do caminho-de-ferro construída em 1873, atravessa Vila do Conde a nascente do Monte do Mosteiro, com um desenvolvimento paralelo á E.N. 13 construída 8 anos antes, em 1865. A estação de Vila do Conde do caminho-de-ferro vai localizar-se a montante do Mosteiro, próximo da margem do Rio Ave. Na sua envolvente mais direta, são instaladas várias unidades industriais das quais se destacam duas fábricas têxteis, a Fábrica Rio Ave no local onde atualmente está instalada a fábrica de óleos Prazol, e a Valfar construída por Narciso Ferreira, unidade que ainda hoje se encontra em funcionamento. Estas duas unidades industriais, respeitando o espírito filantrópico existente na época construíram bairros para os seus operários, um dos quais o Bairro Delfim Ferreira é construído sobre a área antes ocupada pela fábrica de lápis Portugalia, frente á estação de caminho-de-ferro.

A fábrica Rio Ave, construiu inclusive escolas primárias para os filhos dos seus operários.

Creemos, no entanto, que o crescimento industrial junto á área da estação foi fortemente condicionado por uma série de fatores em jogo no local.



A poente, a área da estação era limitada pelo núcleo antigo e terrenos pertencentes ao Mosteiro de Santa Clara e ordem de S. Francisco, a sul pelo Rio Ave e a norte e nascente por terrenos de elevada produtividade agrícola pertença de casas de lavoura existentes na área.

Deste modo as instalações industriais deslocam-se para o eixo da E.N. 13 com implantações mais ou menos marginais com a rua. Aqui se vão instalar várias fábricas de conserva e têxteis.

A Segunda Guerra Mundial vem proporcionar um forte desenvolvimento da indústria conserveira. Datam desta época, a construção de numerosas fábricas de conserva, a maior parte das quais encerraram em data recente.

Após as primeiras implantações no eixo da Estrada Nacional, assiste-se á sua multiplicação na área de Caxinas e Poça da Barca sobre arruamentos existentes em áreas não consolidadas.

Assinala-se, a título de exemplo, a instalação de uma fábrica de conserva na Av. Júlio Graça, em área inicialmente atribuída á Expansão Balnear do século XIX.

A elevada produtividade do solo na zona urbana de Vila do Conde, permitiu que dentro do seu perímetro se mantivessem explorações agrícolas mesmo em área de elevado valor fundiário. Esta situação aliada ao bem-estar, económico e espírito tradicionalista dos agricultores, proprietários do solo, originou um processo edificativo descontínuo de carácter misto onde se verifica a coexistência da instalação industrial, de unidades habitacionais entremeadas por campos agrícolas.

Verifica-se, no entanto, uma disposição transitória acentuada nas últimas décadas para o desaparecimento de casas agrícolas dentro da área urbana, o processo de urbanização que acelerou de forma relevante, nos últimos anos tem vindo a tomar conta dos solos não agricultados.

A configuração da área urbana da cidade, comprimida entre o limite norte, confinante com a vizinha Póvoa de Varzim, e os limites fluvial e marítimo, presentes a sul e poente respetivamente, provocou em data recente um enorme disparo no processo de valorização fundiária dos terrenos expectantes.

O carácter linear da cidade disposta ao longo dos atravessamentos longitudinais norte/sul provocou a nuclearização da área urbana disposta em diferentes áreas homogéneas consolidadas ou não, separadas transversalmente por parcelas cadastrais de grande dimensão pertença de proprietários abastados.

Foram sem dúvida razões de ordem social e económica diretamente conotáveis com a propriedade fundiária, que ditaram a atual separação de facto entre os habitantes da área de Caxinas e Poça da Barca e a área central da cidade.

Dado tratar-se de uma zona plana sem acidentes topográficos de relevo, os dois núcleos principais da cidade estão separados entre si, pelo pinhal do Meneres atual Quinta do Eng.º Carvalho e pela zona de Santa Catarina. Este muro disposto horizontalmente sobre a área urbana da cidade, mantém na prática uma separação absurda entre duas áreas onde se verificam uma forte dinâmica edificativa centrada na orla litoral, E.N. 13 e Rua dos Benguiados.

Durante os anos 70, ocorre um processo de substituição de edifícios degradados no núcleo antigo com a construção de novas unidades habitacionais com maior altura e cuja configuração começou a introduzir um fenómeno de descaracterização da imagem arquitetónica do conjunto edificado. Este processo agrava-se devido à transferência de serviços públicos do núcleo para áreas adjacentes esvaziando a estrutura urbana de elementos polarizadores do seu uso.

Urge manter a dinâmica imposta à regeneração da imagem da cidade antiga, através da criação de incentivos à renovação do edificado e do espaço público.

Durante os anos 80, com a criação de uma equipa de técnicos municipais para a gestão e planeamento urbanístico, iniciam-se um conjunto de procedimentos e metodologias na tentativa de inversão das práticas estabelecidas. Procurava-se, principalmente, conter o fenómeno especulativo sobre as zonas periféricas, privilegiando a ocupação das áreas próximas ao núcleo antigo, articulando as diversas malhas urbanas, qualificando o espaço público e promovendo o uso dos espaços exteriores.

Ao mesmo tempo, o município procurava esclarecer a população acerca do valor patrimonial dos seus edifícios e da sua cidade, incentivando à reabilitação das suas casas e à preservação das características históricas e ambientais dos espaços urbanos.

A principal intervenção, e aquela que mais consequências teve no retorno dos habitantes ao núcleo antigo, foi a implementação de um programa de equipamentos e atividades de cariz cultural, artístico e educativo, a instalar em edifícios de reconhecido valor patrimonial e localizados em espaços estratégicos da malha urbana.

A reabilitação deste conjunto de edifícios, aliada à reconfiguração e melhoramento dos espaços públicos, constitui o principal fator de reconquista de hábitos de utilização e apropriação do núcleo antigo gerando procedimentos de valorização dos espaços da cidade pela população.

3.2. Edificado e Património

Uma das componentes fundamentais dos centros históricos são as estruturas físicas por que estes são constituídos, e que no fundo é o que lhes dá forma e volume. A estrutura edificada é um dos elementos principais dos centros históricos, porque é justamente aquilo que dá corpo a estes núcleos e os identifica como conjuntos urbanos distintos e identificáveis, pela sua fisionomia, características morfológicas semelhantes e traços histórico-arquitetónicos de conjunto.

A estrutura edificada dos centros históricos para além de ser o suporte físico das funções habitacional, de comércio e serviços, ou seja, a base, o *pano de fundo* onde estas assentam, é igualmente importante na definição bidimensional e tridimensional dos espaços públicos envolventes, pois dela depende a configuração volumétrica dos mesmos.

A capacidade de se perceber a rua depende do grau de relacionamento das fachadas dos edifícios com o espaço público por eles definido, e não só promove o sentido de contenção e orientação, como permite a definição física do domínio público.

O edificado assume-se assim uma componente primordial do núcleo antigo da cidade, tanto ao nível funcional, como paisagístico, conferindo a esta área uma identidade muito específica que se baseia nas suas características de conjunto.

É também no núcleo antigo de Vila do Conde que se concentra grande parte do legado patrimonial edificado, conferindo-lhe uma dignidade monumental. O património é uma componente fundamental, transmitindo valor e exuberância, tornando este espaço único, com um conjunto de características inigualáveis, a preservar.

A caracterização tipológica do edificado é uma ferramenta essencial para conhecer o território e para poder definir estratégias para a renovação urbana da cidade.

Da análise do edificado existente na ARU de Vila do Conde e Azurara, ao nível da estrutura funcional, do tipo de alojamento, da volumetria, da tipologia edificativa, do estado de conservação, do património assim como das infraestruturas existentes, consegue-se definir áreas de intervenção prioritária e estratégias de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios é um dos vetores indispensáveis da reabilitação urbana e deve incluir a preservação do património arquitetónico assim como a reabilitação do espaço público. Esta tem sido a prática corrente do município ao longo destes anos.

Ocupação funcional do edificado

A zona da ARU que corresponde ao núcleo antigo de Azurara apresenta um perfil residencial relativamente expressivo, com um número significativo de edifícios tanto exclusivamente residenciais como predominantemente residenciais, pontuado pelo comércio de proximidade.

A rua central de Azurara constitui uma linha estrutural de norte a sul para a função residencial. A zona sul do núcleo antigo apresenta uma concentração significativa da atividade comercial, fruto também de diferença tipológica da ocupação, que passa da habitação unifamiliar ou bifamiliar para edifícios da habitação coletiva. Apesar desta uniformidade ao nível funcional, as características tipológicas dos edifícios são distintas, consoante se trate da malha urbana mais antiga ou das zonas periféricas, alvo das transformações exercidas pelo mercado imobiliário.

Azurara revela algumas das características de uma zona de periferia relativamente à cidade de Vila do Conde. É o grau de afastamento ao centro que clarifica a sua posição periférica, mas também

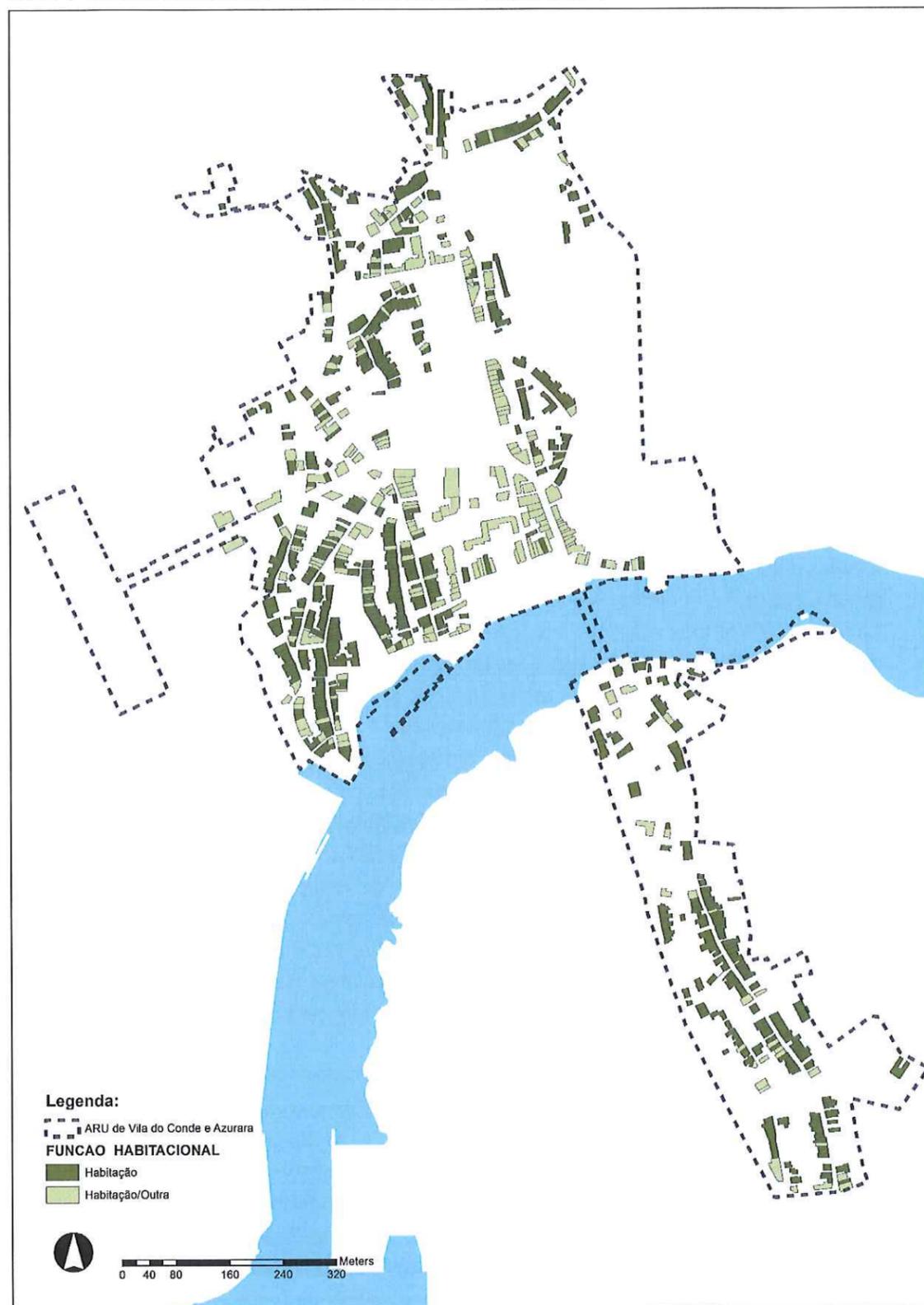
apresentar um perfil predominantemente residencial, acompanhada por ausência ou défice de espaço público, défice de serviços e de equipamentos públicos e privados, em quantidade e qualidade.

Na rua Américo Silva antiga rua direita ou rua do Porto, está implantada a fábrica de chocolates Imperial, a maior unidade produtora de chocolates do país, construída no século XX sobre as ruínas da antiga Casa dos Monteiros. Sensivelmente a meio da mesma rua, resta ainda o lote de razoável dimensão onde funcionou até ao princípio do século a fábrica de confeções do Corgo.

O núcleo antigo de Vila do Conde apresenta um perfil distinto, sem perder a sua característica residencial preferencial, embora de diferentes características consoante se trate de arruamento antigos ou de zonas com novas intervenções. Verifica-se na estrutura funcional a prevalência de equipamentos, com programas institucionais, que ocupam uma área significativa. O município tem feito um esforço por preservar o carácter de centro cívico na sua área mais antiga. O resultado da política de investimento em equipamentos culturais contribuiu de forma significativa para estancar o processo de degradação instalado e inverter as tendências de abandono da área criando um novo movimento de vitalização urbana. Ainda que alguns serviços tradicionalmente localizados no centro histórico o tenham abandonado, preterindo-o em prol da flexibilidade, equipamentos e comodidade de edifícios e áreas mais recentemente urbanizadas, outros há que se mantêm e que, se suportados por melhoradas condições de acessibilidade, adequadas qualidades urbanísticas e um determinado nível de equipamentos, certamente aí se manterão. Assim sendo, se a contribuição do comércio e serviços para a dinamização do núcleo histórico é inegável, torna-se também imprescindível a necessidade de investimento na qualidade dos espaços comerciais e do espaço público que os apoia e estrutura a sua própria imagem. Outra das características desta área é também a existência, ao nível do piso térreo, de uma rede de atividades comerciais locais assentes nos principais eixos da estrutura viária, a par de algumas atividades terciárias. Estas atividades implantam-se predominantemente ao nível do r/chão de edifícios cuja ocupação superior é destinada a habitação. Alguma desta rede comercial encontra-se desocupada como consequência da crise económica que o país atravessa. Existe uma percentagem razoável de estabelecimentos comerciais que lidam com a constante dúvida de continuidade no futuro. Por força da mudança de paradigma das lojas tradicionais e do constante crescimento dos centros comerciais em áreas adjacentes ao centro histórico, constata-se que cada estabelecimento que encerra devido a fenómenos de redução de procura ou obsolescência de instalações, dificilmente reabre para o mesmo tipo de comércio. É verdade que tem surgido novos estabelecimentos dirigidos a outros ramos de negócio, tais como garrafeiras, lojas gourmet, ou mesmo até galerias de arte ou artesanato. As recentes obras de renovação do mercado municipal, poderá ter um impacto positivo nesta revitalização da estrutura comercial, através da instalação de novas dinâmicas e componentes de inovação.

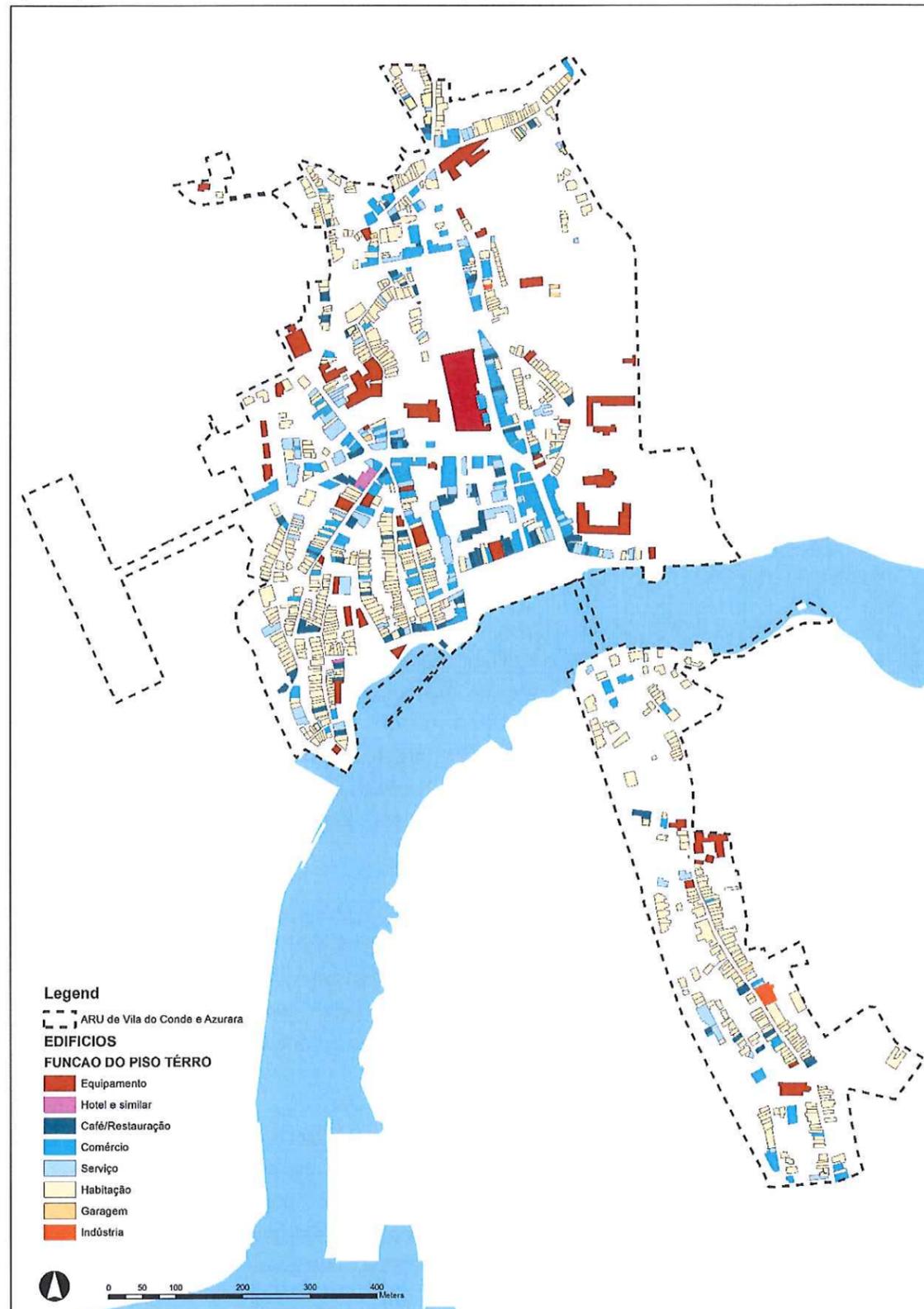
O comércio de rua, os serviços e equipamentos de proximidade do núcleo históricos da cidade são, pelos seus símbolos, montras, e fluxos de peões que suscitam, componentes importantes da imagem dos lugares, das ruas e praças, e da sua segurança. De facto, a atração exercida pelos estabelecimentos torna os espaços públicos mais frequentados e vividos. A função residencial concentra-se na zona sul/poente do núcleo antigo, assente principalmente na estrutura viária antiga. Apresenta uma tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar. Esta função está também patente em outros pontos da zona antiga, principalmente assente na estrutura viária mais antiga, mesmo naquelas que constituíam as vias de saída da cidade. A consolidação da função residencial no núcleo antigo sempre foi um dos objetivos da política urbana do município, determinando desde logo a obrigatoriedade de 50% da área do edifício se destinar à função residencial. Esta prática travou de forma expressiva a invasão da função terciária no núcleo antigo.

Figura 9 | Levantamento funcional da ARU de Vila do Conde e Azurara – função residencial



Levantamento realizado de fevereiro a maio de 2015

Figura 10 | Levantamento funcional da ARU de Vila do Conde e Azurara - piso térreo



Levantamento realizado de fevereiro a maio de 2015

Tipo de alojamento (nº de fogos / edifício)

No núcleo antigo de Vila do Conde e Azurara predominam os edifícios de alojamento com um ou dois fogos, de acordo com os dados dos censos de 2011.

O nº de edifícios cuja função é exclusivamente residencial é expressivo, acrescido com os edifícios cuja função principal é a habitação, do que se depreende que o nº de edifícios com função diversa, nomeadamente de escritórios, oficinas, etc. não é representativo.

A tipologia de habitação multifamiliar corresponde a zonas de construção novas fora da malha urbana antiga.

Tabela 1 | Dados dos Censos 2011 (na área da ARU)

	AZURARA	VILA DO CONDE
Nº EDIFÍCIOS CLASSICOS	253	862
Nº EDIFÍCIOS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	240	690
Nº EDIFÍCIOS PRINCIPAL RESIDENCIAIS	12	163
Nº ALOJAMENTOS	304	1170
Nº ALOJAMENTOS RESIDENCIA HABITUAL	224	820
Nº ALOJAMENTOS VAGOS	47	251
Nº INDIVÍDUOS RESIDENTES	635	1990

Nota: foram consideradas as secções e subsecções dos censos dentro da área da ARU embora os limites desta possam não corresponder exatamente à sua delimitação

De acordo com os dados dos censos, podemos constatar que no núcleo antigo de Azurara, 74% dos alojamentos existentes são residência habitual e 15% dos alojamentos estão desocupados.

No núcleo antigo de Vila do Conde, cerca de 70% dos alojamentos são de residência habitual e 21% dos alojamentos estão vagos.

Relativamente aos dados existentes, podemos também aferir que a relação entre o número de indivíduos residentes e o número de alojamentos habituais é de aproximadamente 2,5 indivíduos/fogo em Vila do Conde e 2,8 indivíduos/fogo em Azurara, que se pode constatar como um número expressivamente baixo.

A falta de atratividade da zona antiga encontra-se, por norma, fortemente relacionada com o envelhecimento do parque edificado, a degradação do espaço público, a inadequação do tecido urbano ao uso do automóvel e com as consequentes dificuldades de estacionamento.

Acrescem as condições precárias de arrendamento, que estão intimamente relacionadas com rendas baixas e o fraco poder de compra dos inquilinos, o que contribui também para a degradação do edificado.

O despovoamento progressivo pelo envelhecimento da população residente é outro dos fatores que contribuem para estes valores assim como os preços elevados das parcelas.

Outro dos fatores que pode influir na reduzida ocupação do núcleo antigo são constrangimentos tipológicos relacionados com a frente de parcela normalmente de dimensões reduzidas, inviabilizando a construção de garagens, ao que acresce eventuais custos da construção, cumprimento de normativas de edificação mais restritivas, entre outros.

O número de edifícios total ou parcialmente devolutos que se regista na área da ARU, deve ser objeto de avaliação, tendo em conta os efeitos que podem provocar sobre o estado de conservação do edificado.

A legislação existente congrega várias definições para o termo “fração devoluta” associando-o ou não, ao seu estado de conservação de acordo com a legislação em vigor, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que, durante um ano, se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a esses consumos.

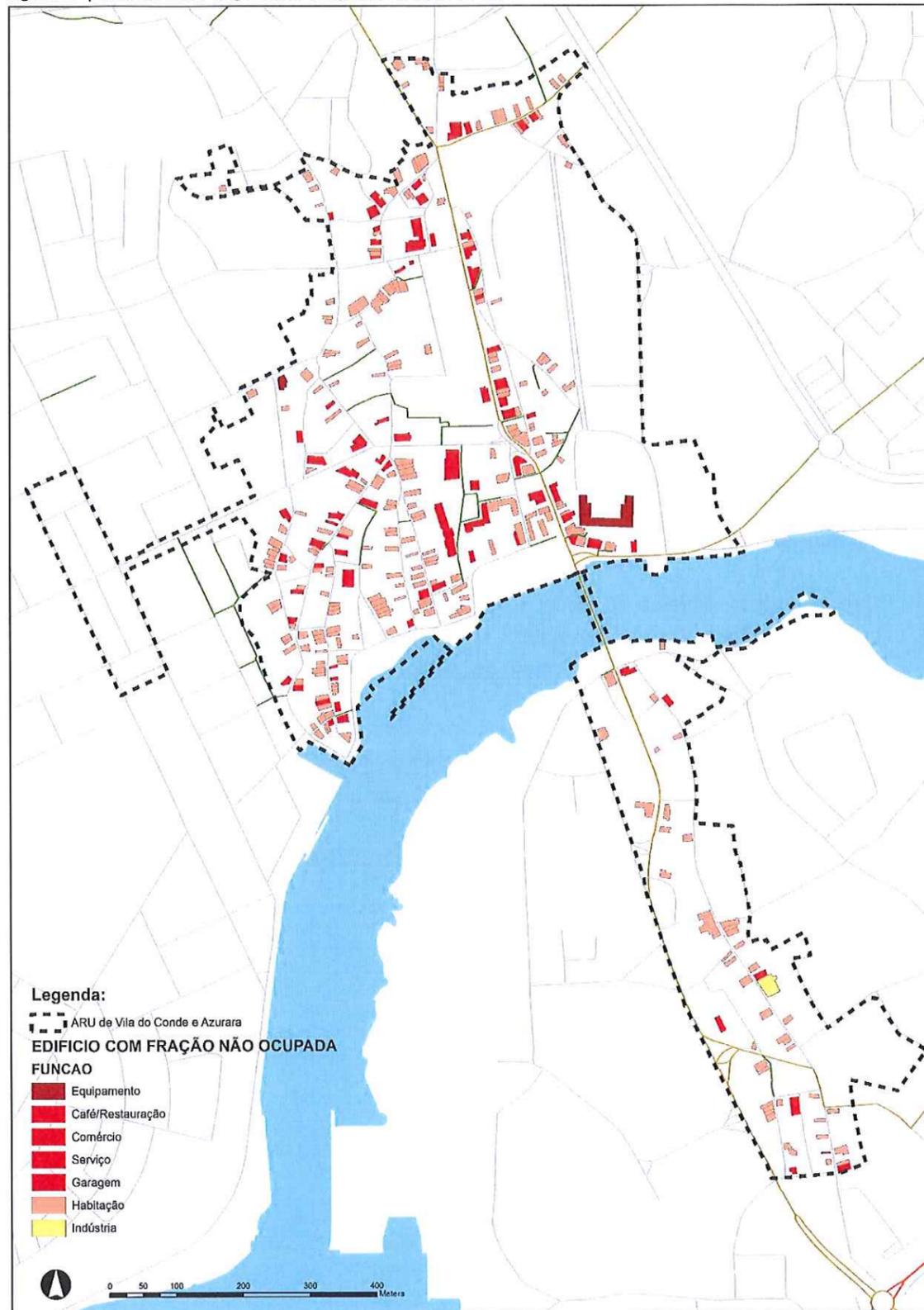
Paralelamente, enunciam-se os casos em que, mesmo que exista a desocupação durante um ano, o prédio ou fração autónoma não se considera devoluta, como por exemplo, no caso de se destinar a habitação secundária, para arrendamento temporário ou para uso próprio; durante o período em que decorrem obras; após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que ocorreram há menos de um ano; tratar-se da residência em 2/7 território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação; ou que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, e os respetivos acompanhantes autorizados, entre outras situações previstas na lei.

O levantamento expresso na planta seguinte pretende evidenciar os edifícios ou frações que se encontram potencialmente devolutos, por apresentarem sinais exteriores evidentes de se encontrarem vagos e poderão ser objeto de estudo mais aprofundado para averiguar a sua condição de devoluto.

O cruzamento dos dados relativos à ocupação funcional do edificado com a planta dos edifícios com frações não ocupadas é essencial para apreender por um lado a quantidade de estabelecimentos vagos e por outro o número de fogos disponíveis.

Estes dados associados aos indicadores da demografia caracterizam a área da ARU e diagnosticam o estado atual deste território.

Figura 11 | Edifícios com frações não ocupadas na ARU de Vila do Conde e Azurara



Levantamento realizado de fevereiro a maio de 2015

Volumetria

Na ARU de Vila do Conde e Azurara predominam os edifícios de 2 pisos acima da cota de soleira, conforme se pode constatar na planta anexa

O núcleo antigo de Azurara apresenta uma uniformidade volumétrica, expressa pelos edifícios de 2 pisos, pontualmente com edifícios de 3 pisos, que resultam muitas vezes do aproveitamento do vão de cobertura, com a construção de mansardas. Estes correspondem a edifícios que tiveram uma intervenção mais recente e que foram objeto de reabilitação.

Os edifícios com maior número de pisos correspondem a intervenções mais recentes, periféricas à malha urbana antiga e que ocupam a zona sul, área de transição, exterior à área de reabilitação urbana. Correspondem também a novas tipologias, de habitação coletiva.

A Igreja matriz de Azurara apresenta-se ainda como o edifício com uma volumetria preponderante relativamente à envolvente, conservando o seu significado e importância.

A antiga EN13 constituiu desde cedo uma barreira para a expansão da zona urbana para poente, mantendo a ocupação a nascente, apoiada na estrutura viária antiga. Outro dos factos que travam esta ocupação, são as condicionantes expressas pelo município no sentido de salvaguardar as tomadas de vista sobre a cidade por quem percorre a antiga EN13.

A zona antiga de Vila do Conde apresenta uma volumetria ligeiramente mais diversificada, alternando entre edifícios de 2 e 3 pisos.

Pontualmente registam-se edifícios mais altos correspondendo a intervenções recentes, de tipologias distintas, que marcam a cidade e são testemunhos do processo de crescimento e densificação da cidade.

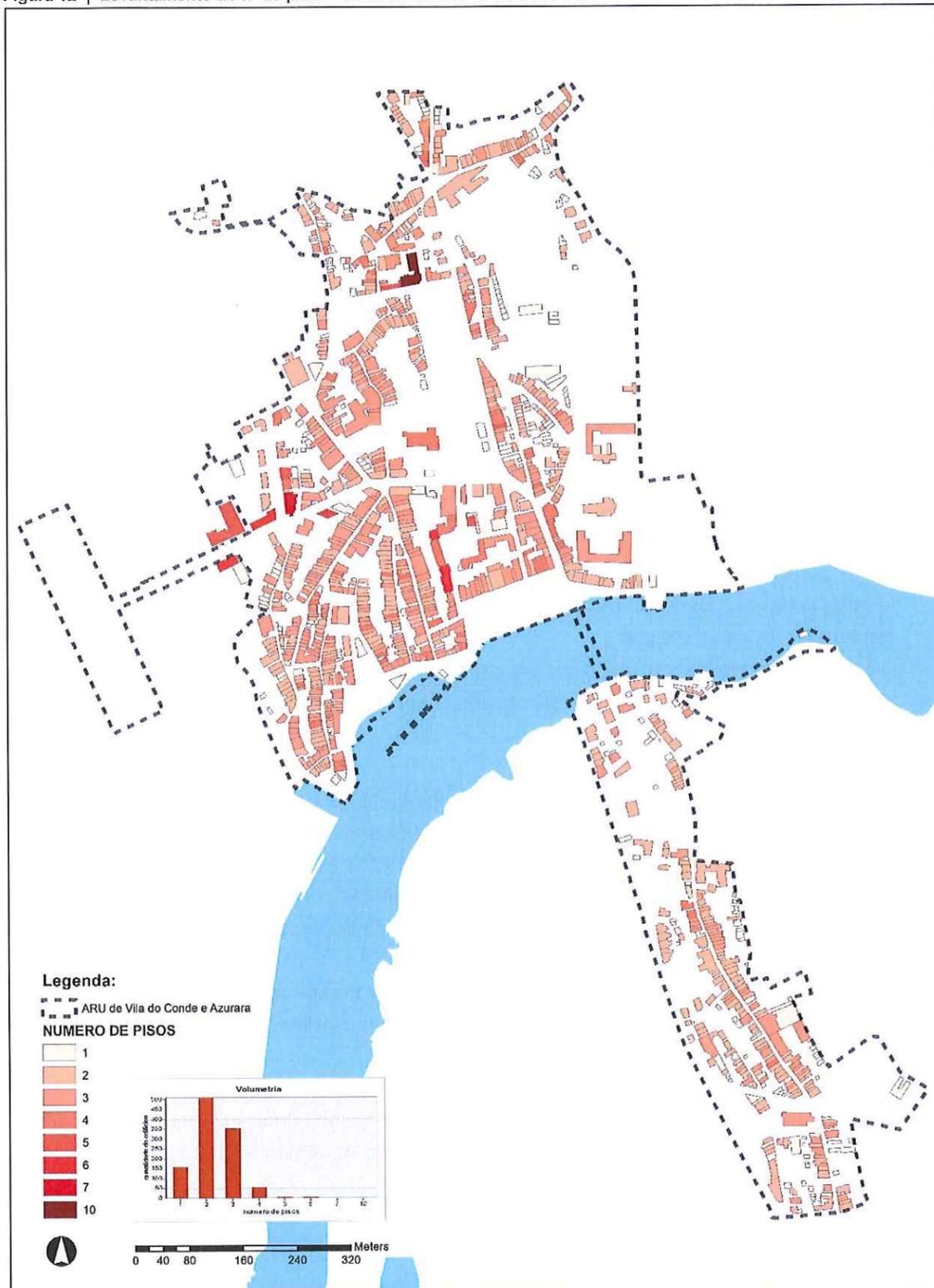
A esta diversidade volumétrica acresce a orografia do terreno que intensifica as assimetrias, fator de identidade da cidade, e que caracteriza o conjunto urbano.

Uma das tipologias características deste núcleo antigo é a existência de mirantes, que pontuam a cidade. Os mirantes têm uma relação direta com a atividade do porto nos séculos passados e serviam para os mestres das embarcações as avistarem à entrada da barra de Vila do Conde.

As áreas intersticiais vazias foram objeto de ocupação maciça tais como a Praça José Régio, assim como as áreas de transição com o exterior do núcleo, principalmente com a zona poente, de ligação à zona balnear e na zona norte.

O lado nascente do núcleo antigo, não foi objeto de pressão imobiliária uma vez que corresponde a áreas de proteção de edifícios classificados como seja o Aqueduto e Igreja de Sta. Clara assim como áreas de equipamento.

Figura 12 | Levantamento do nº de pisos acima da cota de soleira nos edifícios da ARU de Vila do Conde e Azurara



Levantamento realizado de fevereiro a maio de 2015

Estado de conservação do edificado

Relativamente ao estado de conservação, os níveis considerados neste levantamento para cada edifício foram três: Excelente/Bom, Médio e Mau/Péssimo atribuídos com base na observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores e a cobertura. Importa em primeiro lugar estabelecer os critérios que determinam a classificação de ruína, uma vez que a legislação em vigor não estabelece os critérios para esta denominação. Cabe ao município estabelecer estes critérios. Nesta zona urbana consolidada, por edifício em péssimo estado de conservação, considerou-se os edifícios antigos cujo interior e/ou cobertura colapsou, ou que foram parcialmente demolidos, que preservem as fachadas exteriores e mantenham total ou parcialmente as paredes resistentes. Nesta categoria estão também incluídos os edifícios recentemente demolidos por iniciativa do proprietário ou por imposição administrativa, cuja estrutura acarretava riscos de segurança ou salubridade e que se apresentava irrecuperável. De acordo com levantamento efetuado, dentro da área definida como núcleo antigo de Vila do Conde, existem cerca de 1090 edifícios dos quais uma percentagem significativa de 10,5% se encontra em mau ou péssimo estado de conservação. De facto, os 114 prédios começam a conferir à área central um aspeto degradado que urge combater. Na zona antiga de Azurara, as situações de degradação ocorrem pontualmente e de forma disseminada. Apesar de, maioritariamente, corresponderem a edifícios de arquitetura corrente, apresentam interesse devido ao valor de conjunto. É fácil concluir que um dos problemas da área central de Vila do Conde é constituído pela existência de edifícios em mau e péssimo estado de conservação, realidade que configura uma forte ameaça á beleza que emana da estrutura e configuração urbana da área central. Acresce ainda a posição relevante de muitos destes edifícios em eixos de entrada na cidade, locais de franca exposição e visibilidade que provocam processos de desqualificação urbana, devendo ser por isso objeto de medidas específicas de intervenção. A acumulação de edifícios neste estado de conservação resulta do abrandamento do investimento no edificado por parte dos seus proprietários, situação motivada pela atual crise económica. Assinale-se que o interesse e procura de imóveis para compra na zona antiga continua, atualmente, embora a procura não se concretize muitas vezes, por razões ligadas às dificuldades de financiamento quer para compra assim como a realização de obras.

Depois de uma redução drástica do número de processos de construção na zona antiga ocorrida em 2012, 2013 e 2014 motivada pela crise económica, assistiu-se no ano passado, 2015, a uma grande recuperação de novos projetos para a regeneração do edificado, ultrapassando a média dos últimos 25 anos. Registamos a título de exemplo os progressos verificados na rua do Socorro, hoje quase totalmente recuperada. Esta rua onde a quase totalidade do edificado estava seriamente degradado, tem vindo paulatinamente a ser regenerada com intervenções criteriosas e adequadas à carga histórica desta área, invertendo o processo de obsolescência do edificado. Este desenvolvimento de reversão do processo de degradação está diretamente ligado às intervenções no espaço público, política aliás que se pretende dar sequência nos arruamentos que ligam o Largo do Ribeirinho até à antiga Rua da Palha.

Gráfico 1 | Evolução ao longo dos anos do número de processos de licenciamento no núcleo antigo de Vila do Conde e Azurara

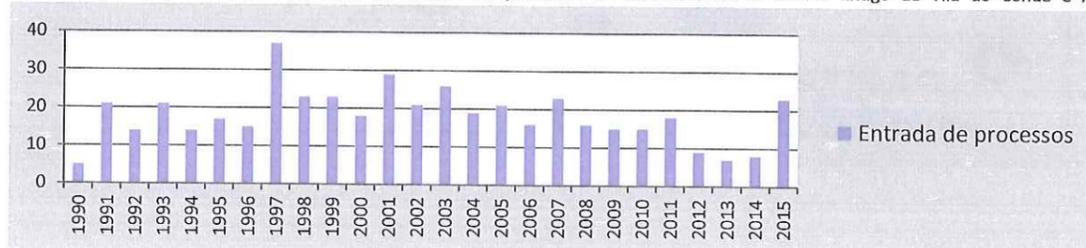
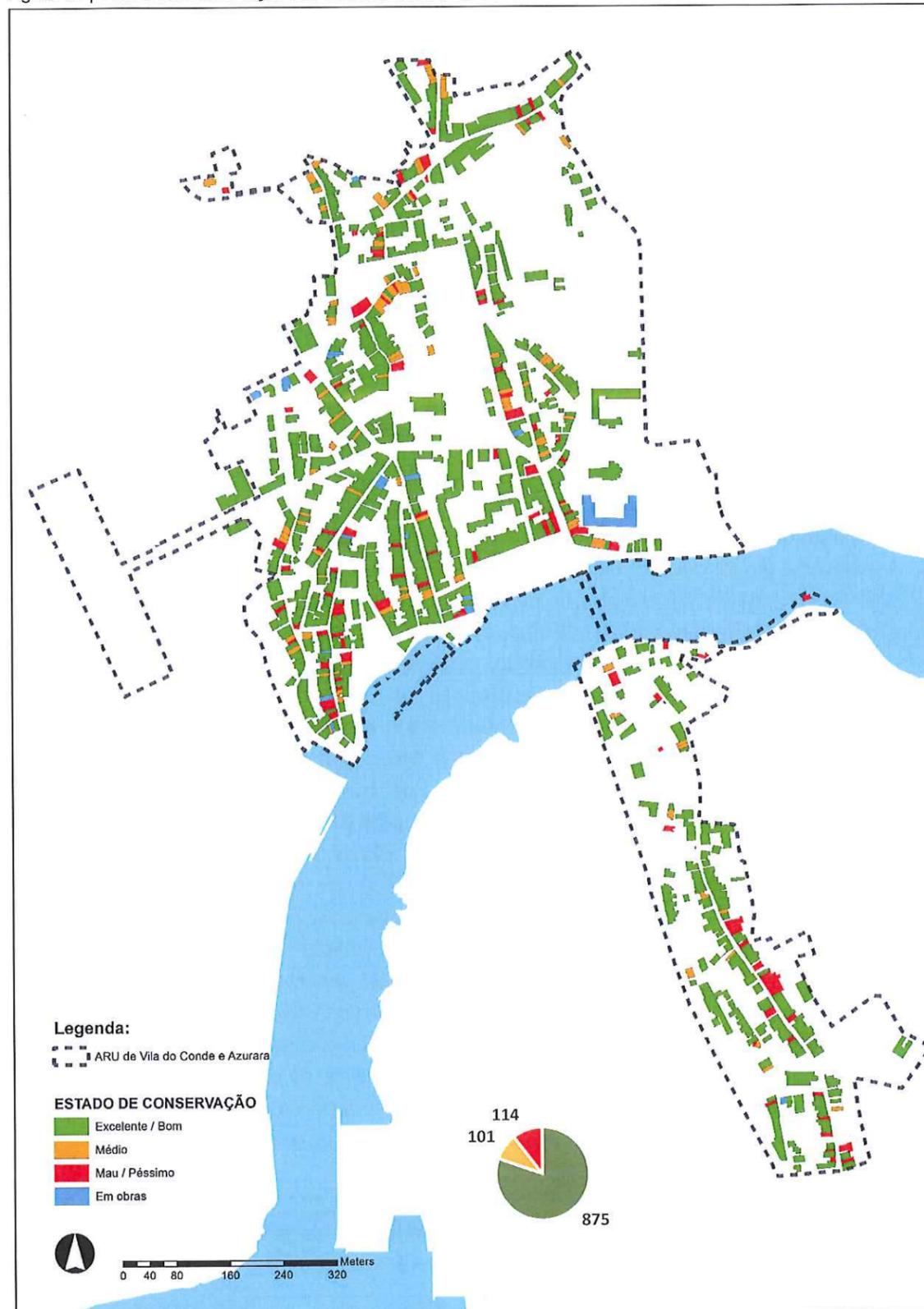


Figura 13 | Estado de conservação dos edifícios da ARU de Vila do Conde e Azurara



Levantamento realizado de fevereiro a maio de 2015

Figura 14 | Edifícios em mau e péssimo estado de conservação no núcleo antigo de Vila do Conde

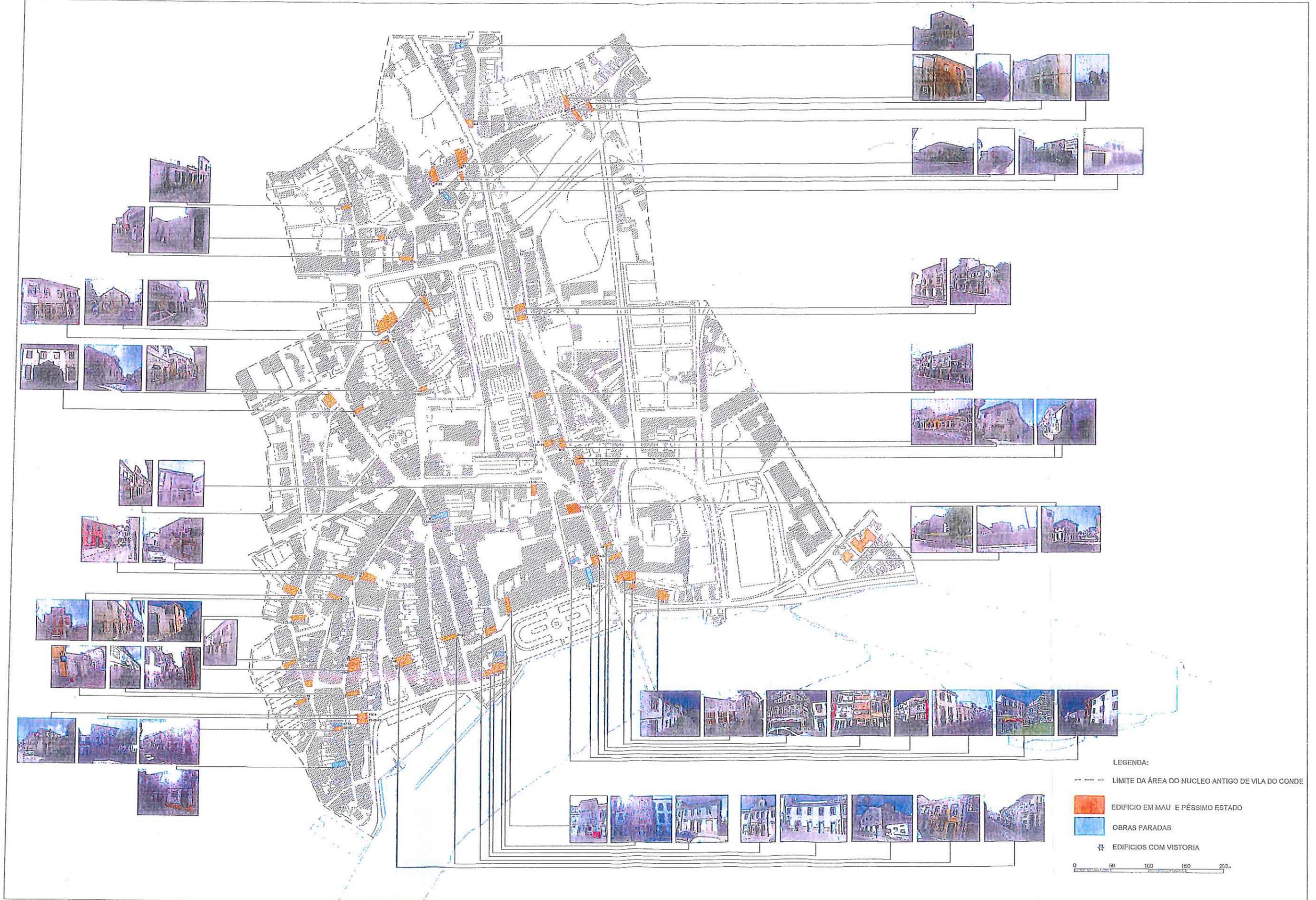
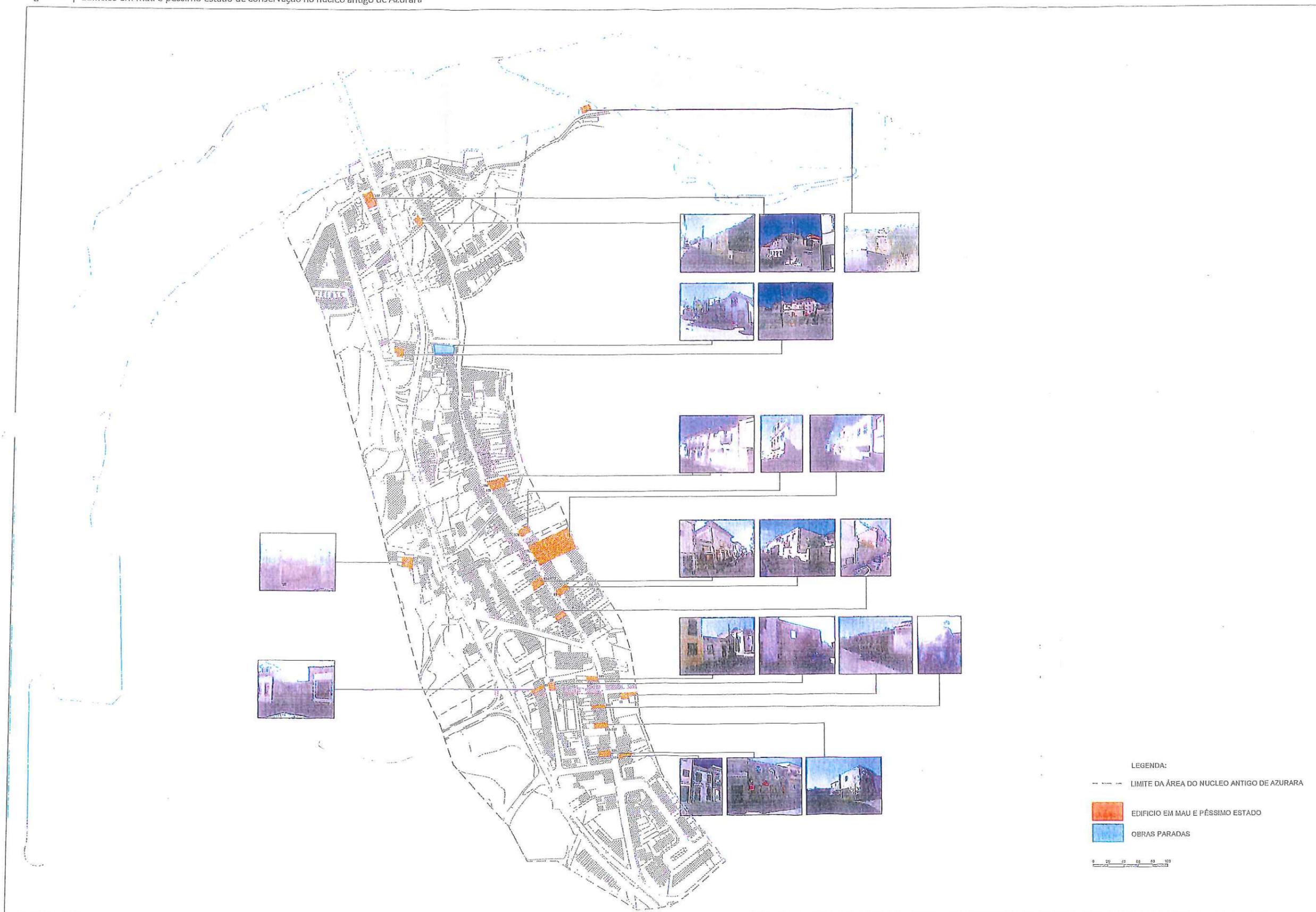


Figura 15 | Edifícios em mau e péssimo estado de conservação no núcleo antigo de Azurara

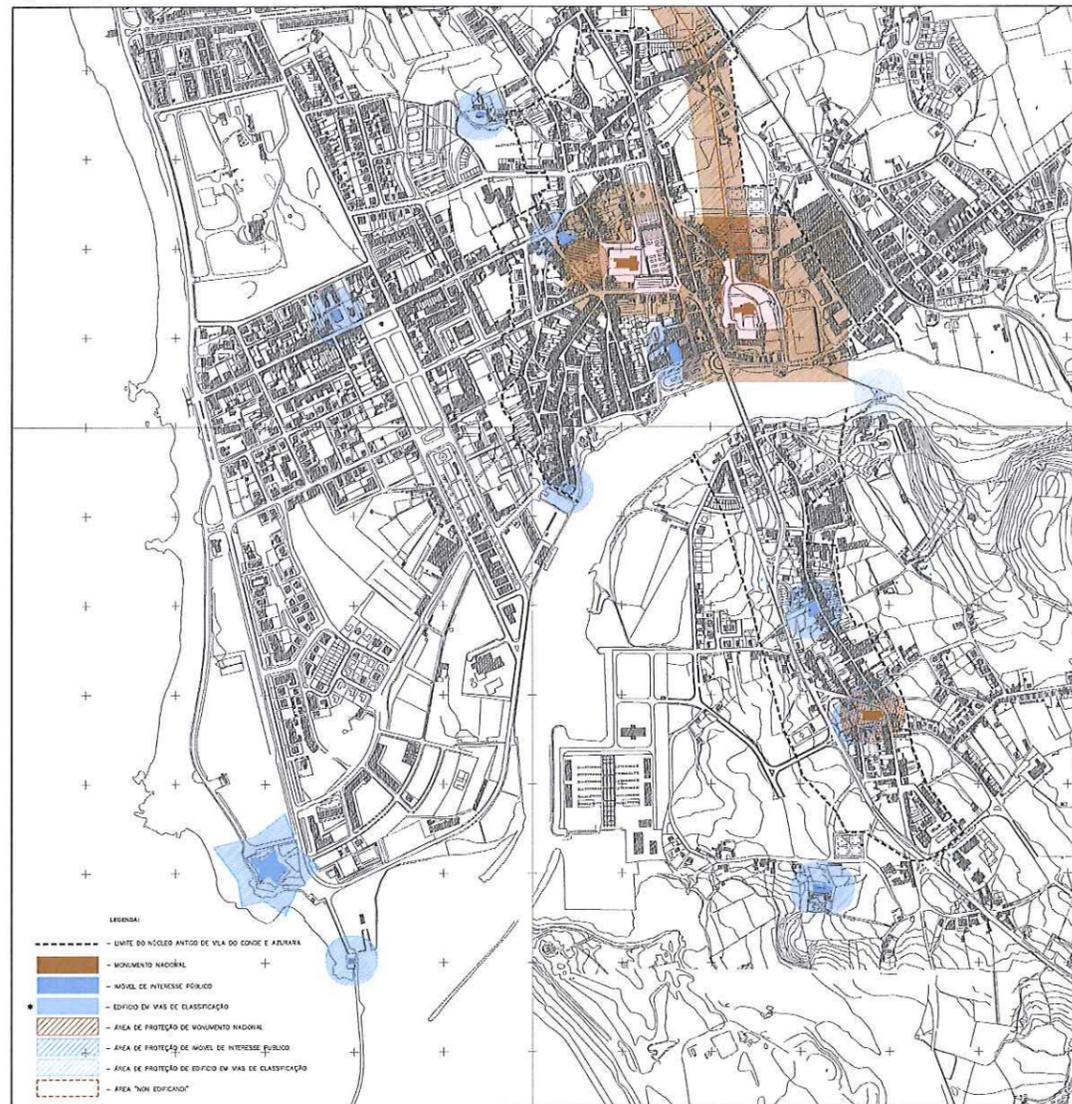


Património

Um vasto conjunto de edifícios classificados está patente dentro do perímetro da Aru de Vila do Conde e Azurara, nomeadamente:

- Monumentos nacionais:
- Igreja do Convento de Santa Clara (séc. XIV)
 - Igreja Matriz de Vila do Conde (séc. XVI)
 - Igreja de Santa Maria de Azurara (séc. XVI)
 - Aqueduto (séc. XVIII)
 - Pelourinho (séc. XVI)
- Imóveis de interesse público
- Capela de Santa Catarina das Areias (séc. XV)
 - Capela da N. Sr.ª do Socorro (séc. XVI)
 - Igreja da Misericórdia, Casa do despacho e Cruzeiro (séc. XVI)
 - Pelourinho de Azurara (séc. XVI)
 - Cruzeiro de Azurara (séc. XVI)
 - Casa da Praça em Azurara (séc. XVII)
 - Solar dos Vasconcelos (séc. XVIII)
- Em vias de classificação:
- Azenha (séc. XVI)

Figura 16 | Planta com a localização do património classificado e respetivas áreas de proteção



O centro histórico, pela sua génese consolidada ao longo de séculos, dispõem de uma grande capacidade de resistência. Apesar das enormes agressões perpetradas, muitas vezes de forma extensa, a diversidade e riqueza dos seus componentes arquitetónicos permitem assegurar a manutenção de parcelas do tecido histórico, tendentes a assumirem-se como parâmetros exemplares para reversão das áreas degradadas através de operações regeneradoras do tecido urbano destruído ou afetado por construções desqualificadas.

Embora a generalidade dos edifícios em áreas históricas não apresente características especiais ou qualidade arquitetónica de grande relevo, a importância individual de cada edifício antigo é sempre de alguma relevância. São os edifícios anónimos desprovidos de qualidades assinaláveis que conferem quase sempre o ambiente específico de cada parcela do núcleo antigo.

Conforme se pode aferir pela planta seguinte, a ARU de Vila do Conde e Azurara não detém apenas uma série de edifícios classificados, de reconhecido valor patrimonial, mas apresenta também um vasto conjunto de imóveis com interesse arquitetónico, que pertencem a diferentes épocas construtivas, disseminados pelas ruas do núcleo antigo.

Os monumentos ou os edifícios classificados não são os únicos que conferem “profundidade” ao ambiente da cidade histórica.

A atmosfera que provém de uma rua ou de uma parcela do núcleo antigo é geralmente conferida pelo conjunto dos edifícios anónimos que marcam o ritmo, a cor e a diversidade do ambiente urbano.

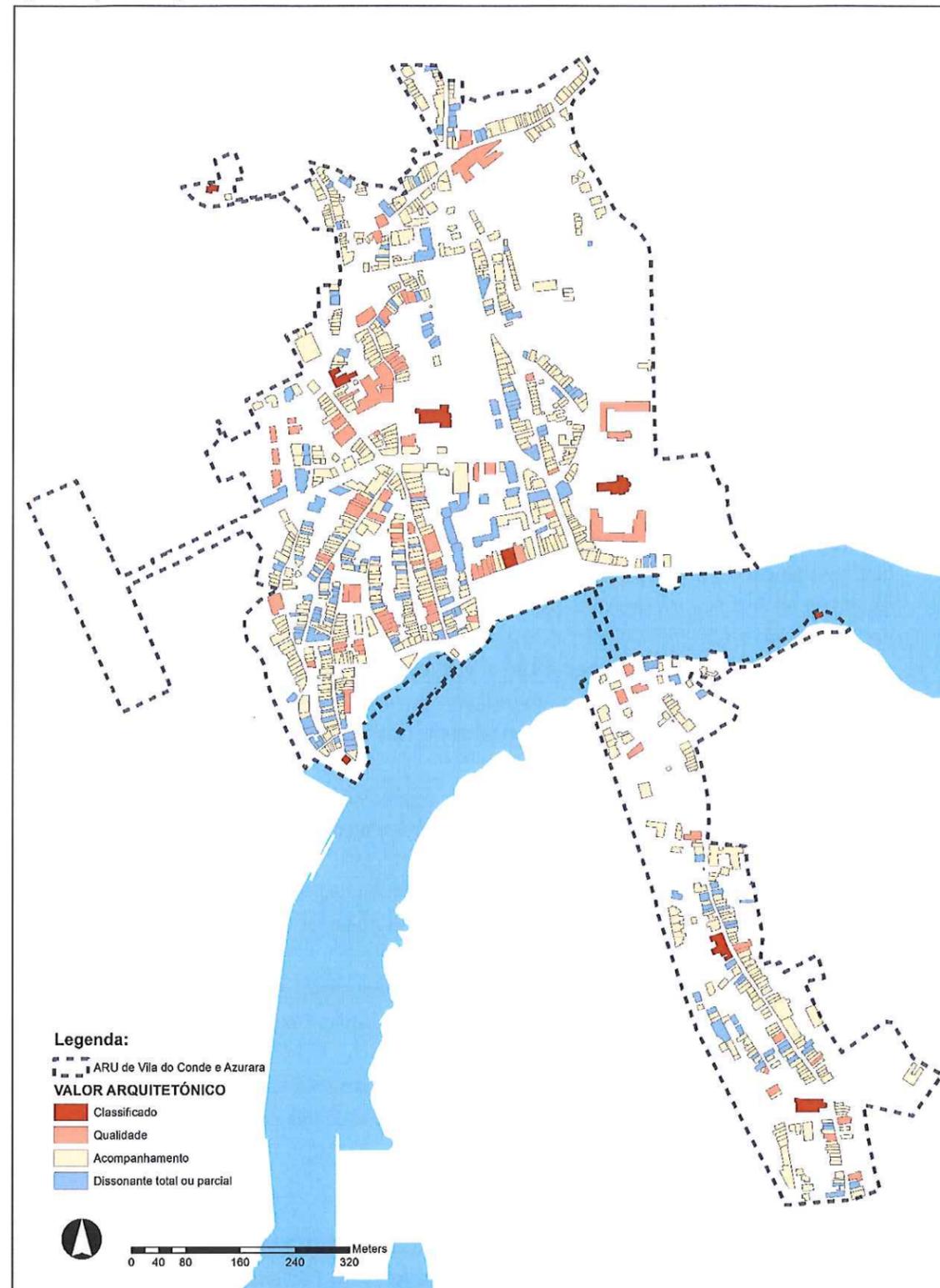
A beleza do núcleo antigo advém da sua diversidade, constituída por enfiamentos de edifícios anónimos com os seus elementos singulares formados pela cor, proporção e escala das suas fachadas. São geralmente compostos por uma multiplicidade de materiais, embasamentos em granito, rebocos com diversas texturas, caixilharias com diferentes materiais e dimensões ou envidraçados, grades, forjados ou azulejos, um reportório extenso por oposição à tipificação de materiais da arquitetura das zonas suburbanas.

A gestão do município de Vila do Conde, no que se refere ao núcleo antigo, tem-se pautado por conferir um grau elevado de exigência e disciplina na reposição dos elementos originais, melhorando consideravelmente o resultado final das intervenções de reabilitação.

O núcleo antigo também pode ser desqualificado pelas ações mobilizadas para a sua renovação através de projetos que não assumam os princípios mínimos de qualidade, renovando edifícios com soluções formais inadequadas.

Os projetos a elaborar nesta área devem ser desprovidos de conceitos pré-concebidos. Cada caso é um caso. Cada projeto pode ser transformado numa descoberta, devido às especialidades estruturais e construtivas de cada edifício. Partir do princípio que existe uma receita generalista para intervir em edificado existente é incorrer num grande erro. A intervenção em edifícios dentro da zona antiga pressupõe uma compreensão exhaustiva das técnicas tradicionais constituídas pelas alvenarias em pedra, estruturas em madeira, rebocos e outros componentes da construção tradicional. Requer, igualmente, um conhecimento extenso das novas tecnologias e sua aplicação à construção tradicional. A complexidade crescente das novas instalações exige um esforço suplementar, obrigando à realização de projetos de execução fortemente detalhados, em ordem a evitar a proliferação de elementos arquitetónicos que comprometam a imagem dos edifícios.

Figura 17 | Valor arquitetônico dos edifícios da ARU de Vila do Conde e Azurara



3.3. Mobilidade

A mobilidade no interior da ARU é condicionada pela sua inserção numa escala territorial mais abrangente, municipal e metropolitana.

O Município de Vila do Conde insere-se na AMP, o sistema de transportes da AMP tem uma rede que inclui o transporte coletivo de passageiros em modo rodoviário, ferroviário convencional e ferroviário ligeiro. A AMP possui, no entanto, uma forte dependência do transporte individual, consequência de uma rede de autoestradas metropolitanas existente que se articula em continuidade com uma rede de cobertura regional, nacional e internacional. Esta rede principal tem como elemento complementar as redes municipais que configuram um sistema rodoviário secundário que garante o acesso generalizado a todo o território.

No âmbito de uma abordagem da temática da mobilidade ao nível municipal, o Município de Vila do Conde com base nos dados do Censos de 2011, na área da cidade de Vila do Conde concentram-se 28 636 residentes o que corresponde a cerca de 36 % da população total do Município.

Este facto associado a uma elevada densidade populacional e de edifícios na cidade, conclui-se que o centro urbano é composto por uma malha bastante densa.

Quanto à análise dos movimentos pendulares, apesar da existência de concentração de atividades económicas do setor terciário dentro do perímetro urbano da cidade de Vila do Conde, ainda é o setor secundário que mais mobiliza a população ativa. Verifica-se que cerca de 32% da população residente na cidade trabalha ou estuda noutro município. Um valor acima da média nacional que se situa nos 27,7%. Estes dados indicam que existem movimentos pendulares significativos em ambos os sentidos.

Como fatores de atração de tráfego na cidade surgem as praias, as atividades económicas da cidade que se divide entre os sectores secundário e terciário e ainda as riquezas históricas e culturais muito presentes em Vila do Conde.

Os locais onde se localizam os edifícios da Câmara Municipal e zonas envolventes atuam como geradores ao nível de serviços e comércio, enquanto as Avenidas Marginais geram tráfego relacionado com o turismo e lazer balnear.

Ao longo da antiga EN 13 localizam-se diversos polos industriais e de comércio que induzem tráfego de pesados. Refere-se que em Vila do Conde a densa zona das Caxinas confinante atua, como gerador de tráfego maioritariamente habitacional.

A ponte sobre o Rio Ave e a Av. do Atlântico são as vias mais sobrecarregadas nas horas de ponta uma vez que constituem as duas entradas e/ou saídas da cidade de Vila do Conde.

Rede viária

Bem localizado geograficamente, Vila do Conde possui bons acessos. O concelho e a cidade são ligados por estrada num eixo Norte-Sul desde Vila Nova de Cerveira até ao Porto pela autoestrada A28. A autoestrada A7 cruza a A28 e num eixo Este-Oeste, através do Norte da cidade, ligando-a a Vila Nova de Famalicão e Guimarães. As estradas nacionais têm gestão municipal: a EN13, que atravessa o concelho e cidade no sentido Norte-Sul, agora denominada Rua 5 de Outubro, Avenida José Régio e Avenida Mouzinho de Albuquerque, é usada pelos automobilistas procedentes das freguesias a sul da

cidade de Vila do Conde para ela aceder ou se movimentarem nas freguesias do concelho; e a norte, para aceder desde a Póvoa de Varzim.

A EN206 atravessa o concelho a norte, num eixo Este-Oeste e liga Vila do Conde a Vila Nova de Famalicão. A EN104 atravessa o concelho a meio, num eixo Este-Oeste, e liga Vila do Conde à Trofa e a Santo Tirso. A EN206 e a EN104 são utilizadas pelos viajantes procedentes do interior do concelho para aceder à cidade ou se movimentarem nas freguesias do concelho.

Situado a apenas 15 km do centro da cidade, o Aeroporto Internacional Sá Carneiro (OPO), o segundo maior aeroporto (internacional) no país, liga-se ao concelho e à cidade de Vila do Conde através da A28, da EN13 e do Metro do Porto.

As deslocações dentro das freguesias assim como aquelas que se processam entre freguesias e a sede do concelho processam-se através da rede viária constituída por caminhos, estradas municipais e nacionais de calibre rodoviário, geralmente de perfil reduzido. Os veículos automóveis, são o modo de transporte prevaente, circulando muitas vezes a grande velocidade, constituem pela sua natureza um desincentivo à expansão de modos de deslocação mais suaves; bicicleta ou marcha a pé.

Em alguns casos, seria possível através da canalização das águas pluviais que correm através das valetas, construir passeios ou pistas de ciclismo onde as dimensões das vias o permitam. Este procedimento poderia ser conjugado através da redução criteriosa do perfil dos arruamentos, cuja velocidade máxima por força do código da estrada não deveria exceder os 50Km/h.

Seria assim aconselhável a redução para o máximo de 6m de largo o que na maior parte dos troços permitiria tornar as vias de uso partilhado entre peões, bicicletas e veículos automóveis.

Assinale-se que várias vias, designadamente a via dos Nove Irmãos antiga via para Barcelos é atravessada por um elevado número de peregrinos, que caminham em direção a Santiago de Compostela.

Registe-se ainda que até final dos anos 70 existia uma via dedicada a velocípedes ao longo da EN13, a qual apoiava o numeroso número de ciclista que a usavam como modo de circulação entre freguesias e a cidade do Porto. Esta via de ciclistas foi eliminada para alargamento da estrada, que passou a assumir um perfil de quase autoestrada em plena zona urbana.

Ao nível do núcleo antigo, verifica-se que a rede viária principal, a antiga EN13 estabelece uma barreira significativa e o divide em dois. O forte trânsito e o congestionamento em alguns dos cruzamentos são alguns das questões que urge resolver.

Acessibilidade ferroviária

A linha do caminho-de-ferro, construída em 1873, ligava o Porto à Póvoa de Varzim e atravessava todo o concelho de Vila do Conde na direção Norte – Sul. A estação que servia a cidade localizava-se a nascente do núcleo antigo e, nas suas proximidades instalaram-se duas importantes unidades industriais. Ao longo de mais de um século esta ferrovia constituiu o principal modo de transporte de pessoas, nas ligações de Vila do Conde com a cidade do Porto, posição que viria a perder somente nas duas últimas décadas, após a forte expansão que o automóvel teve como meio de transporte.

Recentemente esta linha ferroviária foi convertida em metropolitano de superfície conciliando as vantagens de um transporte interurbano rápido no acesso aos concelhos limítrofes, com particular destaque para a cidade do Porto, a 45 minutos de distância, e com uma frequência de comboio a cada

15/20 minutos, da integração num sistema viário articulado à escala metropolitana e uma alternativa aos transportes urbanos rodoviários, dentro da cidade e na ligação desta com as freguesias.

Transportes públicos

O concelho de Vila do Conde, com uma significativa componente rural, caracterizado por uma distribuição desigual e dispersa da população, enquadra-se no perfil de território onde as dificuldades para ajustar a oferta de transportes à procura são mais sentidas, enfrentando, a organização e funcionamento do sistema de transportes públicos coletivos, problemas de eficiência e otimização. Para além de serviços de ligações interurbanas os serviços de transportes rodoviários de passageiros são prestados, nomeadamente por três operadoras: Arriva Portugal, Litoral Norte e Transdev. As carreiras urbanas, abrangendo as cidades de Vila do Conde e de Póvoa de Varzim, são asseguradas pela Litoral Norte e Transdev enquanto as carreiras suburbanas são asseguradas principalmente pela Arriva Portugal estabelecendo a ligação entre a maioria das freguesias e ambas as cidades.

Parque de estacionamento

O núcleo antigo de Vila do Conde tem um número vasto de opções de estacionamento, quer no parque público pago, subterrâneo, na Praça José Régio, como parque público não pago na zona da feira, e na zona do ribeirão.

Existe também uma rede de lugares de estacionamento na via pública que servem esta área, estruturado pelas várias intervenções urbanas no espaço público realizadas pelo município.

O parque de estacionamento subterrâneo da Praça Jose Régio, na zona central do núcleo antigo, com capacidade de 195 lugares, surge como um dos equipamentos de maior capacidade e funcionalidade e que serve também para estacionamento de moradores, os quais têm contratos de avença mensais.

O parque tem 120 avenças mensais, sendo que cerca de 90 são de residentes que podem estacionar as 24h por um valor mensal de 30€ e as restantes avenças pertencem a trabalhadores ou empresas a laborar na zona.

Tabela 2 | Dados do parque estacionamento José Régio

ANO 2014	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGOS	SET	OUT	NOV
Nº ENTRADAS	6768	6405	6650	6233	7220	7376	8529	10003	6964	6391	5892

	MÊS (SETEMBRO)	/DIA	/HORA FUNC
Nº ENTRADAS A PAGAR	6964,00	232,13	13,65
Nº ENTRADA AVENÇAS	2728,00	90,93	

O parque de estacionamento funciona na sua plena capacidade às sextas-feiras, dia de feira semanal da cidade, e nos dias em que há espetáculos no auditório municipal ou outros eventos nesta zona da cidade. O mês de agosto é também muito utilizado pelos frequentadores noturnos dos cafés e bares da zona.

Estacionamento na via pública

De acordo com o Plano Integrado de Acessibilidade para todos, em Vila do Conde, o estacionamento não demarcado representa cerca de 43%. Esta tipologia de estacionamento não reúne todas as condições de acessibilidade, uma vez que a sua comunicação/informação não é totalmente explícita.

Sobretudo em arruamentos estreitos deveria existir sinalização vertical a informar da possibilidade de estacionar. Em Azurara, esta tipologia assume cerca de 61%. Onde existe estacionamento devidamente definido, a tipologia “estacionamento em linha”, ou seja, paralelo à faixa de rodagem (41,25% em Vila do Conde e 34,77% em Azurara), prevalece sobre o estacionamento a 90 graus (9,52% em Vila do Conde e 4,33% em Azurara). O estacionamento oblíquo, a 45 graus, apenas existe em 2,39% das ruas de Vila do Conde. Estas últimas tipologias de estacionamento invadem parcialmente os passeios e se a largura dos mesmos não for suficiente, os passeios tornam-se inacessíveis. Deste modo, é recomendável o estacionamento paralelo à faixa de rodagem.

Em Vila do Conde foram ainda verificadas situações onde os condutores estacionam em cima dos passeios (3,97%). Esta prática é totalmente inaceitável porque inviabilizam totalmente a acessibilidade dos passeios. Esta conduta deve ser altamente punida, assim como a atuação perante estas situações deve ser mais eficaz por partes das autoridades competentes. Algumas das situações foram verificadas em ruas com perfil de rua partilhada, minimizando assim o perigo na transposição do “passeio”, obrigando, porém a que a circulação pedonal se efetue na faixa definida para o trânsito automóvel.

Práticas de mobilidade

Vila do Conde dispõe de um serviço de bicicletas de uso partilhado, disponível durante todo o ano, constituído por 10 parques distribuídos por locais importantes da cidade incluindo o núcleo antigo e 60 bicicletas, designadas “biConde”, sempre disponíveis para utilizadores frequentes e ocasionais, constituindo um modo alternativo de mobilidade suave.

3.4. Espaço público

A intervenção no espaço exterior público assumida como elemento fundamental de requalificação de áreas urbanas degradadas tem, desde há alguns anos, sido um dos motes da ação municipal.

O centro histórico de Vila do Conde, pela importância que desde a década de 80 lhe é reconhecida pela Autarquia, tem vindo a ser alvo de uma atitude de preservação centrada sobretudo no património construído.

Os programas de apoio aos municípios em operações de reabilitação ou renovação de áreas de vocação urbana tais como o PRAUD, PROCOM, PPU e URBCOM, proporcionaram a oportunidade de continuar os trabalhos de requalificação ao nível das áreas exteriores públicas, preconizando-se a continuidade das intervenções anteriores, no sentido de conferir uma mais-valia para a atividade comercial que abrange, naturalmente, o Centro Histórico, em particular e a cidade, em geral. Neste sentido, os arruamentos integrados nas candidaturas resultaram de uma seleção que privilegiou a sua relação com os estabelecimentos comerciais e a intervenção proposta contabiliza, para além desse facto o seu estado de degradação e a importância da sua carga simbólica.

Os espaços de circulação aparecem nesta perspetiva como elementos preponderantes na definição da capacidade atrativa de um lugar, tanto mais importantes quanto mais abrangente for o seu público-alvo. As vias medievais, estreitas e funcionalmente descaracterizadas, exigem uma intervenção

ponderada entre a resposta às solicitações atuais de circulação (automóvel e pedonal) e estacionamento e a preservação do seu carácter antigo. Globalmente a remodelação do espaço público assenta na estratégia da manutenção dos materiais tradicionalmente usados na construção - o granito - e de um desenho que aproveita as especificidades de cada um, nomeadamente explorando e diversificando as irregularidades de perfis que os caracterizam.

Para além da renovação da imagem do espaço público, as intervenções promoveram também a reestruturação das infraestruturas existentes.

A reversão do processo de degradação assenta num trabalho longo e contínuo, que passou, pela instalação de equipamentos de carácter sociocultural em edifícios de valor patrimonial reconhecido que se encontravam em ruínas, assim como pela renovação do espaço público. Este processo de iniciativa municipal deu origem a um processo que designamos por “recuperação por contágio”, incitando os privados a promoverem, também, a recuperação dos seus próprios edifícios.

Figura 18 | Zona Ribeirinha



Como principais intervenções realizadas dentro do perímetro da ARU ao longo dos últimos anos destacamos:

1987

Pavimentação da Rua da Igreja, Rua da Costa

Pavimentação do Largo Antero Quental, Rua General Lemos e Viela do Serralheiro

Pavimentação da Rua da Lapa

1992-93

Arranjo do Cais das Lavadeiras e construção do plinto da rendilheira

Pavimentação da Rua N.ª Sr.ª de Fátima

1997

Pavimentação do adro da Igreja de St.º Amaro e arruamentos adjacentes

1998

Pavimentação da Rua do Socorro, Largo do Socorro, Rua dos Prazeres, Calçada S. Tiago,

1999

Pavimentação do Largo Dr. Cunha Reis

Remodelação do Largo do Laranjal

Pavimentação do Largo de S. Roque, Rua da Fraga, Rua do Lidador e Travessa do Lidador

Remodelação da Rua de S. Bento

Praça Vasco da Gama

2000

Pavimentação Cais da Alfândega

Praça das Descobertas (D. João II)

Remodelação da Rua 25 de Abril

Pavimentação do Largo do Artistas

Praça de S. João

Pavimentação da Travessa da Casa da Praça em Azurara

2001

Arruamento novo a Poente dos Arcos

Remodelação da Rua das Donas

Pavimentação passeio central Rua Trás-dos-Arcos

Requalificação do espaço envolvente ao Aqueduto

2002

Remodelação Largo Acácio Barbosa

Remodelação da Rua de St.º Amaro, Rua das Donas e Largo S. Francisco

2004

Pavimentação da Rua Padre Serafim das Neves

2005/2007

Remodelação da marginal ribeirinha

Reestruturação da Praça José Régio e construção do parque de estacionamento subterrâneo

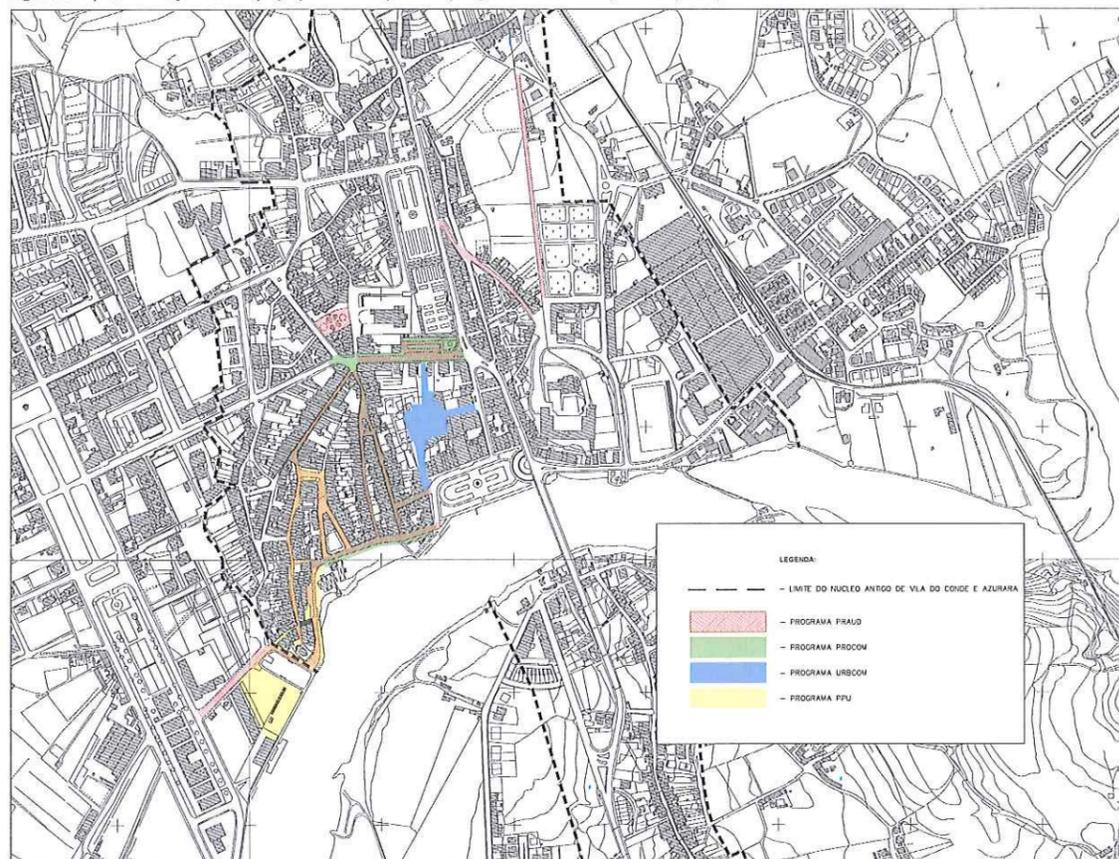
2011

Abertura de Avenida do Ave e reestruturação da marginal ribeirinha nascente

2014

Requalificação do Mercado Municipal

Figura 19 | Intervenções no espaço público – Apoio de programas PROCOM, PRAUD, PPU, URBCOM



3.5. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas, estas são constituídas pelas redes de energia elétrica; abastecimento de água potável; drenagem das águas residuais e pluviais; gás; telecomunicações; fibra ótica; recolha e transporte, eliminação e tratamento de resíduos sólidos urbanos. São todas estas infraestruturas que no seu conjunto dão sentido ao uso regrado da cidade e do seu núcleo histórico, permitindo uma vida com qualidade a toda a população. Deste modo, as infraestruturas assumem-se como uma condição base da produção e ocupação do espaço, sendo um conjunto de estruturas, quase sempre organizadas numa rede, destinadas a garantir a satisfação das necessidades básicas das populações e das atividades económicas que sem elas teriam dificuldade em subsistir.

A cidade de Vila do Conde está dotada das infraestruturas mínimas e adequadas para o nível dos serviços requeridos.

Rede de distribuição de energia

A rede de média tensão apresenta uma extensão total de 396 km, sendo também maioritariamente aérea. A exceção corresponde às freguesias da cidade e de Azurara, onde a rede é sobretudo subterrânea.

Existem 482 postos de transformação no concelho, de onde deriva uma rede de baixa tensão que se desenvolve por toda a área geográfica do município, numa extensão de 803 km.

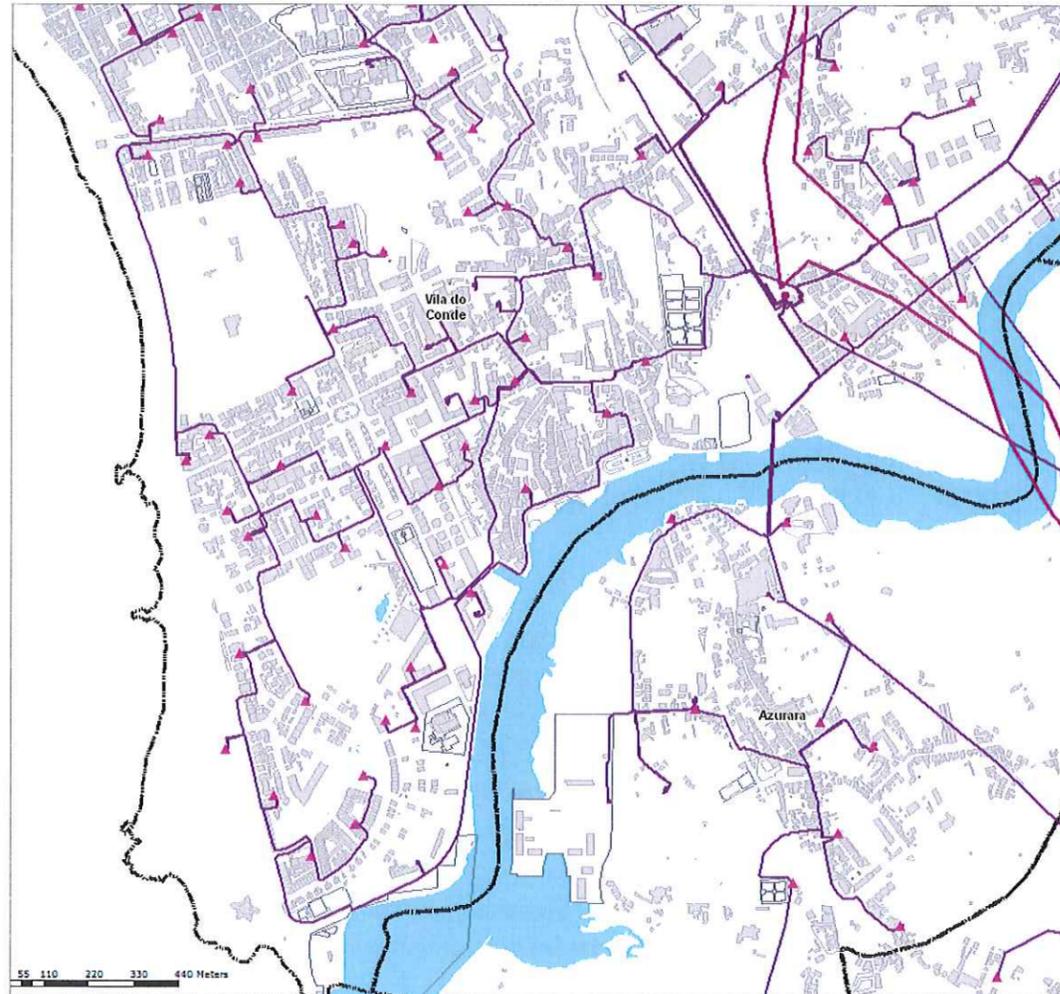
Na rede de iluminação pública, a qual, em geral, acompanha a baixa tensão, estão instaladas cerca de 23.400 luminárias.

Segundo dados da EDP de 2009, e para uma população concelhia estimada à data de cerca de 77 500 habitantes, contabilizavam-se 44 414 clientes de energia elétrica, segmentados do seguinte modo:

- Clientes de baixa tensão normal - 44038
- Clientes de baixa tensão especial - 215
- Clientes de média tensão - 160
- Clientes de alta tensão - 1

De acordo com os indicadores censitários recentes, verifica-se que o número de alojamentos sem eletricidade é residual, pelo que se pode continuar a afirmar que a cobertura do concelho é total.

Figura 20 | Planta com a localização do rede de média, alta tensão e postos de transformação



(Fonte: SIG Vila do Conde)

A rede de distribuição dentro do perímetro da zona antiga é, em muitas situações aérea, pendurada nas fachadas dos edifícios apesar do município ter feito um esforço de enterrar as redes à medida que as intervenções de requalificação dos arruamentos iam sendo executadas

Rede de iluminação pública

O núcleo antigo está dotado de iluminação pública com níveis adequados ao serviço requerido. Constata-se alguma diversidade no tipo de luminária instalada, com os típicos candeeiros suspensos

nas fachadas nas ruas mais estreitas, postes de iluminação de diversos tipos em intervenções mais ou menos recentes e situações pontuais de iluminação embutida no pavimento.

Rede de telecomunicações

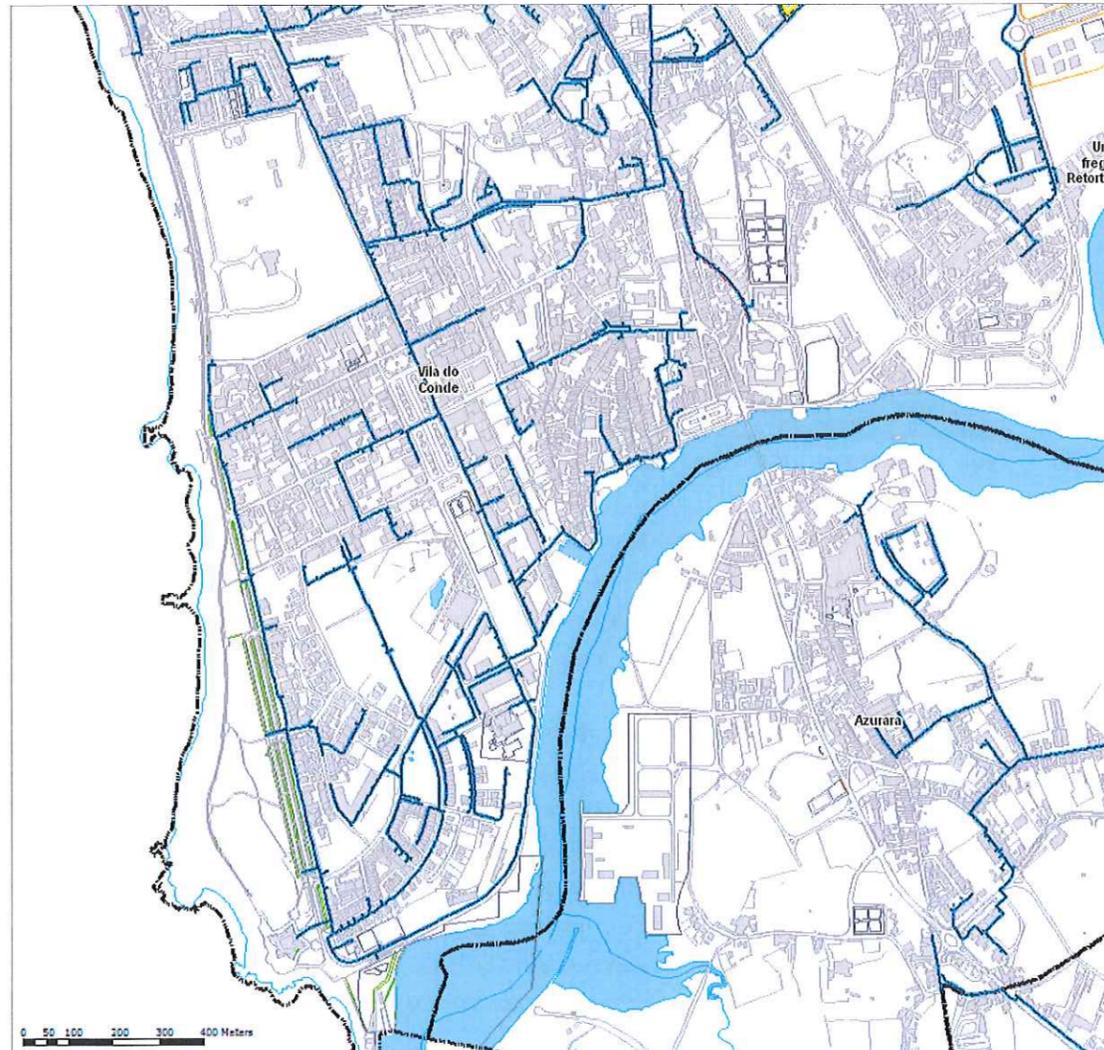
Estas infraestruturas adquiriram um relevo muito superior ao que detinham, na medida em que, para além das instalações telefónicas por cabo (telefone fixo) e da televisão e rádio por radiodifusão (ondas hertzianas), a rede de telecomunicações inclui as valências cada vez mais relevantes de televisão, internet fixa e móvel e telefone móvel.

As redes de comunicações eletrónicas abrangem agora o envio de sinais por cabo, meios radielétricos, meios óticos e outros meios eletromagnéticos, incluindo as redes de satélites, as redes terrestres fixas e móveis, os sistemas de cabos de eletricidade, na medida em que sejam utilizados para a transmissão de sinais, as redes utilizadas para a radiodifusão sonora e televisiva e as redes de televisão por cabo.

Abastecimento de água, saneamento e rede de gás

O núcleo antigo está dotado de uma rede de abastecimento de água, de saneamento e de gás com níveis adequados ao serviço requerido.

Figura 21 | Planta com a localização do rede de gás



3.6. Demografia

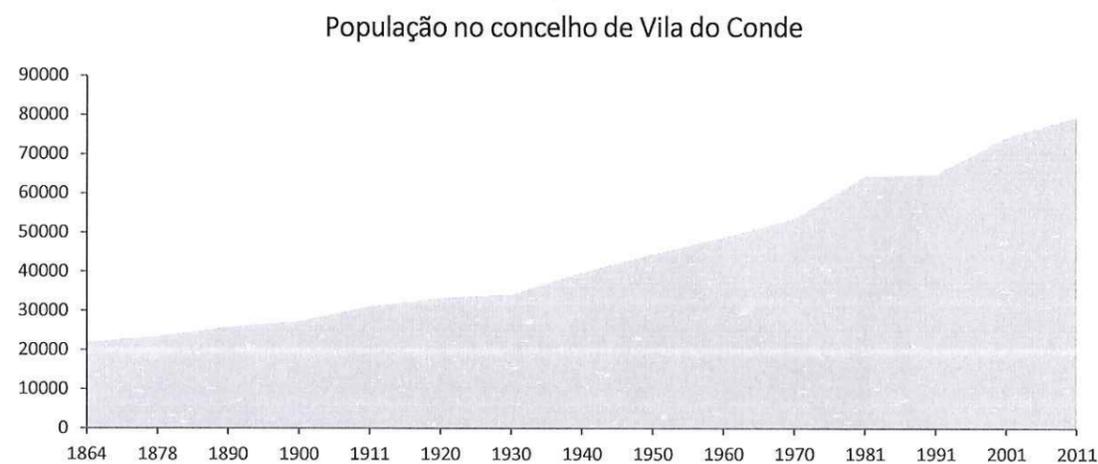
Caracterização socioeconómica Município de Vila do Conde

Vila do Conde foi evoluindo a nível populacional ao longo dos séculos. A primeira contagem do número da população foi aquando a Inquirições de D. Afonso II, em que Vila do Conde contava já com 1.350 pessoas. Em 1527/1532 o núcleo de Vila do Conde contava com 3620 habitantes. Após um aumento do número de habitantes até ao início do século XVII, em que contava com aproximadamente 6000 habitantes, denota-se uma quebra demográfica acentuada, existindo 2.964 habitantes em 1640 e posteriormente 2.628 em 1643.

Existe uma estagnação no aumento populacional nos séculos XVII e XVIII a nível populacional, que se presume assentar em dificuldades na vila a nível da atividade marítima e agrícola e também pela passagem de um processo migratório.

A partir de 1864, inicia-se o registo estatístico sistemático da população em que Vila do Conde registou sempre aumento da população residente a nível concelhio. A nível de freguesia, houve novamente um período de decréscimo populacional na década de 80, sendo seguido por um forte aumento nas décadas seguintes.

Gráfico 2 | Evolução da população no concelho



O Município de Vila do Conde localiza-se no Distrito do Porto, fazendo parte da Área Metropolitana do Porto, com 149,03 km² de área e 79 533 habitantes (censos de 2011), subdividido em 21 freguesias. O Município é limitado a norte pelo Município da Póvoa de Varzim, a leste por Vila Nova de Famalicão e Trofa, a sul pela Maia e por Matosinhos e a oeste tem litoral no oceano Atlântico.

O crescimento coalescente dos núcleos urbanos de Vila do Conde, verificado nas últimas décadas, resultou num contínuo urbano que tende a densificar ainda mais nos anos mais próximos. Os últimos indicadores sociodemográficos disponíveis, referentes aos Censos de 2011, apontam para um significativo dinamismo demográfico do território. Em 2011 a população residente da cidade de Vila do Conde representava 36% da população residente do município. Um aumento de cerca de 1,5% face ao ano de 2001. Numa análise de cada unidade territorial, a cidade aumentou a sua população residente em 11,3% enquanto a média do concelho cresceu 6,9%, valor significativamente superior ao da média nacional (2,0%), da Região Norte (0,1%) ou ainda do Grande Porto (2,1%).

Tabela 3 | Indicadores sociodemográficos/ população residente

Indicadores Sociodemográficos			
População residente	2001	2011	Var (%)
Portugal	10353117	10562178	2,00%
Norte	3687283	3689682	0,10%
Grande Porto	1260680	1287282	2,10%
Vila do Conde	74391	79533	6,90%

O aumento da população verificado repercutiu-se num aumento da densidade populacional, que cresceu na última década, para os 4.211,2 habitantes/Km² na cidade, valor que representa cerca do dobro da média das cidades de Portugal (2238,1 habitantes/Km²) e ligeiramente acima da média das cidades do Grande Porto (4087,60 habitantes/Km²), e que contrasta com as freguesias mais afastadas da sede do município, que apresentam uma matriz menos urbana, enquanto as freguesias do litoral e na envolvente próxima da sede do município, dada a sua localização, configurem espaços de expansão e de constituição de estruturas de carácter mais urbano. A média do concelho apresenta uma densidade populacional com cerca de 533 habitantes/Km².

Tabela 4 | Indicadores sociodemográficos/ densidade populacional

Indicadores Sociodemográficos			
Densidade Populacional	2001	2011	Var (%)
Portugal	112,3	114,5	2,00%
Norte	173,2	173,3	0,10%
Grande Porto	1548,6	1580	2,00%
Vila do Conde	499,3	533,7	6,90%

A evolução do número de famílias no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. Efetivamente, o Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 14% do número de famílias, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 11% e a média do Grande Porto ultrapassou ligeiramente os 12%.

Tabela 5 | Indicadores sociodemográficos/ famílias

Indicadores Sociodemográficos			
Famílias	2001	2011	Var (%)
Portugal	3650757	4043726	10,81%
Norte	1210631	1330892	9,90%
Grande Porto	436346	489471	12,20%
Vila do Conde	23829	27210	14,20%

O n.º de alojamentos no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. O Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 21,20% do número de alojamentos, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 16,10%.

Tabela 6 | Indicadores sociodemográficos/alojamentos

Indicadores Sociodemográficos			
Alojamentos	2001	2011	Var (%)
Portugal	5046744	5859540	16,10%
Norte	1611643	1846589	14,60%
Grande Porto	540337	623085	15,30%
Vila do Conde	31113	37697	21,20%

Em síntese, considerando os últimos indicadores sociodemográficos conhecidos poder-se-á afirmar que o território é caracterizado por uma significativa densidade populacional, de cerca de 533 habitantes/Km² e uma forte dinâmica demográfica e construtiva, comparativamente com os indicadores médios do país, da região Norte e do Grande Porto.

Caracterização socioeconómica da ARU de Vila do Conde e Azurara

A área proposta para delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara estende-se por duas freguesias Vila do Conde na margem norte da foz do rio Ave e a de Azurara na margem sul, sendo esta área praticamente coincidente com núcleo antigo de Vila do Conde e Azurara.

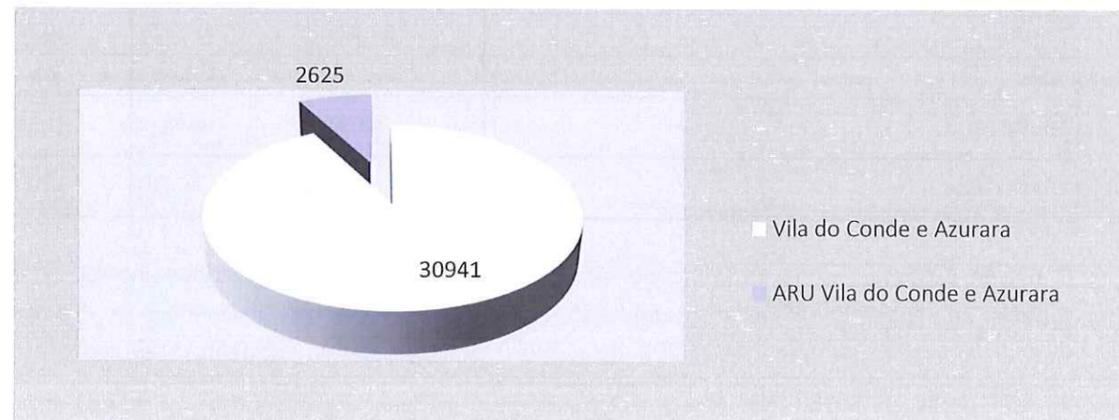
Atualmente, existe uma zona definida como Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, que abrange uma área de 0,80 km², e que é considerado essencial para a manutenção da identidade de Vila do Conde. Neste espaço existe uma concentração de património histórico valioso, englobando um conjunto notável de edifícios medievais, casario, igrejas, capelas e arruamentos e que se apresenta como um conjunto aberto ao estuário do Rio Ave e ao mar.

Para além dos aspetos anteriormente abordados de carácter mais abrangente que permitem uma leitura da unidade territorial em estudo enquadrada numa escala territorial mais ampla, importa concretizar, do ponto de vista social e económico a população residente nesta área, objeto do processo de reabilitação urbana.

Na ARU a análise foi realizada considerando as secções e subsecções dentro da área, dos dados disponíveis dos censos de 2011, embora os limites destas não correspondam exatamente admite-se a existência de um erro que não perturba a leitura/interpretação dos dados na área abrangida.

No último Censo de 2011, a população residente na freguesia de Vila do Conde era de 28.636 e na freguesia de Azurara 2.305 totalizando 30941 residentes e cerca de 12%, ou seja, 2.625 pessoas, reside na área delimitada como ARU de Vila do Conde e Azurara.

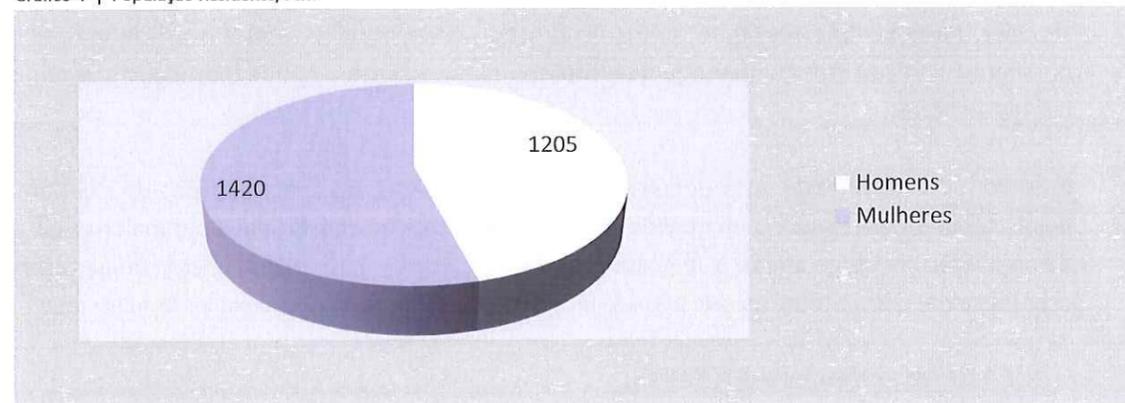
Gráfico 3 | População residente na ARU



No âmbito da população de Portugal, a relação de masculinidade apurada através dos Censos 2011 acentuou o predomínio do número de mulheres face ao de homens. Em 2011 a relação de masculinidade é de 91,5 homens para 100 mulheres enquanto que este indicador era em 2001 de 93,4 homens por 100 mulheres.

A população residente na ARU, conforme valores do gráfico seguinte, apresenta a mesma tendência o n.º de mulheres é superior ao de homens.

Gráfico 4 | População Residente/Sexo

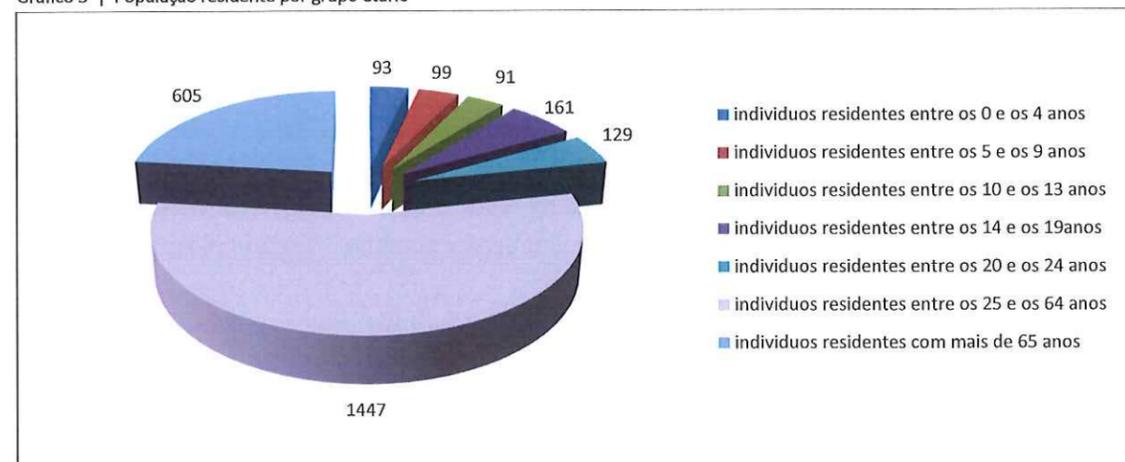


Em Portugal, a proporção da população com 65 ou mais anos é, em 2011, de 19%. Este valor contrasta com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% da década anterior. O índice de envelhecimento da população reflete também esta tendência. Em 2011 o índice de envelhecimento acentuou o predomínio da população idosa sobre a população jovem.

Em 2011, Portugal apresenta cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 19% da população tem 65 ou mais anos de idade. A análise dos dados dos censos de 2011, comprova que o centro histórico enfrenta problemas graves de despovoamento e envelhecimento da população.

A população da ARU apresenta um claro predomínio da população com 65 ou mais anos de idade que representa 23% da população enquanto o grupo etário mais jovem (0-14 anos) representa 11%. Os dados indicam também que 55% dos indivíduos residentes estão na faixa etária entre os 25 anos e os 64 anos. O fenómeno do acentuado envelhecimento da população é o principal aspeto caracterizador do processo que veio a moldar o que é hoje a ARU de Vila do Conde e Azurara.

Gráfico 5 | População residente por grupo etário

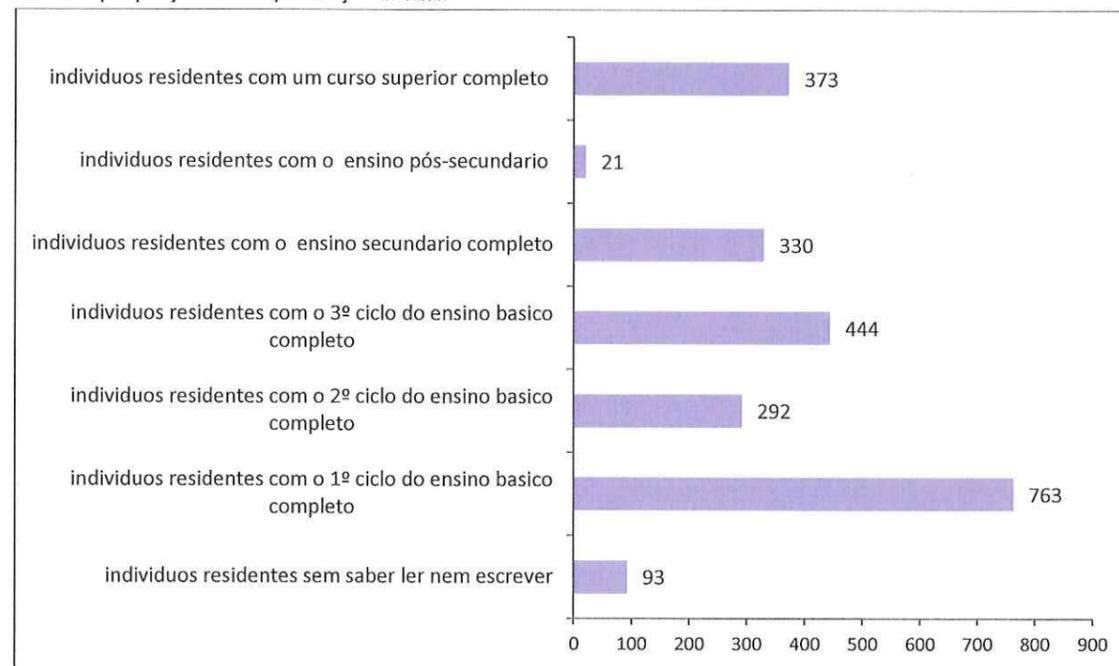


Em Portugal o nível de instrução atingido pela população progrediu de forma muito expressiva na última década. Relativamente aos Censos 2001, observa-se um recuo da população com níveis de instrução mais reduzidos, designadamente até ao ensino básico 2º ciclo e um aumento dos níveis de qualificação superiores. A população apurada nos Censos 2011 que possui o ensino superior completo quase duplicou na última década. Passámos das 674 094 pessoas que tinham o ensino superior completo para as 1 262 449.

O nível de analfabetismo tem sofrido um decréscimo e aumentou o n.º de população com curso superior, na população residente a ARU de Vila do Conde observa-se que o n.º de indivíduos que possuem curso superior completo já quadruplicou relativamente o n.º de indivíduos que não sabem ler nem escrever.

Para além de envelhecida, esta população que reside na ARU, segundo os dados do INE para 2011, possui também baixos níveis de qualificação académica. Assim, constitui ainda o maior grupo dentro da população residente aquela que possui apenas o 1º ciclo do Ensino Básico, com uma percentagem expressiva de 33% do total, ao que acresce os 4% da população que não sabia ler nem escrever.

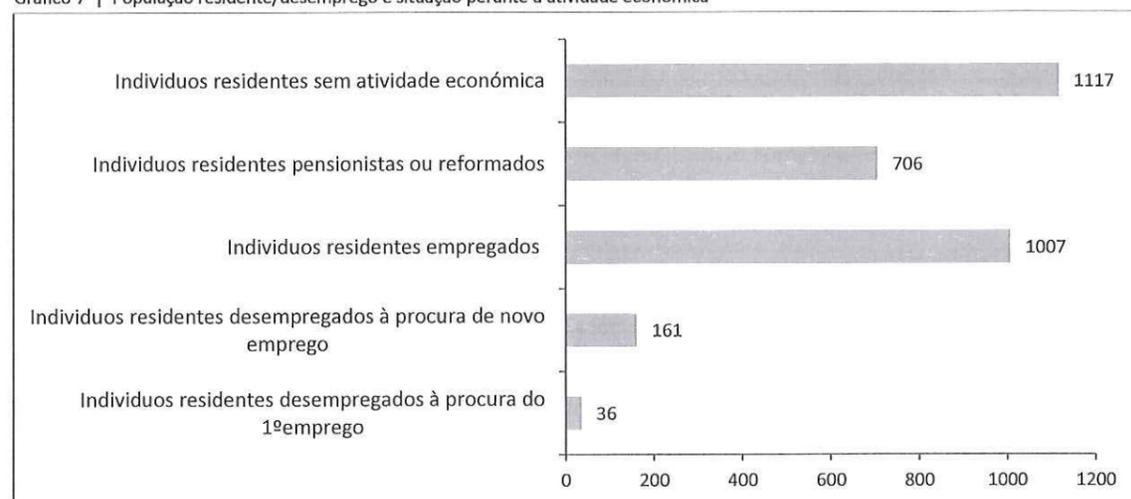
Gráfico 6 | População residente/habilitações literárias



Relativamente à situação perante a atividade económica, em 2011, dos residentes na ARU, 1% das pessoas encontravam-se desempregados à procura de emprego, e 5% encontravam-se desempregados à procura de emprego o que compõe uma franja de desempregados de 6%, valor abaixo da média para o concelho onde os desempregados totalizam 7% da população.

Ainda da leitura dos dados dos censos de 2011, 23% dos residentes eram pensionistas/reformados e 33% encontravam-se empregados.

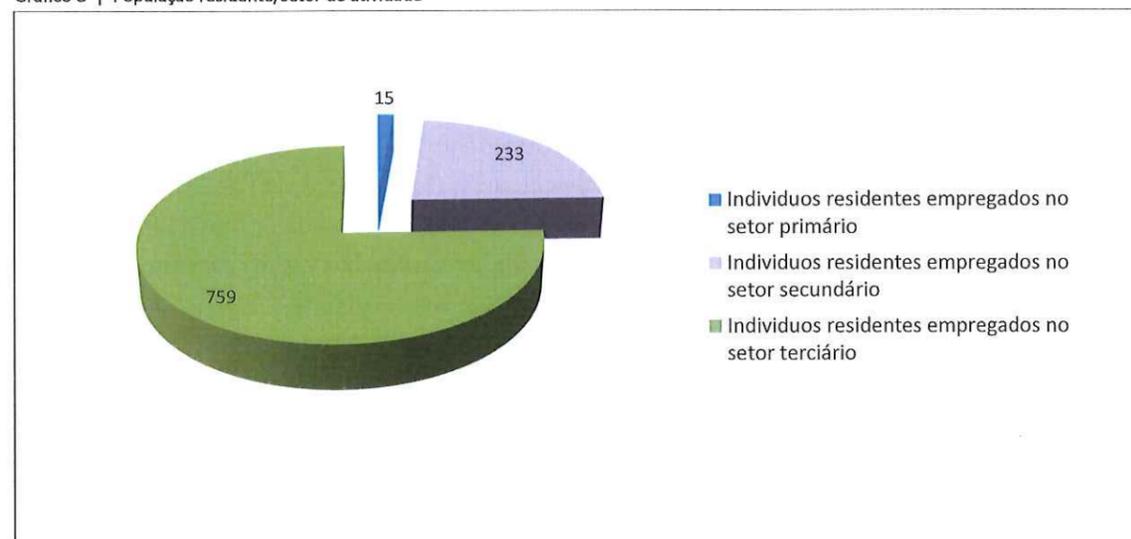
Gráfico 7 | População residente/desemprego e situação perante a atividade económica



A análise da situação à data dos censos de 2011 permite concluir que apenas 13% da população ativa da cidade de Vila do Conde e Azurara residia na ARU, o que corresponde a 33% do total de residentes nesta zona da cidade.

Por sua vez num universo de 1007 indivíduos residentes na ARU de Vila do Conde e Azurara empregados cerca de 2% exerciam atividade no setor primário, 23% no setor secundário e 75% no setor terciário.

Gráfico 8 | População residente/setor de atividade



Desta forma, na ARU de Vila do Conde e Azurara, e em conformidade com o resto do país, verifica-se uma crescente terciarização da mão-de-obra em detrimento da mão-de-obra ocupada pelas atividades primárias e secundárias, que vão perdendo peso na economia.

A reduzida dimensão média da empresa terciária e uma significativa concentração no comércio de retalho constituem as principais características das atividades terciárias no concelho de Vila do Conde sendo caracterizada pela existência de uma importante concentração das atividades económicas, na sede do concelho. As atividades terciárias ligadas ao comércio de retalho atingem neste núcleo

urbano uma importância preponderante quer no tecido empresarial terciário quer na economia em geral. Merece ainda destaque a atividade ligada ao subsetor do turismo nas áreas do lazer, da hotelaria e similares que, com particular destaque na época balnear, ganha uma significativa importância económica graças a localização geográfica do concelho que confina com frentes de mar totalmente intervencionadas e valorizadas do ponto de vista urbanístico.

4. Benefícios fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente do investimento público. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através, entre outros, de incentivos fiscais a conceder aos promotores de ações de reabilitação que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

A delimitação de ARU's obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, conforme determina a alínea c) do n.º 2 do artigo 13º conjugada com a alínea a) do artigo 14º do RJRU e nos termos definidos nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e do artigo 112, n.º 6 do Código do IMI.

Assim, a requerimento dos interessados poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pelas ARU's delimitadas, os seguintes benefícios fiscais:

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, verificada pela emissão de certidão de comunicação prévia;
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação ficam ainda isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, verificada pela emissão do correspondente alvará de autorização de utilização ou, no caso em que a obra possa ser dispensada da emissão de título de utilização, pela entrega do livro de obra, onde se encontra lavrado o termo de encerramento, conforme previsto no artigo 16.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro;
- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, o que será verificado pela emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, e respetiva emissão de certidão de comunicação prévia;
- As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, são também isentas de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Poderão usufruir dos benefícios concedidos as ações de reabilitação que reúnam as condições necessárias a partir do primeiro dia útil após a data da aprovação do presente documento, o que vigorará até à data do encerramento do Quadro Comunitário Portugal 2020.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o n.º 22 do artigo 71º do EBF, as “Ações de reabilitação” são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte o estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Deste modo, a aprovação da delimitação das ARU's constituirá uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito, já que permitirá também o direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pela ARU, identificando-se a título de exemplo, aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes.

- A redução da taxa de IVA para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana e obras de remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis.
- A dedução à coleta em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados nas ARU's e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou de imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.
- A redução de 28 para 5% da taxa de IRS incidente sobre rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis que forem objeto de intervenção de reabilitação, sem prejuízo da opção de englobamento pelos sujeitos passivos.

É também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas e divulgar os incentivos de carácter fiscal e financeiro disponível.

Ressalva-se que, os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os apoios e incentivos à reabilitação do edificado serão concedidos após verificação pelos serviços competentes do Município, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Por fim entende-se majorar em 20% o valor do IMI para os prédios urbanos, que se encontrem devolutos, abandonados e com sinais evidentes de degradação e falta de segurança, pelo período de tempo em que tais condições se verificarem, estimulando assim à sua conservação ou colocação no mercado, e procurando mitigar o seu impacto nas construções adjacentes e imagem da cidade.



Proposta de delimitação

Área de reabilitação urbana de Vila Chã

Equipa técnica

Departamento de Projetos e Obras Municipais (DPOM)

Manuel Maia Gomes, Arq.^º

Carla Cruz, Arq.^ª

Márcia Campos, Eng.^ª

Índice

1. Introdução
 - 1.1. Enquadramento legal
2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação
3. Diagnóstico
 - 3.1. História e morfologia urbana
 - 3.2. Edificado e Património
 - 3.3. Mobilidade
 - 3.4. Espaço público
 - 3.5. Infraestruturas
 - 3.6. Demografia
4. Benefícios fiscais

1. Introdução

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque edificado, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, garantindo para todos uma habitação condigna.

A publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, com a recente alteração ao Regime Jurídico, e a publicação, a 30 de maio de 2014, da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, abre a possibilidade aos Municípios de agilizarem os processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana. A autarquia, dando continuidade a um programa ambicioso de remodelação urbana do Núcleo Antigo alarga agora ao concelho, aquilo que constituirá um estímulo adicional para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional e para a captação de novas atividades económicas, bem como para a fixação de novos públicos.

A Câmara Municipal, orientada para um conceito de desenvolvimento harmónico e humanizado do concelho e ciente da importância do seu território, pretende alargar às suas freguesias a política de regeneração urbana que há mais de três décadas vem implementando, promovendo assim as noções de centralidade e urbanidade de um território marcado ao longo dos séculos pela dispersão dos aglomerados urbanos, distribuídos por áreas onde atividades agrícolas coexistem com atividades industriais, que vieram absorver a mão-de-obra dispensada pela agricultura.

De facto, urge instituir formas de centralidade neste território, criando condições ao nível de infraestruturas a potenciar, em função das carências detetadas a nível urbano, dinamizando os espaços e promovendo a coesão social.

A área de reabilitação proposta corresponde ao centro histórico da freguesia, visa essencialmente enquadrar e regular o desenvolvimento das dinâmicas em curso, introduzindo novas abordagens na requalificação do território disperso. O local foi escolhido em função da necessidade e obrigação de orientar e enriquecer o território concelhio com novas abordagens no campo dos investimentos, quer municipais quer privados, em locais onde se pressente uma dinâmica tendente à valorização económica do território evitando um acréscimo de deslocações às áreas urbanas existentes na envolvente.

As ações de regeneração urbana propostas visam criar condições para a implementação de uma política de gestão sustentada dos recursos disponíveis, introduzindo fatores de racionalidade no que se refere ao consumo e produção de carbono e combustíveis fósseis, promovendo a mobilidade dos modos suaves e mais amigos do ambiente.

O reforço das condições de centralidade neste território, marcado por uma suburbanidade geradora de deslocações para os centros urbanos limítrofes, contribuirá para a fixação das pessoas e para a redução das deslocações da população, complementando deste modo o esforço que a autarquia desenvolve no sentido de descentralizar os seus serviços para a esfera das juntas de freguesia, através da criação de espaços de apoio ao cidadão, em instalação junto das diferentes comunidades que constituem o Concelho.

1.1. Enquadramento legal

A alínea j) do artigo 2.º do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU) estabelece que Reabilitação Urbana é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico, bem como promover a coesão social.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “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 plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU(s) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação das ARU (s) pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Conde;
- b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser simultânea ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação

As características únicas do núcleo de pescadores da praia de Vila Chã configuram um conjunto de potencialidades que urge consolidar. De facto, neste lugar coexistem uma série de atividades que identificam e registam uma longa sedimentação de uma estrutura urbana singular, baseada num modo de vida ligada a pesca artesanal, atividade quase em extinção na praia de Vila Chã.

Em 1990 existiam 40 embarcações na praia de Vila Chã, atualmente esse número foi reduzido a 10, estando a atividade que deu origem a este povoado em vias de extinção. Refira-se que Vila Chã é o porto de pesca de Vila do Conde, onde a estrutura urbana e as atividades ligadas ao mar se mantiveram ao longo dos séculos sem grande alteração.

Um pouco a Norte do atual núcleo piscatório, existiu no atual Lugar do Facho, conforme a referência indicia no local atualmente ocupado pelo farol, uma estrutura de sinalização marítima que indicava, através de um sistema de marcas, a direção a partir do mar do porto de pesca de Vila Chã. Este facho, constituído por uma fogueira a partir do qual era praticado um código indicando diferentes condições, seria também para avisar da aproximação de barcos inimigos, estando integrado num conjunto de estruturas sinaléticas que ao longo da costa, através de sinais de fogo e/ou fumo, transmitiam informações de defesa. Deste facho ou farol não resta qualquer elemento físico. Sabe-se que aquando do seu abandono e desmantelamento ocorrido em finais do séc. XIX, a sua pedra foi utilizada para a construção de casas e para a consolidação do muro do cemitério derrubado em noite de temporal em 1876.

A fortificação era constituída por uma rampa em pedra disposta sobre a areia, com uma configuração semicircular, dispunha de 5 bocas-de-fogo revestidas com pedra, onde estavam localizados canhões de bronze. Estes elementos estruturais em granito estavam dispostos sobre taludes construídos com estacaria de madeira.

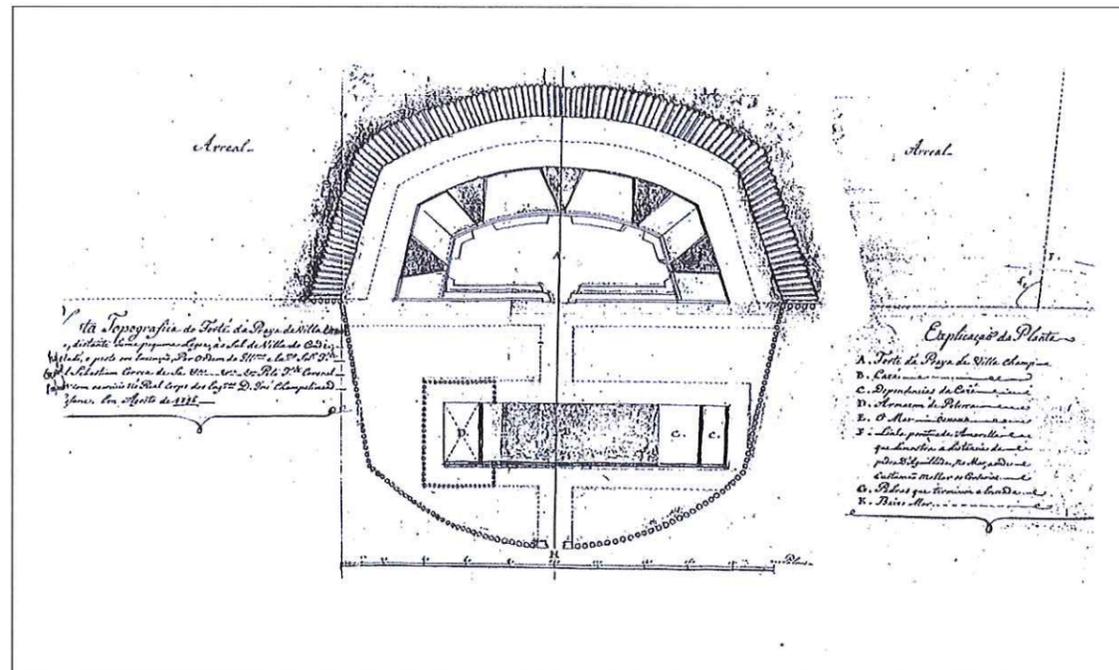


Figura 1 | Fortaleza de Vila Chã

A estrutura urbana atual da praia de Vila Chã é o resultado de um processo de consolidação ocorrido ao longo dos anos. A ocupação inicial disposta em terrenos pertencentes ao Estado, confinava com propriedade privada de agricultores.

A grande concentração e densidade do edificado, processa-se através de um processo de ocupação da área de terreno estatal existente formando uma rua paralela ao mar onde foram dispostas cabanas, construídas com um misto de pedra, madeira e colmo. Estas cabanas, segundo o geógrafo Orlando Ribeiro foram construídas a partir das medidas dos barcos utilizados para a pesca ou para a apanha do sargaço. Teriam uma medida de 7 metros por 3,5m, dispunham de uma cozinha cujo pavimento era em terra, e dois quartos revestidos com soalho de madeira. Nestas cabanas eram realizados todos os trabalhos inerentes à atividade praticada pela população, desde a confeção de roupa à manufatura de redes usadas na pesca.

As atividades desempenhadas pelos habitantes, dividiam-se entre a apanha do sargaço e do pilado (caranguejo pequeno), usados como fertilizantes dos terrenos agrícolas.

Na sua génese, esta ocupação era desenvolvida por agricultores, que construíam as suas cabanas na praia para guardar os materiais necessários a apanha do sargaço, incluindo o barco. Posteriormente, verifica-se que, por motivos ligados a transmissão de propriedade praticada nesta região, onde os descendentes dos agricultores eram privados da propriedade familiar que era geralmente transmitida ao filho varão mais velho, os filhos dos agricultores transformaram-se em pescadores e sargaceiros, sem terra.



Figura 2 | Barracos de sargaceiros da praia

Na transição do séc. XIX para o séc. XX, desenvolve-se um processo de transformação das cabanas iniciais construídas em pedra, madeira e colmo, de um único piso, em casas construídas em granito com dois pisos, dispostas numa rua ao longo da linha da costa. Este processo de transformação radica sobretudo nos proveitos auferidos com a venda do sargaço e pilado, então muito solicitados para adubo dos campos de cultivo, não só em Vila Chã, mas também nas freguesias de Vila do Conde designadamente em Guilhabreu, que dista 9 Km de Vila Chã.



Figura 3 | Planta da proposta de delimitação da ARU de Vila Chã

3. Diagnóstico

3.1. História e morfologia urbana

A sua ocupação

Embora a arqueologia e a toponímia não sejam disso verdadeiramente expressivas, o povoamento do território desta freguesia pode-se estimar anterior ao séc. XII, a julgar pelo que sucede nas freguesias imediatas nos campos arqueológico, documental e toponímico.

As origens do povoamento da freguesia de Vila Chã não são conhecidas. A primeira referência histórica deste povoamento e a precisa localização da freguesia data de 1033. O documento que lhe faz referência é uma carta de doação de “Villas” situadas no litoral do território portugalense, por parte de Dona Vistrégia Galindes a favor de Gutierre Trutesindes e sua esposa Dona Ermentro, senhores da “Villa” de Varzim, destas vilas entre os rios Ave e Cávado. A localização de “Villa Plana” é clara: “vila denominada Vila Plana, que fica entre Mirazi (Mirante) e Moreirola (Moreiró, Labruge) e do outro lado Mola de Olibas (Modivas), debaixo do monte do Castro do Boi (lugar de Castro, Vairão), território próximo de Lavra e perto do mar.”

Outros documentos mencionam a existência da “Villa Plana”, sendo relevantes as Inquirições de 1258. Neste documento a paróquia de Vila Chã das Terras da Maia está dividida em duas vilas – a “Villa Plana” e a “Villa Miranci” – que partilhavam a mesma igreja, cujo padroeiro era S. Mamede.

Outras menções relativas a Vila Chã vão surgindo ao longo dos tempos

A freguesia foi sempre do termo da Maia até à formação do concelho de Vila do Conde e como tal beneficiou do foral da Maia, dado por D. Manuel em 1519.

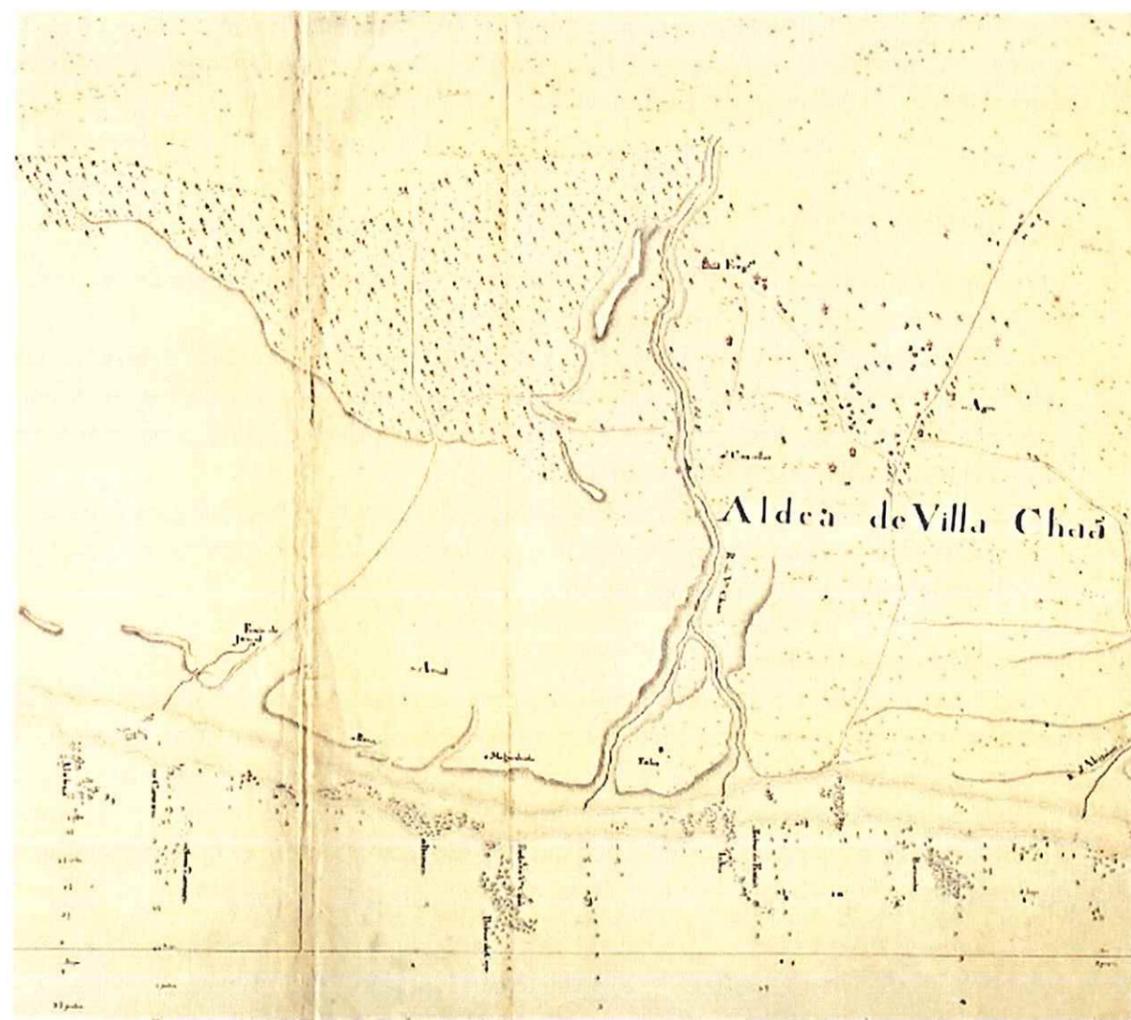


Figura 4 | Extrato da Carta hydrographica da Costa de Portugal desde Villa do Conde athe a foz do Douro – Século XVIII

No final do século XVIII, quando Espanha se uniu à França contra Inglaterra, Portugal sentiu muitas dificuldades para se manter neutral. Em frente à costa, no limite norte da Vila Chã, existe um penedo chamado Aguilhada, separado de terra por um canal, local onde os barcos espanhóis se emboscavam à espera dos barcos ingleses para os afundarem. Em 1796, o Príncipe Regente D. João determinou que se construísse um fortim junto do canal da Aguilhada, para evitar incidentes, que punham em perigo a neutralidade do país. A construção foi feita sobre a areia, com carácter provisório. A bateria ficava em plano mais alto, para onde se subia por uma rampa de pedra; a sua forma era semicircular com parapeitos de terra, revestidos de pedra de 6 palmos de alto do lado de fora e 8 por dentro da barreira e 20 de largura.

Com o final da guerra, o Forte perdeu a sua utilidade e foi sendo abandonado. Voltou a ser utilizado no século XIX, durante o domínio Miguelista e até ao desembarque das tropas Liberais. Após esta data, o forte ficou votado ao mais completo abandono, tendo sido completamente saqueado. No local onde se situava este forte, atualmente não resta qualquer vestígio da sua existência.

O crescimento de Vila Chã efetuou-se do interior da freguesia em direção ao litoral. As casas agrícolas detentoras de quase todo o território que compunha a povoação localizavam-se no interior, mas não se dedicavam apenas à atividade agrícola. Normalmente as casas agrícolas possuíam casas do mar, onde eram guardados os apetrechos da pesca, o barco e o sargaço depois de seco.

3.2. Edificado e Património

A caracterização tipológica do edificado é uma ferramenta essencial para conhecer o território e para poder definir estratégias para a renovação urbana da cidade.

Da análise do edificado existente na área de reabilitação urbana de Vila Chã, ao nível da estrutura funcional, do tipo de alojamento, da volumetria, da tipologia edificativa, do estado de conservação, do património assim como das infraestruturas existentes, consegue-se definir áreas de intervenção prioritária e estratégias de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios é um dos vetores indispensáveis da reabilitação urbana e deve incluir a preservação do património arquitetónico assim como a reabilitação do espaço público. Esta tem sido a prática corrente do município ao longo dos anos.

Ocupação funcional do edificado

As freguesias, menores em dimensão e em concentração, regulam-se por uma maior proximidade da natureza da qual dependem. A agricultura é, geralmente, a base económica que fundamenta a forma do aglomerado, não se articulando no meio rural as forças complexas que determinam a estrutura urbana. A habitação dispersa-se, sendo naturalmente constituída por casas isoladas, unifamiliares, com terreno sobrando, e por pátios e quintais que são utilizados como complemento à atividade agrícola de maior escala.

Ocupação funcional do edificado na freguesia

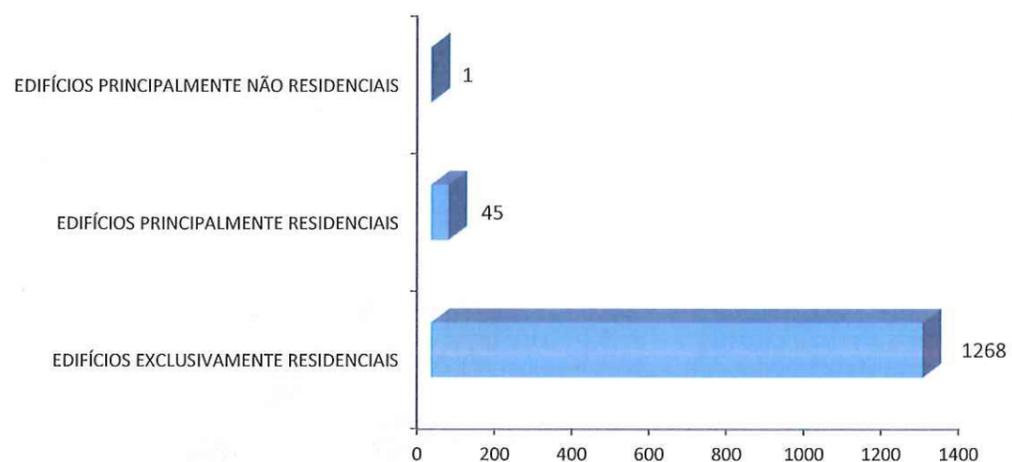


Gráfico 1 | Ocupação funcional do edificado da freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Vila Chã apresenta um perfil residencial expressivo com 97% dos edifícios exclusivamente residenciais e 3% dos edifícios predominantemente residenciais os quais associam a função habitação ao comércio de proximidade. Nestes casos, as atividades comerciais ocupam o rés-do-chão dos edifícios. O número de edifícios que não têm a função habitacional não tem significado na freguesia.

A área delimitada pela ARU de Vila Chã revela algumas das características de zona balnear: compreende um conjunto de habitações unifamiliares, algumas das quais aparentemente de segunda habitação ou que funcionam como alojamento local.

Inserir também um conjunto considerável de armazéns de aprestos para os pescadores locais, um de construção mais antiga reabilitado e outro de construção recente para os pescadores que não tinham onde guardar os seus utensílios utilizados na pesca.

Esta planta da ARU revela alguns dos edifícios que encontram devolutos, por se encontrarem degradados com exceção de duas das construções por se encontrarem em obras.

A recolha de dados sobre os edifícios devolutos entende-se ser muito pertinente uma vez que permite identificar que edifícios ou frações poderão estar disponíveis para reocupar, quer seja como habitação, negócios ou outra ou que à data possam representar perigo para a salubridade dos edifícios/frações contíguas. Este indicador permite ao município concentrar esforços no sentido de acionar os mecanismos previstos na lei, de modo a que os proprietários procedam à reabilitação dos seus imóveis, se for esse o caso, e a disponibilizar no mercado esses imóveis para arrendamento ou venda.

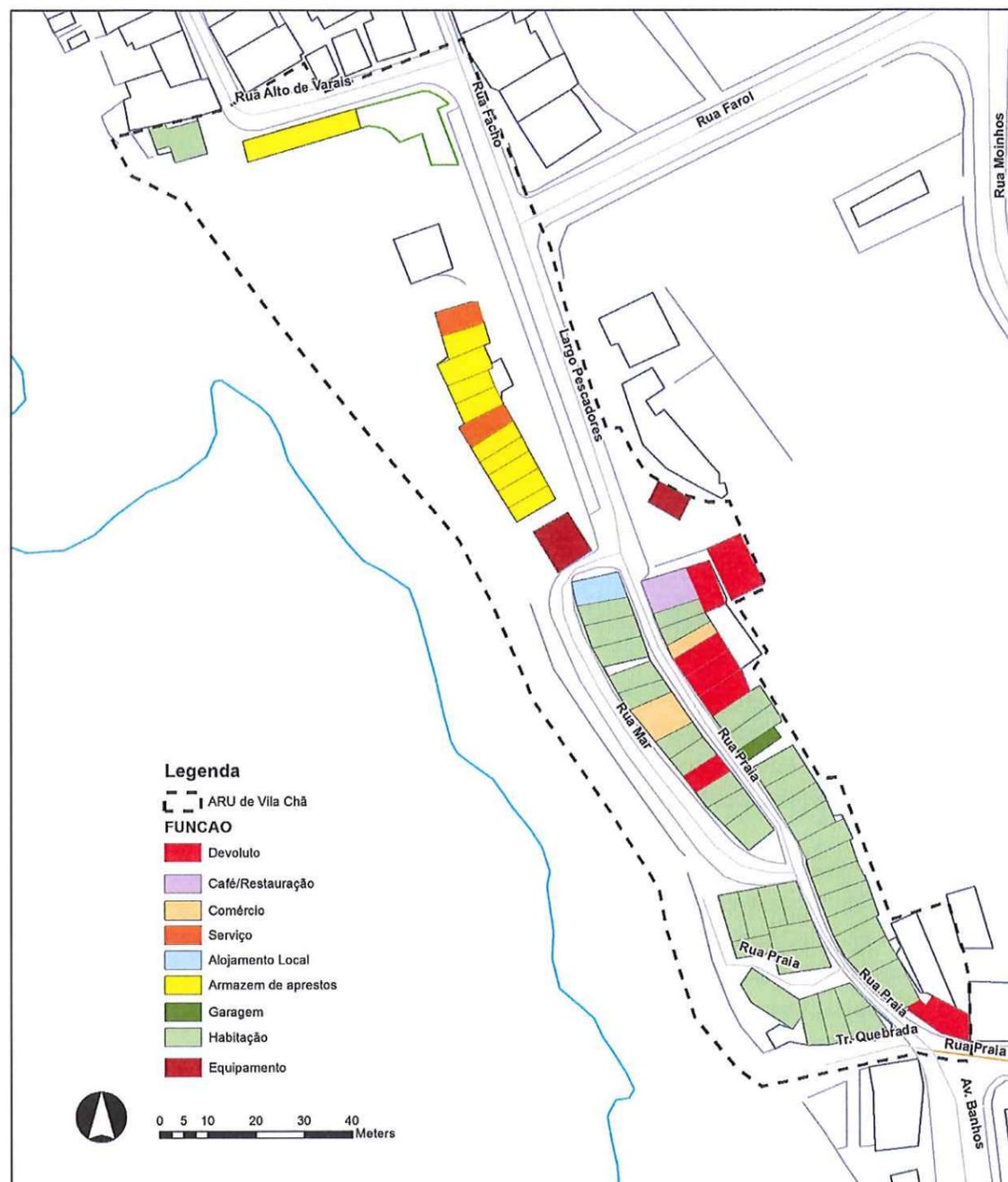


Figura 5 | Levantamento funcional do piso térreo

Tipo de alojamento (nº de fogos / edifício)

De acordo com os dados dos censos de 2011, a freguesia de Vila Chã compreende um número significativo de edifícios com um ou dois fogos por edifício, os quais correspondem 66% a construções isoladas no lote, 31% a edifícios geminados e 3% a edifícios em banda.

Assim, a tipologia presente compreende a habitação unifamiliar ou bifamiliar como predominante no território que se desenvolveu de forma sistemática ao longo das principais estradas e se espalha pela rede de caminhos rurais.

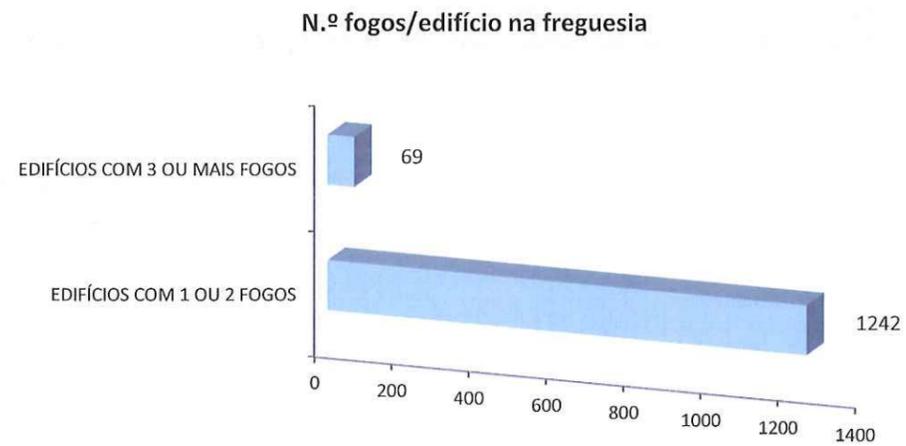


Gráfico 2 | Número de fogos / edifício da freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Os edifícios multifamiliares ou de habitação coletiva correspondem a 5% da totalidade das construções existentes na freguesia. A transformação tipológica está associada à mudança do tipo de alojamento, de construção mais recente, que são implantadas em parcelas vazias, ocupando zonas recuadas relativamente à estrutura viária principal.

A área delimitada pela ARU de Vila Chã compreende um conjunto de habitações unifamiliares, de 1 fogo/edifício, em lotes estreitos, existindo pontualmente os edifícios que associam no piso térreo o comércio de proximidade à habitação no 1º andar.



Figura 6 | Conjunto de edifícios de habitação unifamiliar na Rua da Praia

Volumetria

A nível volumétrico a freguesia apresenta uma regularidade significativa com 99% de edifícios com um ou dois pisos que está claramente associada à tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar.

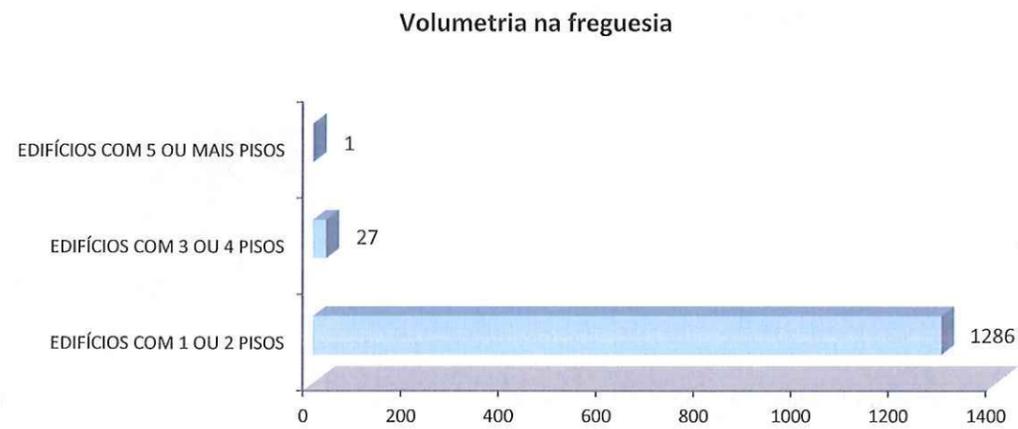


Gráfico 3 | Número de pisos acima da cota de soleira dos edifícios da freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Os edifícios de três ou quatro pisos correspondem a 1% das construções existentes e estão diretamente relacionados com a construção de edifícios mais recentes, de habitação coletiva.

Apesar de existir um edifício de cêrcea superior a 5 pisos, não é relevante para promoção da homogeneização do conjunto, de onde ainda se evidenciam no território os pontos singulares.

A área delimitada pela ARU de Vila Chã assume-se como um conjunto urbano consolidado, de cêrcea uniforme, de dois pisos acima da cota de soleira, associado à tipologia dominante de habitação unifamiliar.



Figura 7 | Conjunto de edifícios de armazéns de aprestos no Largo dos Pescadores

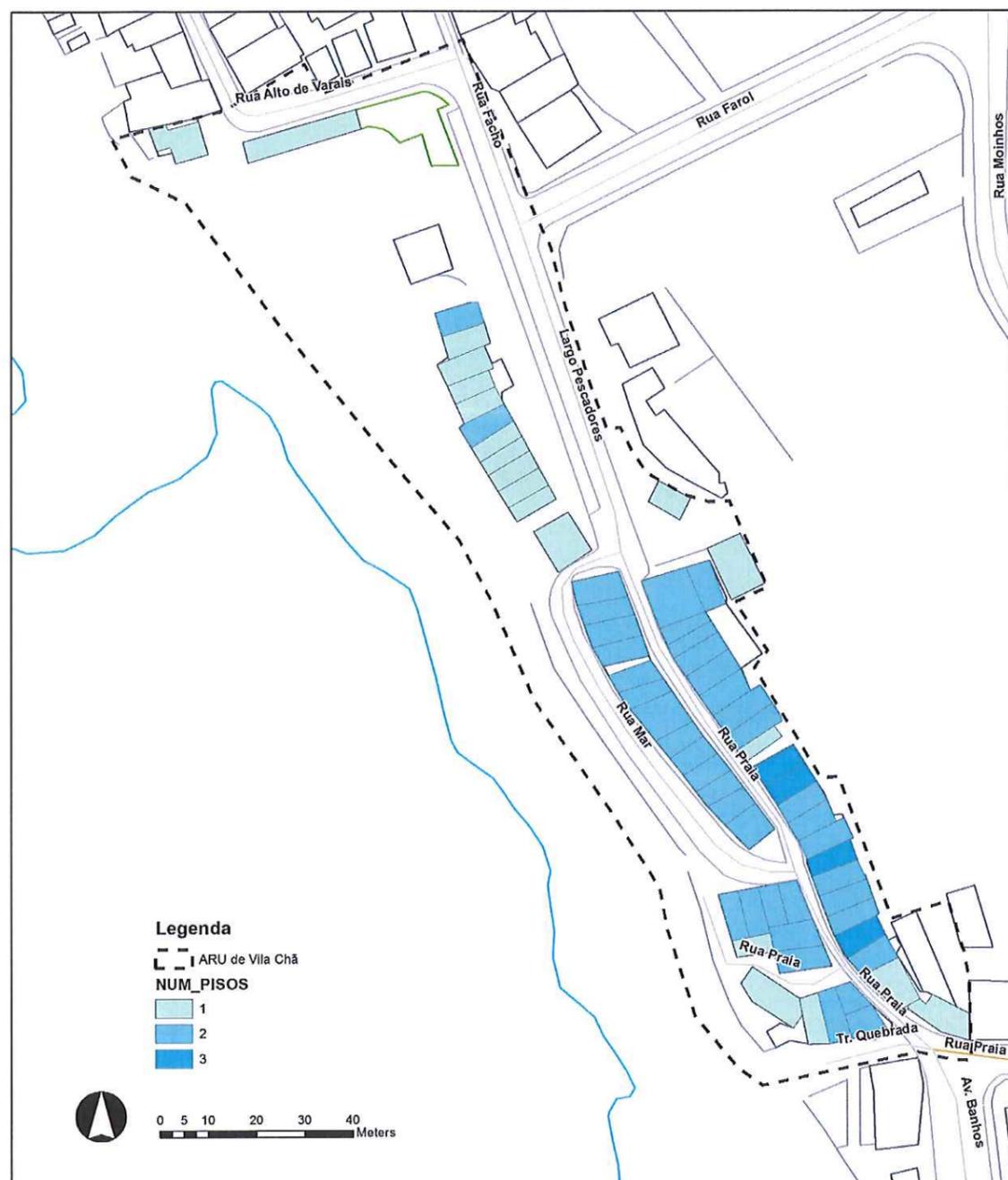


Figura 8 | Levantamento das cérceas dos edifícios da ARU

Associa um conjunto de pequenos armazéns de aprestos de cércea de um piso, implantados junto ao areal, que alojam a atividade principal desta população. Deste conjunto evidencia-se o edifício do Instituto de socorros a náufragos quer pela sua volumetria quer pelos sinais exteriores que o caracterizam.

Estado de conservação do edificado

Relativamente ao estado de conservação, os níveis considerados neste levantamento para cada edifício foram três: Excelente/Bom, Médio e Mau/Péssimo atribuídos com base na observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores e a cobertura.

As situações de maior degradação das construções ocorrem de forma pontual na freguesia, mas tornam-se mais problemáticas quando se localizam em áreas de maior visibilidade e promovem a desqualificação urbana.

De acordo com os dados dos censos verifica-se que o conjunto do parque edificado da freguesia é de construção relativamente recente, onde os edifícios de construção anterior a 1919 representam 1,4% da totalidade dos edifícios e os edifícios construídos após 1980 representam uma percentagem considerável de 98,6%.

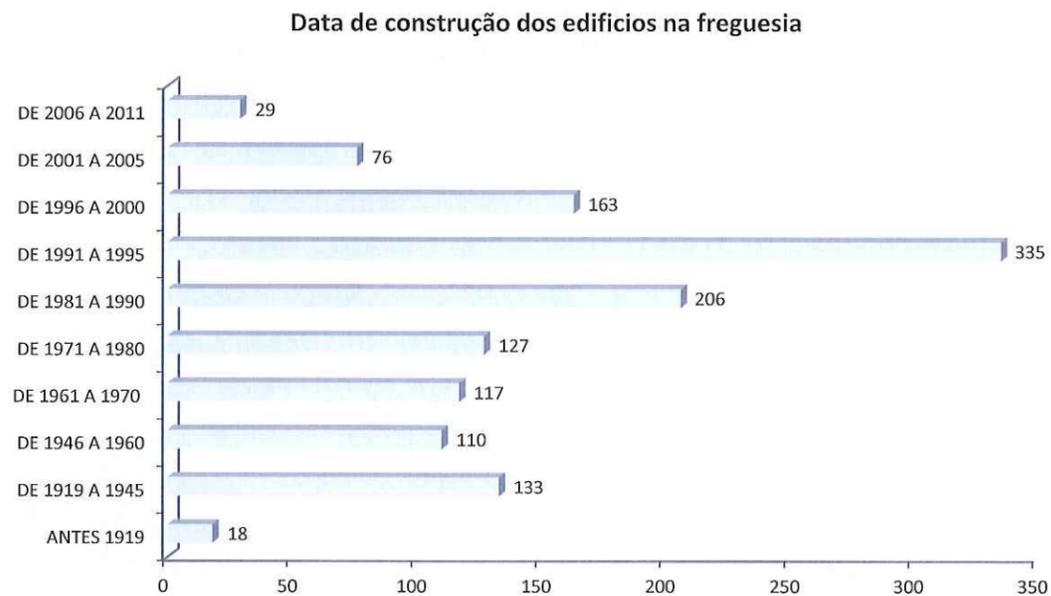


Gráfico 4 | Data de construção dos edifícios da freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

A área delimitada pela ARU de Vila Chã assume-se como um conjunto urbano de construção do início do século XX, cujo o estado de conservação tem sido cuidado embora muitas vezes com intervenções parcialmente dissonantes no que se refere aos materiais de revestimento aplicados, que promovem a descaracterizam do conjunto.

Mais recentemente, algumas das intervenções apresentam-se mais qualificadas, mas que indiciam a inserção de novas tipologias associadas ao turismo.

Da análise da planta da área ressalta uma série de habitações cujo estado de conservação apresenta o nível 2 e 3 da escala utilizada para a análise, que correspondem ao nível mau e médio respetivamente.



Figura 9 | Levantamento do estado de conservação dos edifícios da ARU

Património

A freguesia apresenta um conjunto de edifícios com interesse patrimonial, que pontuam território, e dos quais se destaca:

- A Igreja de S. Mamede, uma construção que remonta ao século XVIII-XIX, proposta para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio



Figura 10 | Igreja de S. Mamede

- As características únicas do núcleo de pescadores da praia de Vila Chã onde coexistem uma série de atividades que identificam e registam uma longa sedimentação de uma estrutura urbana singular, baseada num modo de vida ligada a pesca artesanal.

3.3. Mobilidade

Práticas de mobilidade

Os estudos de mobilidade ao nível do concelho demonstram que as deslocações entre freguesias são quase inexistentes. A maior parte das freguesias regista apenas deslocações para a sede do concelho, principalmente devido à concentração de serviços e equipamentos aí existentes. Registam-se, ainda, um número significativo de deslocações das diversas freguesias para a cidade do Porto e para os concelhos limítrofes de Póvoa de Varzim, Maia e Matosinhos.

Relativamente aos meios de transporte utilizados nas deslocações dentro de uma freguesia, o estudo comprova os dados provenientes do Censos 2011, já que considerando como modos suaves as deslocações não motorizadas, efetuadas a pé ou de bicicleta, verifica-se que grande parte das freguesias apresenta uma percentagem significativa neste modo constatando-se uma tendência crescente de utilização. Existem freguesias onde a população começa a utilizar a bicicleta para pequenas deslocações no dia-a-dia, incluindo para ligação ao metro. O automóvel, embora ainda muito utilizado pela população para deslocações dentro da freguesia, começa a perder alguma preponderância. É frequentemente referida a motorizada como um meio de transporte muito utilizado.

Relativamente às deslocações para o exterior da freguesia de residência verifica-se que a utilização dos modos suaves não tem expressão. Nestes casos o automóvel é o modo mais utilizado em todas as freguesias nas deslocações para o exterior, com exceção dos utentes que são alunos até ao 3º ciclo que têm transporte escolar assegurado. As razões apontadas prendem-se com a falta de alternativas e rentabilização do tempo. Verifica-se que o transporte público rodoviário é fundamentalmente utilizado nas deslocações para o exterior das freguesias, sendo apontado por parte da população grandes lacunas quanto a rotas, horários e frequência. Nos casos em que este transporte é simultaneamente transporte escolar, só operam no período escolar, sendo suspensas no período das férias de Verão e fins-de-

semana. já que a sua maioria são programadas para servirem as escolas básicas do 2º, 3º ciclo e secundárias do município.

Constatou-se ainda que os transportes entre freguesias não se encontram assegurados uma vez que o principal foco de todos é a sede do concelho.

Assim, identificam-se diversos indicadores de insuficiência da oferta e de debilidade operacional, destacando-se problemas de acesso e acessibilidade inadequadas, de baixas frequências de serviço e de ligações deficientes entre as freguesias e sede do concelho, assim como entre modos de transporte.

Rede viária

As deslocações dentro da freguesia assim como aquelas que se processam entre freguesias e a sede do concelho processam-se através da rede viária constituída por caminhos, estradas municipais e nacionais de calibre rodoviário, geralmente de perfil reduzido. Os veículos automóveis, são o modo de transporte prevaemente, circulando muitas vezes a grande velocidade, constituem pela sua natureza um desincentivo à expansão de modos de deslocação mais suaves; bicicleta ou marcha a pé.

Em alguns casos, seria possível através da canalização das águas pluviais que correm através das valetas, construir passeios ou pistas de ciclismo onde as dimensões das vias o permitam. Este procedimento poderia ser conjugado através da redução criteriosa do perfil dos arruamentos, cuja velocidade máxima por força do código da estrada não deveria exceder os 50Km/h.

Seria assim aconselhável a redução para o máximo de 6m de largo o que na maior parte dos troços permitiria tornar as vias de uso partilhado entre, peões bicicletas e veículos automóveis.

Assinale-se que várias vias, designadamente a via dos Nove Irmãos antiga estrada de Barcelos é atravessada por um elevado número de peregrinos, que caminham em direção a Santiago de Compostela.

Registe-se ainda que até final dos anos 70 existia uma via dedicada a velocípedes ao longo da EN13, a qual apoiava o numeroso número de ciclista que a usavam como modo de circulação entre freguesias e a cidade do Porto. Esta via de ciclistas foi eliminada para alargamento da estrada, que passou a assumir um perfil de quase autoestrada em plena zona urbana onde a velocidade não pode ultrapassar os 50Km/h.

Da rede viária estruturante existente destacam-se como rede principal do concelho:

- A A28 que atravessa o concelho na direção Norte-Sul, com três nós de ligação à rede viária de nível inferior, em Aveleda, Modivas, e Fajozes, e com nó de ligação à A7 que estabelece também o acesso à cidade de Vila do Conde.

- A A7 atravessa o concelho, na direção Poente-Nascente, partindo do nó na A28. Para além do nó comum com a A28, tem, no concelho, mais dois pontos de ligação à ER 206 e desta à rede local, em Touguinha e Touguinhó.

Num segundo nível, como rede distribuidora para Vila Chã:

- A EN 13, parcialmente desclassificada e já integrada na rede viária municipal, e que constitui o principal eixo de distribuição concelhio, assumindo igualmente, funções de atravessamento de tráfego de longo e médio curso, nomeadamente desde a instalação de pórticos de portagem na A28, o que agravou substancialmente as respetivas condições de fluidez de circulação e de segurança, provocando grandes congestionamentos no atravessamento da cidade, principalmente nas horas de ponta e nos meses de Verão.

Num terceiro nível, como rede estruturante local para Vila Chã:

- O eixo constituído pelo Caminho Municipal 1061 (Estrada Velha), Estrada Municipal 531 e Caminho Municipal 1071 que corresponde a uma via de orientação norte/sul, sensivelmente paralela à EN13, e que estrutura os acessos viários da zona litoral sul do concelho, nomeadamente às praias.

Acessibilidade ferroviária

A linha do caminho-de-ferro, construída em 1873, ligava o Porto à Póvoa de Varzim e atravessava todo o concelho de Vila do Conde na direção Norte – Sul. Ao longo de mais de um século esta ferrovia constituiu o principal modo de transporte de pessoas, nas ligações de Vila do Conde com a cidade do Porto, posição que viria a perder somente nas duas últimas décadas, após a forte expansão que o automóvel teve como meio de transporte.

Recentemente esta linha ferroviária foi convertida em metropolitano de superfície conciliando as vantagens de um transporte interurbano rápido no acesso aos concelhos limítrofes, com particular destaque para a cidade do Porto, a 45 minutos de distância, e com uma frequência de comboio a cada 15/20 minutos, da integração num sistema viário articulado à escala metropolitana e uma alternativa aos transportes urbanos rodoviários, dentro da cidade e na ligação desta com as freguesias.

A zona da ARU não se encontra servida pela rede ferroviária da CP, mas a estação de metropolitana da Linha B do sistema do Metro do Porto mais perto encontra-se a menos de 3,5Km do Largo dos Pescadores, um percurso de carro com a duração de cerca de 7 minutos.

Transportes públicos

É assegurado o transporte público entre Vila do Conde e a freguesia com horários de pouca frequência, que incide principalmente no horário escolar.

Quanto à informação existente relativa à mobilidade fora da cidade de Vila do Conde, foi efetuada uma análise considerando a estrutura etária dos utentes dos transportes público, concluindo-se que a maior parte das crianças e jovens do concelho utilizam o transporte público partilhado com outros utentes sendo o transporte escolar garantido através da atribuição de passes pelo Município. Relativamente aos idosos, verifica-se que na grande maioria das freguesias existe um número significativo de idosos que, apesar de ter a necessidade de utilização dos transportes públicos, dada a sua pouca frequência, assegurada sobretudo nos horários escolares, e a falta de lugares sentados nas viaturas devido à elevada lotação, desmotiva esta classe etária à sua utilização. Verifica-se ainda que algumas juntas de freguesia disponibilizam viaturas ligeiras para transporte de idosos a centros de saúde, a serviços na sede do concelho e até à feira semanal.

3.4. Espaço público

A intervenção no espaço exterior público assumida como elemento fundamental de requalificação de áreas urbanas tem, desde há alguns anos, sido um dos motes da ação municipal, resultando numa ação continuada e qualificadora do ambiente urbano, pese embora o enorme esforço despendido, nomeadamente financeiro.

O Largo dos Pescadores foi objeto de intervenção recente pelo município, pelo que se encontra devidamente tratado e qualificado. O caráter deste espaço, pretende reverter o processo de desqualificação operado, criando condições para a afirmação do Largo dos Pescadores como um espaço lúdico.



Figura 11 | Largo dos Pescadores

Os arruamentos que envolvem a estrutura urbana consolidada, nomeadamente a marginal da praia, apresenta-se como um espaço desqualificado, carente de mobiliário urbano e sem relação com o areal. Um alto muro construído pelos moradores na década de 70, na sequência da destruição operada pelo avanço do mar, corta a relação entre as casas e o areal.

3.5. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas, estas são constituídas pelas redes de energia elétrica; abastecimento de água potável; drenagem das águas residuais e pluviais; gás; telecomunicações; fibra ótica; recolha e transporte, eliminação e tratamento de resíduos sólidos urbanos. São todas estas infraestruturas que no seu conjunto dão sentido ao uso regrado da cidade e do seu núcleo histórico, permitindo uma vida com qualidade a toda a população. Deste modo, as infraestruturas assumem-se como uma condição base da produção e ocupação do espaço, sendo um conjunto de estruturas, quase sempre organizadas numa rede, destinadas a garantir a satisfação das necessidades básicas das populações e das atividades económicas que sem elas teriam dificuldade em subsistir.

O município tem promovido ao longo dos anos a extensão da rede de infraestruturas básicas a todo o concelho.

A zona delimitada da ARU de Vila Chã está dotado de infraestruturas mínimas e adequadas ao nível de serviços requeridos nomeadamente:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de saneamento básico
- Rede de drenagem de águas pluviais

- Rede de iluminação pública
- Rede de telecomunicações

As outras infraestruturas de implementação mais recente, como sejam da rede de gás e a rede de telecomunicações eletrónicas ainda não foram implementadas no largo, provavelmente devido à disseminação dos potenciais clientes no território face ao investimento necessário para os servir.

Estas infraestruturas adquiriram um relevo muito superior ao que detinham, na medida em que, para além das instalações telefónicas por cabo (telefone fixo) e da televisão e rádio por radiodifusão (ondas hertzianas), a rede de telecomunicações inclui as valências cada vez mais relevantes de televisão, internet fixa e móvel e telefone móvel.

As redes de comunicações eletrónicas abrangem agora o envio de sinais por cabo, meios radielétricos, meios óticos e outros meios eletromagnéticos, incluindo as redes de satélites, as redes terrestres fixas e móveis, os sistemas de cabos de eletricidade, na medida em que sejam utilizados para a transmissão de sinais, as redes utilizadas para a radiodifusão sonora e televisiva e as redes de televisão por cabo.

3.6. Demografia

Caracterização socioeconómica Município de Vila do Conde

O Município de Vila do Conde localiza-se no Distrito do Porto, fazendo parte da Área Metropolitana do Porto, com 149,03 km² de área e 79 533 habitantes (censos de 2011), subdividido em 21 freguesias. O Município é limitado a norte pelo Município da Póvoa de Varzim, a leste por Vila Nova de Famalicão e Trofa, a sul pela Maia e por Matosinhos e a oeste tem litoral no oceano Atlântico.

O crescimento coalescente dos núcleos urbanos de Vila do Conde, verificado nas últimas décadas, resultou num contínuo urbano que tende a densificar ainda mais nos anos mais próximos. Os últimos indicadores sociodemográficos disponíveis, referentes aos Censos de 2011, apontam para um significativo dinamismo demográfico do território. Em 2011 a população residente da cidade de Vila do Conde representava 36% da população residente do município. Um aumento de cerca de 1,5% face ao ano de 2001. Numa análise de cada unidade territorial, a cidade aumentou a sua população residente em 11,3% enquanto a média do concelho cresceu 6,9%, valor significativamente superior ao da média nacional (2,0%), da Região Norte (0,1%) ou ainda do Grande Porto (2,1%).

Indicadores Sociodemográficos			
População residente	2001	2011	Var (%)
Portugal	10353117	10562178	2,00%
Norte	3687283	3689682	0,10%
Grande Porto	1260680	1287282	2,10%
Vila do Conde	74391	79533	6,90%

Tabela 1 | Indicadores sociodemográficos/ população residente

O aumento da população verificado repercutiu-se num aumento da densidade populacional, que cresceu na última década, para os 4.211,2 hab./Km² na cidade, valor que representa cerca do dobro da média das cidades de Portugal (2238,1 hab./Km²) e ligeiramente acima da média das cidades do Grande Porto (4087,60 hab./Km²), e que contrasta com as freguesias mais afastadas da sede do município, que apresentam uma matriz menos urbana, enquanto as freguesias do litoral e na envolvente próxima da sede do município, dada a sua localização, configurem espaços de expansão e de constituição de estruturas de carácter mais urbano. A média do concelho apresenta uma densidade populacional com cerca de 533 hab./Km².

Indicadores Sociodemográficos			
Densidade Populacional	2001	2011	Var (%)
Portugal	112,3	114,5	2,00%
Norte	173,2	173,3	0,10%
Grande Porto	1548,6	1580	2,00%
Vila do Conde	499,3	533,7	6,90%

Tabela 2 | Indicadores sociodemográficos/ densidade populacional

A evolução do número de famílias no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. Efetivamente, o Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 14% do número de famílias, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 11% e a média do Grande Porto ultrapassou ligeiramente os 12%.

Indicadores Sociodemográficos			
Famílias	2001	2011	Var (%)
Portugal	3650757	4043726	10,81%
Norte	1210631	1330892	9,90%
Grande Porto	436346	489471	12,20%
Vila do Conde	23829	27210	14,20%

Tabela 3 | Indicadores sociodemográficos/ famílias

O n.º de alojamentos no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. O Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 21,20% do número de alojamentos, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 16,10%.

Indicadores Sociodemográficos			
Alojamentos	2001	2011	Var (%)
Portugal	5046744	5859540	16,10%
Norte	1611643	1846589	14,60%
Grande Porto	540337	623085	15,30%
Vila do Conde	31113	37697	21,20%

Tabela 4 | Indicadores sociodemográficos/ alojamentos

Em síntese, considerando os últimos indicadores sociodemográficos conhecidos poder-se-á afirmar que o território é caracterizado por uma significativa densidade populacional, de cerca de 533 hab./Km² e uma forte dinâmica demográfica e construtiva, comparativamente com os indicadores médios do país, da região Norte e do Grande Porto.

Caracterização socioeconómica de Vila Chã

Vila Chã é uma das 21 freguesias do município de Vila do Conde, com 4,81km² de área, confronta com Mindelo a norte, Modivas a nascente, Labruge a sul e o Oceano Atlântico a poente.

Para além dos aspetos anteriormente abordados de carácter mais abrangente que permitem uma leitura da unidade territorial em estudo enquadrada numa escala territorial mais ampla, importa concretizar, do ponto de vista social e económico a população residente nesta área, objeto de um processo de reabilitação urbana.

A população da freguesia de Vila Chã foi evoluindo ao longo dos tempos, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (Recenseamentos Gerais da População), no ano de 1864 eram 549 habitantes e em 2011 a população era de 3094 habitantes.

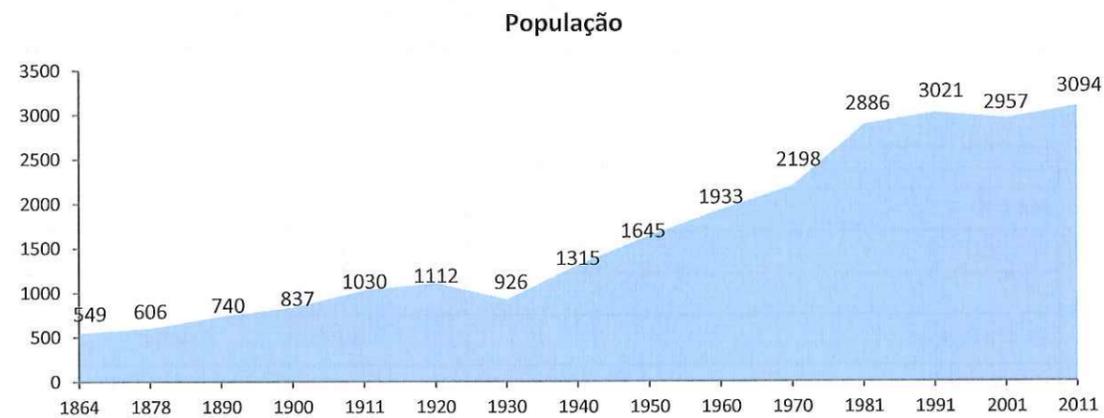


Gráfico 5 | População de Vila Chã entre 1864 e 2011

O grande aumento de população verificado em Vila Chã terá como fator preponderante a confrontação desta freguesia com o mar.

Portugal tem cada vez mais pessoas e edifícios junto ao mar. O número de habitantes nas freguesias do país que confinam com a costa aumentou cerca 68% entre 1970 e 2011, de 738 mil para 1,2 milhões de habitantes. Na prática, um em cada nove portugueses vive na costa.

Não é novidade que a população se concentra cada vez mais na faixa litoral. Esta tendência vem do passado, acentuou-se a partir da década de 1970 e não dá sinais de abrandar. Entre os dois últimos censos – 2001 e 2011 – a população junto à costa aumentou 10%.

A análise dos dados dá elementos mais precisos sobre o microcosmo da freguesia de Vila Chã, freguesia costeira, a população entre 1864 e 1920 duplicou e nos dias de hoje é 6 vezes superior à existente em 1864 de 549 residentes passou para 3094 residentes.

No último Censo de 2011, a população residente no concelho de Vila do Conde é de 79.390 e 3094 o n.º de residentes na freguesia de Vila Chã.

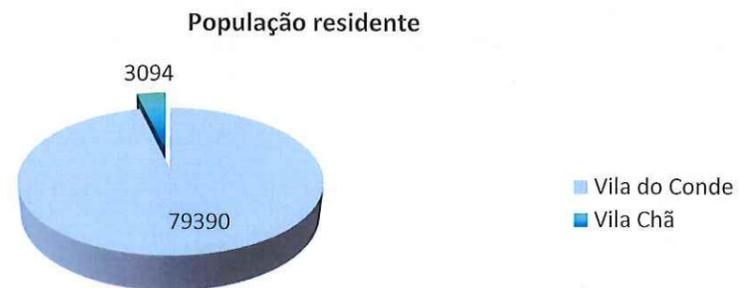


Gráfico 6 | População residente no concelho de Vila do Conde

No âmbito da população de Portugal, a relação de masculinidade apurada através dos Censos 2011 acentuou o predomínio do número de mulheres face ao de homens. Em 2011 a relação de masculinidade é de 91,5 homens para 100 mulheres enquanto que este indicador era em 2001 de 93,4 homens por 100 mulheres.

A população de Vila Chã conforme valores do gráfico seguinte, apresenta a mesma tendência o n.º de mulheres é superior ao de homens.



Gráfico 7 | População Residente/Sexo

Em Portugal, a proporção da população com 65 ou mais anos é, em 2011, de 19%. Este valor contrasta com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% da década anterior. O índice de envelhecimento da população reflete também esta tendência. Em 2011 o índice de envelhecimento acentuou o predomínio da população idosa sobre a população jovem.

Em 2011, Portugal apresenta cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 19% da população tem 65 ou mais anos de idade.

Os dados de Vila Chã dos censos de 2011 apresentam um equilíbrio entre o grupo etário mais jovem (0-14 anos) e a população com 65 ou mais anos de idade, ambos os grupos representam cerca de 16% da população.

Uma conexão aos dados provenientes dos censos em 2001 revelam que Portugal apresentava cerca de 16% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e em 2011 a percentagem verificada para este estrato etário diminuiu para cerca de 15%.

Os dados de Vila Chã dos censos de 2011 apresentam cerca de 16% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) enquanto em 2001 este grupo representava cerca de 19% da população. Em Vila Chã verifica-se um amento acentuado na população com mais de 65 anos em 2001 constituíam cerca de 11% da população e em 2011 este valor aumentou para 16%.

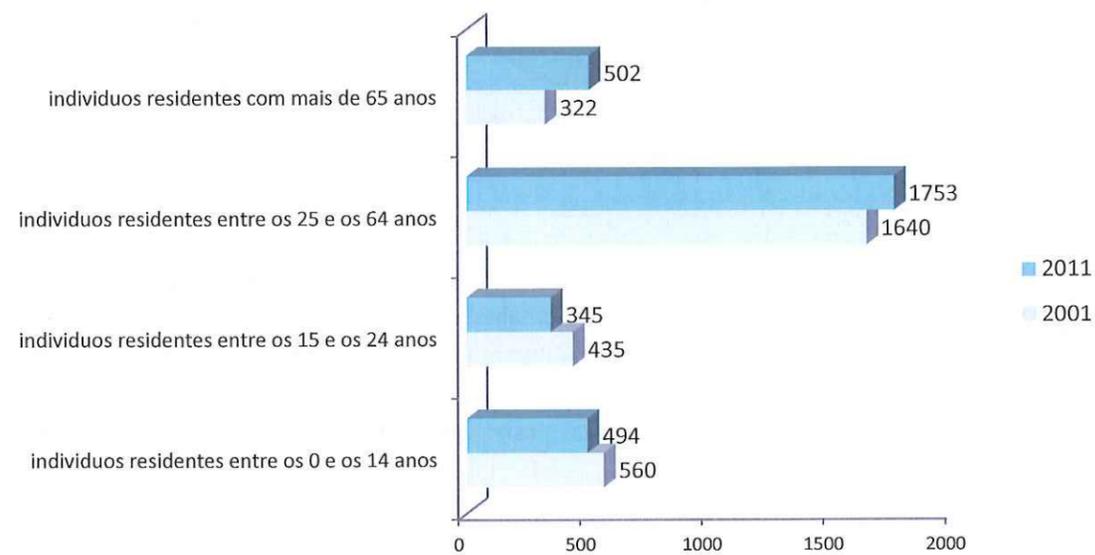


Gráfico 8 | População residente por grupo etário

Em Portugal o nível de instrução atingido pela população progrediu de forma muito expressiva na última década. Relativamente aos Censos 2001, observa-se um recuo da população com níveis de instrução mais reduzidos, designadamente até ao ensino básico 2º ciclo e um aumento dos níveis de qualificação superiores. A população apurada nos Censos 2011 que possui o ensino superior completo quase duplicou na última década. Passámos das 674 094 pessoas que tinham o ensino superior completo para as 1 262 449.

O nível de analfabetismo tem sofrido um decréscimo e aumentou o n.º de população com curso superior, na população residente em Vila Chã observa-se que o n.º de indivíduos que possuem curso superior completo já duplicou relativamente o n.º de indivíduos que não sabem ler nem escrever.

Salientamos assim o elevado n.º de residentes com curso superior na localidade, no entanto n.º de residentes com o nível de ensino básico do 1º ciclo constitui ainda o maior grupo dentro da população.

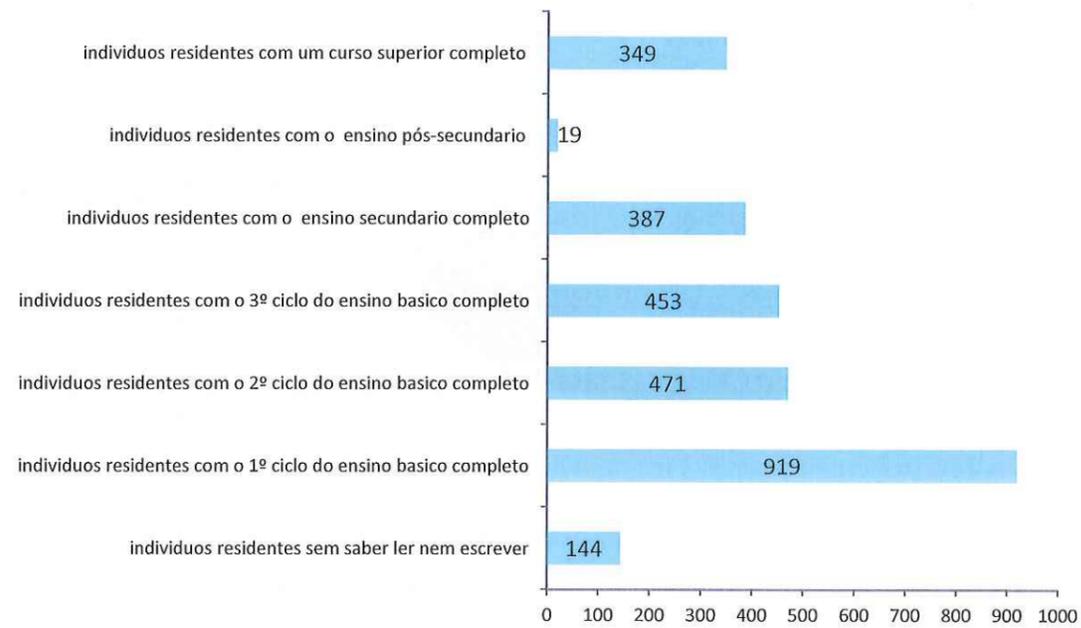


Gráfico 9 | População residente/habilitações literárias

Relativamente à situação perante a atividade económica, em 2011, dos residentes em Vila Chã, 1% das pessoas encontravam-se desempregados à procura de emprego, e 5% encontravam-se desempregados à procura de emprego o que compõe uma franja de desempregados de 6%, valor abaixo da média para o concelho onde os desempregados totalizam 7% da população.

Ainda da leitura dos dados dos censos de 2011, 20% dos residentes eram pensionistas/reformados e 42% encontravam-se empregados.

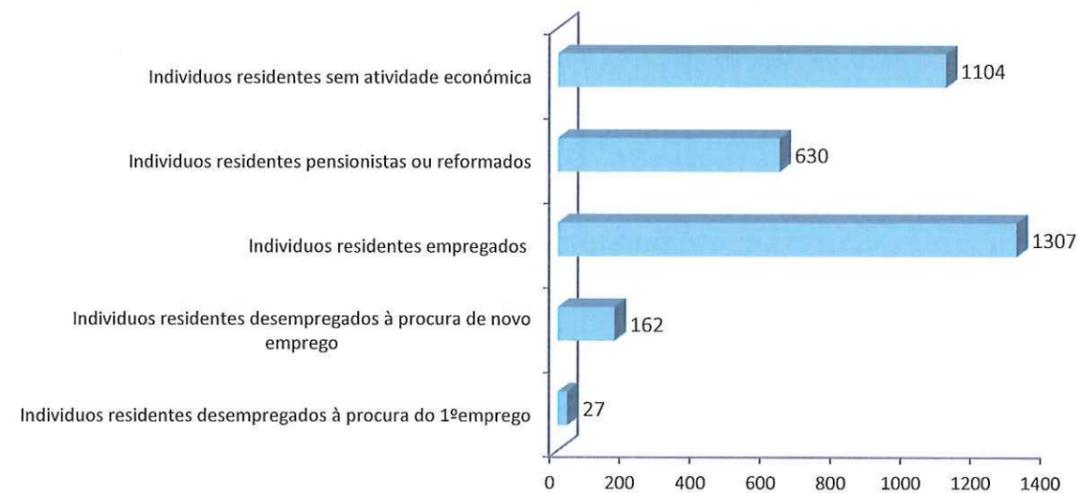


Gráfico 10 | População residente/desemprego e situação perante a atividade económica

Num universo de 1307 indivíduos residentes em Vila Chã empregados cerca de 3% exerciam atividade no setor primário, 38% no setor secundário e 59% no setor terciário.

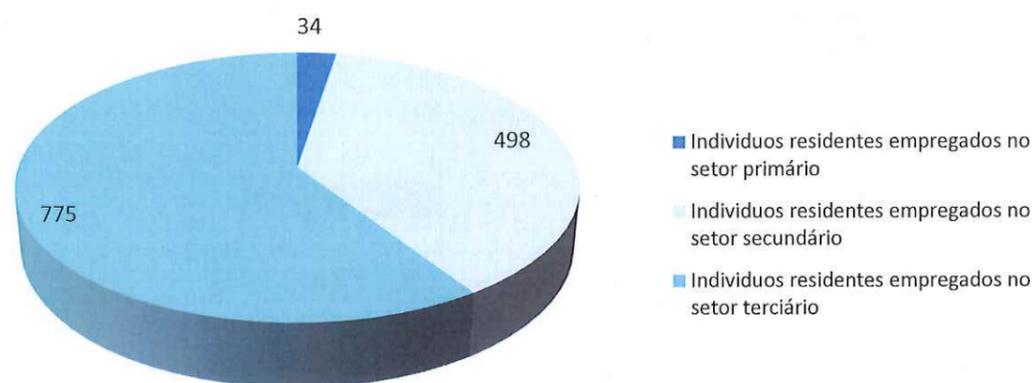


Gráfico 11 | População residente/setor de atividade

A agropecuária, a pesca, a indústria tradicional, os serviços e o turismo, constituem as principais atividades económicas da freguesia.

Desta forma, na freguesia de Vila Chã, e em conformidade com o resto do país, verifica-se uma crescente terciarização da mão-de-obra em detrimento da mão-de-obra ocupada pelas atividades primárias, que vão perdendo peso na economia de Portugal.

A freguesia de Vila Chã apresenta uma mescla de atividades económicas, não sendo evidente uma separação espacial entre elas. O sector primário é regulado pelas condições geográficas que condiciona o ordenamento espacial, e entre outros fatores podemos salientar a resistências ao emparcelamento. As casas dos lavradores estão situadas mais no interior da freguesia, em redor das quais foram surgindo novas habitações e novos serviços

A atividade piscatória ocorre dentro da ARU, quarteirão junto à costa, onde se situam as “casas do mar” onde são guardados os utensílios da pesca, bem como, a lota. As residências dos pescadores encontram-se distribuídas pela freguesia.

4. Benefícios fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente do investimento público. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através, entre outros, de incentivos fiscais a conceder aos promotores de ações de reabilitação que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

A delimitação de ARU's obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, conforme determina a alínea c) do n.º 2 do artigo 13º conjugada com a alínea a) do artigo 14º do RJRU e nos termos definidos nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e do artigo 112, n.º 6 do Código do IMI.

Assim, a requerimento dos interessados poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pelas ARU's delimitadas, os seguintes benefícios fiscais:

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, verificada pela emissão de certidão de comunicação prévia;
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação ficam ainda isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, verificada pela emissão do correspondente alvará de autorização de utilização ou, no caso em que a obra possa ser dispensada da emissão de título de utilização, pela entrega do livro de obra, onde se encontra lavrado o termo de encerramento, conforme previsto no artigo 16.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro;
- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, o que será verificado pela emissão do alvará de licenciamento de obra ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, e respetiva emissão de certidão de comunicação prévia;
- As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, são também isentas de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Poderão usufruir dos benefícios concedidos as ações de reabilitação que reúnam as condições necessárias a partir do primeiro dia útil após a data da aprovação do presente documento, o que vigorará até à data do encerramento do Quadro Comunitário Portugal 2020.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o n.º 22 do artigo 71º do EBF, as "Ações de reabilitação" são "as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte o estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção".

Deste modo, a aprovação da delimitação das ARU's constituirá uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito, já que permitirá também o direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais e financeiros

à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pela ARU, identificando-se a título de exemplo, aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes.

- A redução da taxa de IVA para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana e obras de remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis.
- A dedução à coleta em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados nas ARU's e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou de imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.
- A redução de 28 para 5% da taxa de IRS incidente sobre rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis que forem objeto de intervenção de reabilitação, sem prejuízo da opção de englobamento pelos sujeitos passivos.

É também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas e divulgar os incentivos de carácter fiscal e financeiro disponível.

Ressalva-se que, os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os apoios e incentivos à reabilitação do edificado serão concedidos após verificação pelos serviços competentes do Município, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Por fim entende-se majorar em 20% o valor do IMI para os prédios urbanos, que se encontrem devolutos, abandonados e com sinais evidentes de degradação e falta de segurança, pelo período de tempo em que tais condições se verificarem, estimulando assim à sua conservação ou colocação no mercado, e procurando mitigar o seu impacto nas construções adjacentes e imagem da cidade.