

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS CAXINAS

Memória Descritiva e Justificativa



Dezembro 2023



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO.....	3
2.1. Quadro Jurídico	4
2.2. Quadro Conceptual.....	5
2.3. Quadro Estratégico.....	6
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	8
3.1. Rede Urbana Municipal	8
3.2. Centro Urbano de Vila do Conde	9
4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR	15
4.1. Plano Diretor Municipal de Vila do Conde.....	15
5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DAS CAXINAS	19
5.1. Abordagem metodológica	19
5.2. Critérios de delimitação da ARU	20
5.3. Apresentação genérica da proposta de delimitação	24
6. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DAS CAXINAS	26
6.1. Identidade e História	26
6.2. Morfologia Urbana	28
6.3. Parque Edificado	35
6.4. Caracterização Arquitetónica	44
6.5. Espaço Público	47
6.5.1. Espaços Urbanos de Utilização Coletiva	48
6.5.2. Espaços de Circulação	51
6.5.3. Espaços Verdes	61
6.5.4. Intervenções no espaço público	64
6.6. Mobilidade e Transportes.....	66
6.7. Património Cultural	70
6.8. Equipamentos de Utilização Coletiva	74
6.9. Infraestruturas Urbanas	76
6.10. População e Demografia.....	77
6.11. Atividades Económicas.	81
7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	85
8. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS	87
8.1. Benefícios e Agravamentos Fiscais	87
8.2. Taxas Municipais.....	92
8.3. Ações de Substituição.....	94
ANEXO – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DAS CAXINAS	95



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Rede urbana municipal do concelho de Vila do Conde.	9
Figura 2 - Representação espacial das épocas de desenvolvimento urbano para Vila do Conde e Azurara.	10
Figura 3 - Classes de ocupação urbana dos territórios artificializados nas freguesias de Vila do Conde e Azurara.	14
Figura 4 - Qualificação funcional das freguesias Vila do Conde e Azurara, de acordo com PDMVC.	16
Figura 5 - Espacialização de fatores de análise urbana que determinaram a proposta de delimitação da ARU das Caxinas..	23
Figura 6 - Limites da proposta de ARU das Caxinas representados sobre a vista 3D da cidade de Vila do Conde.	24
Figura 7 - Limites da proposta de ARU das Caxinas.	25
Figura 8 - Época de desenvolvimento urbano da ARU das Caxinas.	27
Figura 9 – Representação esquemática de quarteirões na ARU das Caxinas.	29
Figura 10 - Vista do quarteirão 2.	30
Figura 11 - Vista do quarteirão 4.	30
Figura 12 - Vista do quarteirão 5	31
Figura 13 – Representação da falta de homogeneidade da cércea e das empenas cegas.	32
Figura 14 – Quarteirões localizados a sul da ARU das Caxinas.	33
Figura 15 - Avenida Comandante Coutinho Lanhoso	33
Figura 16 - Evolução dos quarteirões a norte da ARU das Caxinas.....	34
Figura 17 - Representação das edificações degradadas e em ruína, na ARU das Caxinas.	39
Figura 18 - Exemplo de edifícios em péssimo estado e em mau estado de conservação localizados na Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira.....	39
Figura 19 - Ocupação funcional dos pisos térreos na ARU das Caxinas.	42
Figura 20 – Na Avenida, uso residencial com outros usos no piso térreo; na Rua, uso exclusivamente residencial	43
Figura 21 - Exemplos de diferentes tipos de habitações.....	43
Figura 22 –Casas que ainda possuem características originais da zona.	44
Figura 23 – Exemplos de casa com dois pisos, na ARU das Caxinas.	45
Figura 24 – Exemplos de residências com desenho distinto do tradicional encontrado, na ARU das Caxinas.....	45
Figura 25 – Exemplos de edifícios multifamiliares com três ou mais pisos, em lotes ou parcelas com maior frente.	46
Figura 26 - Avenida Infante D. Henrique.	46
Figura 27 – Edifícios em mau estado de conservação, na Avenida Infante D. Henrique e na Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira, respetivamente.....	47
Figura 28 –Tipologia de espaço público na ARU das Caxinas.....	48
Figura 29 - Parque dos Avós.....	49
Figura 30 – Bancos e parque infantil junto do Polidesportivo	50
Figura 31 – Praças com bancos para permanência.	50
Figura 32 - Praça do “Monumento ao Pescador de Vila do Conde” (número 5 no cartograma).	51
Figura 33 – Qualidade dos espaços de circulação na ARU das Caxinas.....	52
Figura 34 - Exemplos de ruas classificadas como pedonais.	53
Figura 35 – Av. Infante D. Henrique – bons exemplos de espaço de circulação, ainda que com necessidade de reparação.	53



Figura 36 - Avenida Comandante Coutinho Lanhoso.	54
Figura 37 - Avenida D. António Bento Martins Júnior.	54
Figura 38 - Rua Alfredo Bastos.	55
Figura 39 - Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira.	55
Figura 40 - Avenida D. Manuel I.	56
Figura 41 - Avenida Cidade de Guimarães, troço entre a Avenida D. António Bento Martins Júnior e a Rua D. Dinis.	57
Figura 42 - Avenida Cidade de Guimarães, troço entre a Rua D. Dinis e a Avenida Comandante Coutinho Lanhoso.	57
Figura 43 - Rua da Alegria.	58
Figura 44 - Rua da Praia.	58
Figura 45 - Exemplos de arruamentos mais internos e com carácter residencial, na Rua das Rosas e na Rua das Tulipas, respetivamente.	59
Figura 46 - Exemplos de passeios com anomalias ao nível da acessibilidade, na Rua da Agra Longa e na Rua Nossa Senhora da Bonança, respetivamente.	60
Figura 47 - Espaços verdes localizados na ARU das Caxinas.	61
Figura 48 - Parque dos Avós.	62
Figura 49 - Campo Polidesportivo das Caxinas.	62
Figura 50 - Avenida D. António Bento Martins Júnior.	63
Figura 51 - Avenida Comandante Coutinho Lanhoso.	63
Figura 52 - Parque Urbano João Paulo II.	64
Figura 53 - Obras em espaços públicos na ARU das Caxinas.	65
Figura 54 - Hierarquia viária interna, na ARU das Caxinas.	66
Figura 55 - Espaços formais destinados a estacionamento, na ARU das Caxinas.	68
Figura 56 - Exemplos de automóveis estacionados em lugares indevidos na Avenida Infante D. Henrique e Rua da Alegria, respetivamente.	68
Figura 57 - Rede de transportes públicos, na ARU das Caxinas.	69
Figura 58 - Representação da ciclovía, a vermelho, da Avenida Infante D. Henrique e a amarelo, a delimitação da ARU das Caxinas.	70
Figura 59 - Património arquitetónico e arqueológico industrial localizado na ARU das Caxinas.	71
Figura 60 - Igreja Paroquial de Nosso Senhor dos Navegantes.	72
Figura 61 - Instalações da fábrica conserveira Gencoal.	73
Figura 62 - Antiga sede da AGROS, património arqueológico industrial.	73
Figura 63 - Antigas instalações da Póvoa Exportadora, na Av. Infante D. Henrique.	74
Figura 64 - Centro Comunitário de Caxinas, em construção.	74
Figura 65 - Equipamentos e serviços públicos na ARU das Caxinas.	75
Figura 66 - Polidesportivos do Parque dos Avós e Centro Comunitário de Caxinas.	76
Figura 67 - Centro Social e Paroquial das Caxinas.	76
Figura 68 - Redes de distribuição de gás, de distribuição de água e de drenagem de águas residuais na ARU das Caxinas.	77



Figura 69 - Delimitação das áreas de maior dinâmica urbanística, nas freguesias de Vila do Conde e Azurara, com destaque para a ARU das Caxinas.	81
Figura 70 - Localização das zonas comerciais e industriais na ARU das Caxinas.....	83
Figura 71 - Mercado Municipal de Caxinas e Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira, respetivamente.	84

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Classes de territórios artificializadas na freguesia de Vila do Conde.....	13
Gráfico 2 – Período de construção do parque edificado no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas. .	36
Gráfico 3 - Proporção de pisos por edifício no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	36
Gráfico 4 - Proporção de edifícios clássicos por tipologia no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	37
Gráfico 5 - Proporção de edifícios com necessidade de reparação no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	37
Gráfico 6 - Proporção de alojamentos vagos ou secundários no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	40
Gráfico 7 - Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	41
Gráfico 8 - Proporção dos tipos de espaço público de circulação e de permanência na ARU das Caxinas.....	60
Gráfico 9 – População residente e variação populacional no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	78
Gráfico 10 –População por grupo etário no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	79
Gráfico 11 – Agregados familiares no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	79
Gráfico 12 – Número e crescimento de alojamentos no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.	80
Gráfico 13 - Número e variação de fogos licenciados em construções novas no Concelho e Freguesia de Vila do Conde.	80



1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Caxinas, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a Memória Descritiva e Justificativa da Proposta de Delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU e o quadro de benefícios e agravamentos fiscais, acrescido de um conjunto de reduções/isenções na aplicação de taxas municipais, como estímulo à ação dos proprietários e/ou outros promotores urbanísticos.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos Municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e da aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) incidem sobre espaços urbanos 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, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana. Assim definidas, as ARU podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

No concelho de Vila do Conde, existem seis Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em vigor, designadamente: ARU de Macieira da Maia, ARU de Malta, ARU de Mosteiró, ARU de Vairão, ARU de Vila Chã e ARU de Vila do Conde e Azurara. Todas as ARU em vigor já viram aprovadas as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU). Com exceção da ARU de Vila do Conde e Azurara, todas as ARU foram aprovadas em Assembleia Municipal, no ano de 2016, e as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) em 2019.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal da ARU deve contemplar os seguintes procedimentos:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.



A programação do processo de reabilitação urbana no aglomerado urbano das Caxinas iniciar-se-á com a aprovação desta proposta de delimitação de ARU, a que se deverá seguir a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de instrumento de programação do tipo “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana”.



2. ENQUADRAMENTO

O ambiente construído das cidades portuguesas foi sujeito, ao longo das últimas décadas, a um processo de degradação progressiva, tanto ao nível do parque edificado e da rede de espaços públicos, como no que respeita à atratividade e papel económico e simbólico dos centros tradicionais. Face a esta tendência apresenta-se como necessário e indispensável o desenvolvimento de processos integrados de reabilitação urbana, que tenham em linha de conta a racionalização de recursos, através de intervenções públicas estruturadas que permitam a revitalização dos espaços urbanos.

Estes princípios são assegurados, no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), pelos objetivos da política de reabilitação urbana que consta do artigo 3.º, nomeadamente:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*



2.1. Quadro Jurídico

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão mais atual¹, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), consagrando o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Foram reunidas, neste diploma, diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação anteriormente em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.

O atual RJRU apresenta como principais elementos diferenciadores, face à legislação anterior, a inclusão de conceitos como “área de reabilitação urbana” ou “operação de reabilitação urbana”, normalizando a adoção de uma abordagem que se quer mais integradora nos processos de reabilitação urbana. Esta visão mais inclusiva pretende garantir que a reabilitação urbana assume, não só, uma vertente imobiliária ou patrimonial, mas também uma dimensão funcional, socioeconómica, cultural e ambiental, definindo, ainda, responsabilidades e a necessidade de envolvimento, no processo de reabilitação urbana, tanto do setor público como dos privados. Para este último ponto contribuem, para além dos instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (como sejam a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), a possibilidade de criação de regimes especiais de taxas, procurando incentivar a realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana.

O RJRU define a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. Esta incide sobre a Área de Reabilitação Urbana (ARU), que é definida como “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Nos termos do RJRU, a delimitação de ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. A esta delimitação é associada a exigência de determinação dos objetivos, da estratégia da intervenção e da definição de um conjunto de ações municipais que favoreçam a reabilitação, onde se inclui o quadro de benefícios e agravamentos fiscais conferindo aos proprietários e titulares de outros ónus e encargos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (artigo 14º). O ato de aprovação da ARU é publicado através de Aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município e, simultaneamente, enviado pela Câmara Municipal ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

¹ A versão atualizada inclui as alterações introduzidas por: Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.



Após a aprovação da ARU, o Município realiza, no prazo de três anos, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que pode tomar uma de duas formas: a) simples, se se trata de uma intervenção que se dirige principalmente à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana de uma área, sendo esta enquadrada por instrumentos de programação designados de Estratégia de Reabilitação Urbana; b) sistemática, se consiste numa intervenção dirigida, não só, à reabilitação do edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano, enquadrada, por sua vez, por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

2.2. Quadro Conceptual

A abrangência e diversidade setorial dos objetivos da política de reabilitação urbana estabelecidos no RJRU realçam o âmbito muito alargado dos instrumentos de planeamento e programação que aqui se abordam. Pode-se afirmar, a este propósito, que a “reabilitação urbana” perspectivada no RJRU contém em si diferentes “tipos de reabilitação”, isto é, diferentes níveis de intervenção e diferentes dimensões de atuação sobre os centros/aglomerados urbanos. Assim sendo, numa perspetiva de clarificação do âmbito e objetivos subjacentes à delimitação de ARU, interessa distinguir os diferentes conceitos que se destacam no léxico da política de reabilitação urbana em Portugal.

- Reabilitação Urbana – a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (Decreto-Lei n.º 307/2009).
- Reabilitação (Urbana) – é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística (Lei n.º 31/2014).
- Reabilitação de Edifícios – a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (Decreto-Lei n.º 307/2009).



- Operações de reabilitação – as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual: i) obras de alteração; ii) obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável (Decreto-Lei n.º 95/2019).
- Renovação Urbana – o conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).
- Regeneração (Urbana) – é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial (Lei n.º 31/2014).

Neste contexto, considera-se que é o conceito de “regeneração urbana” que deve ser assumido como a base conceptual unificadora de um processo de intervenção na cidade que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável. Assim definido, o conceito de “regeneração urbana” abrange um conjunto de intervenções diversificadas que vão da simples recuperação do edifício ou requalificação do espaço público (intervenções de âmbito físico) às ações de revitalização social e económica (intervenções de âmbito imaterial), executadas de forma independente ou conjugadas entre si.

2.3. Quadro Estratégico

A complexidade dos processos de reabilitação urbana decorre não apenas do âmbito multidimensional de intervenção, mas também das diferentes formas de mobilização e envolvimento dos diferentes agentes urbanos na implementação das estratégias. Ainda que essa seja uma questão que se colocará, sobretudo, na fase da programação, isto é, da aprovação da ORU, interessa, nesta fase, abordar também essa dimensão dos processos de reabilitação urbana, já que a questão operativa (isto é, o como se implementa) não deve ser desligada da decisão de aprovação da delimitação de uma ARU.

Assim sendo, transcrevem-se, seguidamente, os princípios gerais da política de reabilitação urbana, sistematizados no artigo 4.º do RJRU:

- a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*



- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- c) Princípio da solidariedade inter-geracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana”.*

O Quadro Estratégico subjacente a qualquer processo de planeamento e programação da reabilitação urbana pode ser visto como o conjunto de princípios, diretrizes e objetivos que resultam da leitura estratégica do RJRU, já abordado, dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano de âmbito nacional e dos instrumentos de planeamento e ordenamento do território de âmbito municipal.

No que se refere aos instrumentos de política de desenvolvimento urbano assumem maior relevância, neste referencial estratégico para a delimitação e programação de Áreas de Reabilitação Urbana, o Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e o documento estratégico Cidades Sustentáveis (DGT, 2015).



3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

3.1. Rede Urbana Municipal

O concelho de Vila do Conde encontra-se localizado na Região Norte de Portugal (NUTS II), inserido na Área Metropolitana do Porto (NUTS III). As suas fronteiras incluem, a norte, o concelho de Póvoa de Varzim e, a sul, os concelhos de Matosinhos e Maia. A nascente, faz fronteira com os concelhos de Vila Nova de Famalicão e de Trofa e, a poente, é delimitado pelo oceano.

Composto por 21 freguesias, o concelho de Vila do Conde abrange uma área de aproximadamente 149 km², onde residem cerca de 80.825 habitantes (Censos 2021), resultando numa densidade populacional de cerca de 543 habitantes por km², sendo esta mais concentrada na metade norte do Concelho.

Destaca-se, na rede urbana municipal, o núcleo central, associado à cidade de Vila do Conde, que integra a maior proporção da população residente e oferece uma ampla gama de equipamentos e serviços de interesse geral, razão para que a sua relevância na estruturação do território seja notória. Na freguesia de Vila do Conde, concentram-se, aproximadamente, 35% da população total do concelho, caracterizando-se pela elevada densidade populacional e edificada. A sua área de influência, em termos de atração e concentração de atividade urbana, estende-se à totalidade dos aglomerados urbanos concelhios e até aos concelhos vizinhos, com natural destaque para as relações de interdependência que se estabelecem no contexto da conurbação Vila do Conde/Póvoa de Varzim. Esta conurbação, enquanto rótula entre o Litoral Norte e o núcleo central da Área Metropolitana do Porto, confere um importante papel à cidade de Vila do Conde na estruturação do modelo de organização territorial do arco urbano do Noroeste de Portugal

Bem situada geograficamente, Vila do Conde dispõe de duas via coletoras que estabelecem dois eixos importantes de deslocação intra e inter concelhia, nomeadamente a A28/IC1 e a A7/IC5. A primeira contempla o eixo Norte-Sul, desde Vila Nova de Cerveira até o Porto, e a segunda cruza o Concelho a norte, no sentido nascente-poente, ligando-o a Vila Nova de Famalicão e Guimarães.

As estradas nacionais, que atravessam o Concelho, correspondem, na hierarquia viária municipal, às vias distribuidoras, destacando-se a antiga EN13 (atualmente desclassificada no troço compreendido entre a rotunda de Fajozes/Mindelo e o limite com a Póvoa de Varzim), a EN306, a EN206, e a EN104. As primeiras cruzam o território longitudinalmente (Norte-Sul), sendo que a EN13 cruza a cidade de Vila do Conde e a EN306 outras freguesias localizadas mais a nascente do Concelho. As EN206 e EN104 cruzam o Concelho no sentido este-oeste, uma a norte e a outra no centro, respetivamente. Na rede viária concelhia também se destaca a linha de Metro

ligeiro de superfície, que conecta o Concelho a outras cidades da Área Metropolitana do Porto e também permite uma rápida deslocação de indivíduos entre as freguesias servidas pela rede (Figura 1).

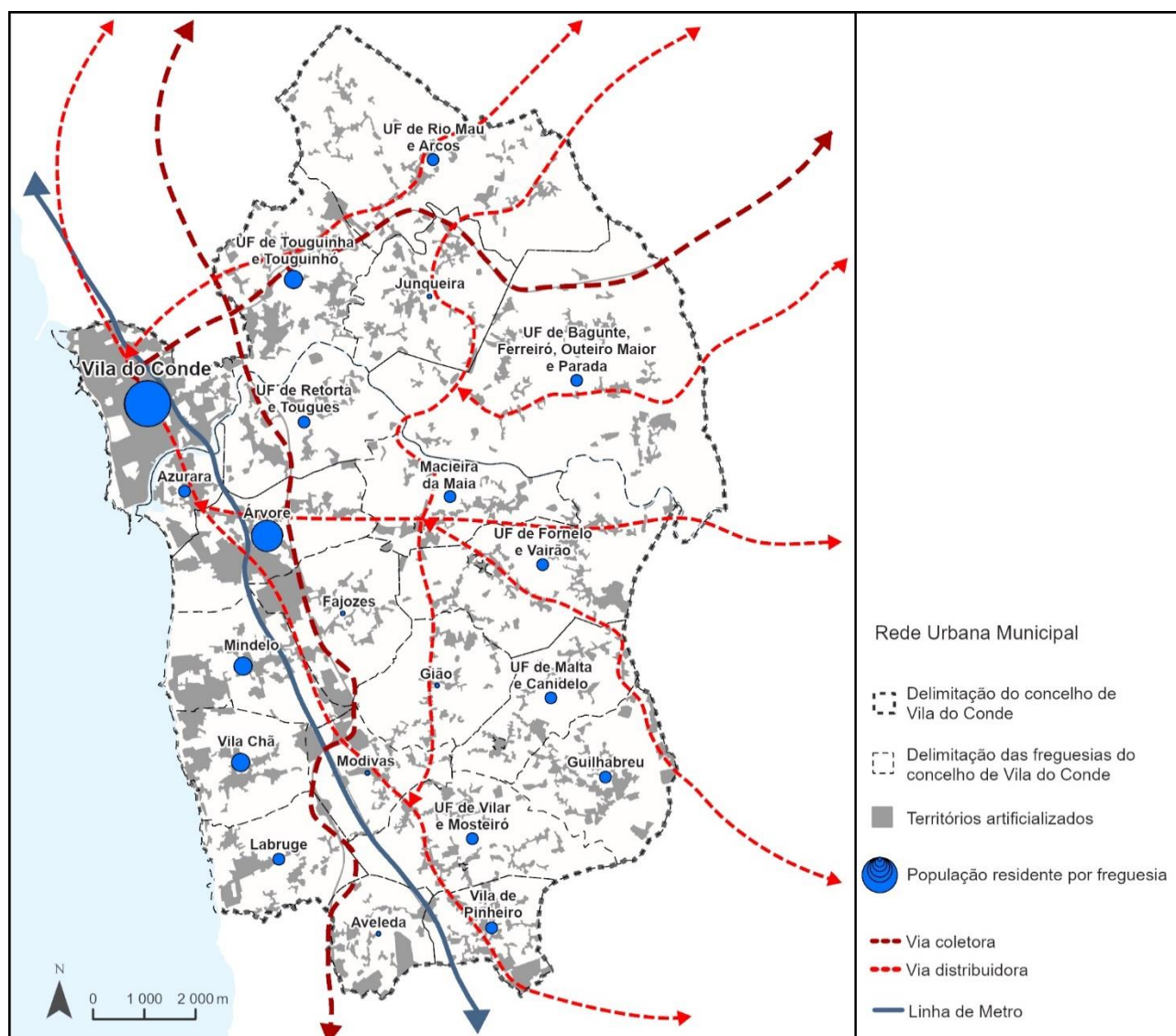


Figura 1 – Rede urbana municipal do concelho de Vila do Conde.

Fonte: Elaboração própria com base nos dados dos Censos 2021 (INE), na Carta de Uso e Ocupação do Solo de 2018 e na cartografia vetorial do Concelho de Vila do Conde à escala 1:10.000.

3.2. Centro Urbano de Vila do Conde²

A freguesia de Vila do Conde é a sede do Concelho e assume a função central na organização do território concelhio. A consolidação da evolução urbana inicia-se a partir dos séculos XIII/XIV com o desenvolvimento das

² Este subcapítulo foi elaborado tendo por base a informação constante nas seguintes obras: Miranda, M. d. (2015). O Bairro Balnear: contributos para a História Contemporânea de Vila do Conde (1866 - 1936). Faculdade de Letras Universidade do Porto, Mestrado em História e Património- Estudos locais e Regionais. Construção de Memórias, Porto; Guedes, P. C. (2019). Metamorfose Habitacional: o bairro das Caxinas. Mestrado Integrado em Arquitetura. Braga: Universidade do Minho Escola de Arquitetura; Sá, M. F. (1998). O Desenvolvimento Urbano e o Processo de Planeamento em Vila do Conde. Faculdade de Engenharia, Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano. Porto: Universidade do Porto; e Fernandes, M. G. (2003). Plano de Pormenor da Zona Ribeirinha Nascente em Vila do Conde: contributo de um geógrafo. Revista da Faculdade de Letras, XIX, 429-439.

idades costeiras. A Figura 2 retrata a evolução da ocupação urbana da cidade, evidenciando o desenvolvimento e a consolidação do tecido edificado ao longo do tempo³.

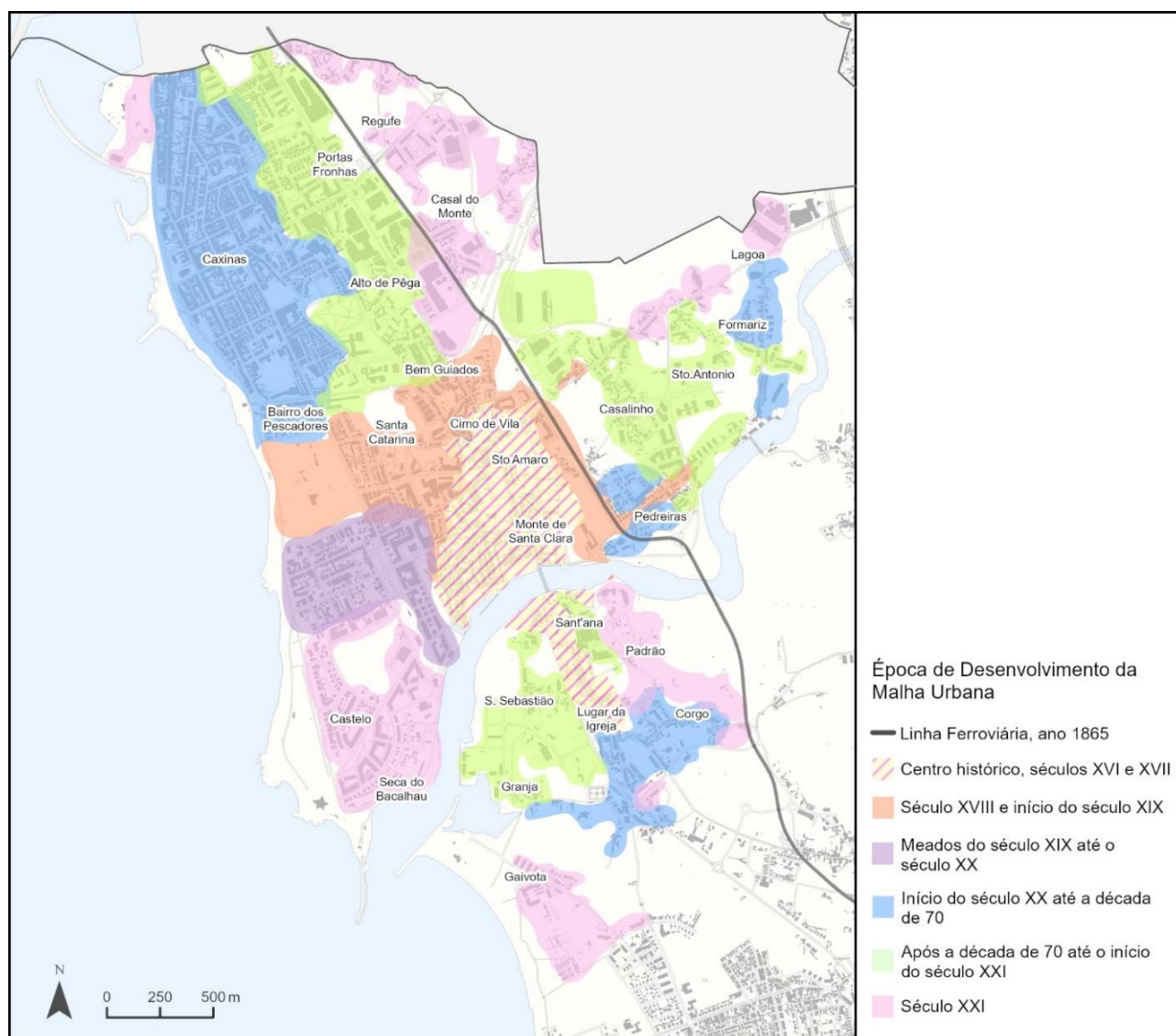


Figura 2 - Representação espacial das épocas de desenvolvimento urbano para Vila do Conde e Azurara.

Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE), dissertações académicas, cartografia histórica dos séculos XVI e dos anos de 1915 e 1979

A freguesia de Vila do Conde apresenta um Núcleo Antigo cujo desenvolvimento foi mais intenso no século XVI, especialmente nas zonas do Monte de Santa Clara e Santo Amaro. Neste período, assistiu-se no território a uma enorme atividade centrada na sua área ribeirinha. Esta área concentrava as habitações de grupos profissionais tais como marinheiros, pescadores ou oficiais mecânicos, muitos deles ligados à construção naval. Ao longo do século XVII até o início do século XIX, verificou-se uma expansão radial da cidade, chegando às zonas de Cimo de Vila, Santa Catarina e Pedreiras.

³ Importa salientar que a análise é feita ao nível da subsecção estatística, considerando-se o período em que a maior parte da edificação se desenvolveu. Por essa razão, é natural que ocorram parcelas ou edifícios cujo período de construção não se alinha com o pressuposto para a subdivisão estatística na qual estão inseridos.



A partir da segunda metade do século XIX, a malha viária do aglomerado foi alterada, o que resultou na sua primeira grande transformação da estrutura urbana. Esse momento foi precipitado pela construção da primeira estrada oficial Porto/Viana, em 1865, que impactou profundamente o tecido e a dinâmica urbana até então estabelecida, colocando Vila do Conde como parte integrante da rota de conexão entre núcleos urbanos litorais de grande relevância, nomeadamente Porto e Viana do Castelo.

Nesse mesmo contexto, foram abertas vias perpendiculares à costa, as quais constituíram a Zona de Expansão Balnear. Uma dessas vias, a Rua dos Banhos (hoje com o topónimo Avenida Bento de Freitas), estruturou essa nova ocupação urbana. Essa Zona desenvolveu-se no sentido nascente/poente, orientada para o mar, com ruas de grandes dimensões (longitudinal e transversalmente), o que, como consequência, causou uma rotura na escala da malha urbana do Núcleo Antigo, até então de características medievais.

Outro marco de grande importância para Vila do Conde foi a inauguração da linha ferroviária em 1873, que impulsionou o processo de urbanização de toda a zona e estabeleceu uma ligação direta entre a Póvoa de Varzim e o Porto. Na época, a estação mais importante foi posicionada a montante do Mosteiro, próxima à margem do Rio Ave, atraindo para as suas imediações várias unidades industriais, que almejavam a possibilidade de uso da força motriz do rio e da nova conexão com outras cidades. Nos anos seguintes, com o desenvolvimento do território, essas indústrias deslocaram-se, gradualmente, para as zonas mais ao norte ao longo da linha férrea. Após esta intervenção, observou-se um crescimento significativo na urbanização da área das Caxinas e de Poça de Barca. No entanto, contraditoriamente, mesmo impulsionando as atividades comerciais e industriais em parte do território, essa linha também atuou como um obstáculo à sua expansão a nascente, questão que só foi resolvida nas últimas décadas.

A partir do fim do século XIX, a Cidade já exibía uma configuração linear, ainda que partisse da base radial do Núcleo Antigo. As edificações e pequenos núcleo edificados foram implantados ao longo dos eixos longitudinais Norte/Sul, resultando na nuclearização da área urbana disposta em diferentes áreas homogêneas, consolidadas ou não, separadas transversalmente por parcelas de grande dimensão.

A partir da década de 70 do século XX, os espaços vazios na malha urbana começaram gradualmente a ser preenchidos, resultando na ocupação da parte mais oriental do território, especificamente em áreas como Portas Fronhas, Alto de Pêga, Casalinho e Santo António. Nas décadas seguintes, deu-se a implementação de um conjunto de procedimentos e decisões de desenvolvimento urbano na tentativa de conter o fenómeno especulativo sobre as zonas periféricas, privilegiando a ocupação das áreas próximas do Núcleo Antigo, articulando as diversas malhas urbanas, qualificando o espaço público e promovendo o uso dos espaços exteriores.

Nas últimas décadas do século XXI, assiste-se, progressivamente, à emergência de processos de consolidação ou colmatação urbana e, mais recentemente, à implementação de processos de reabilitação urbana. Diferentes

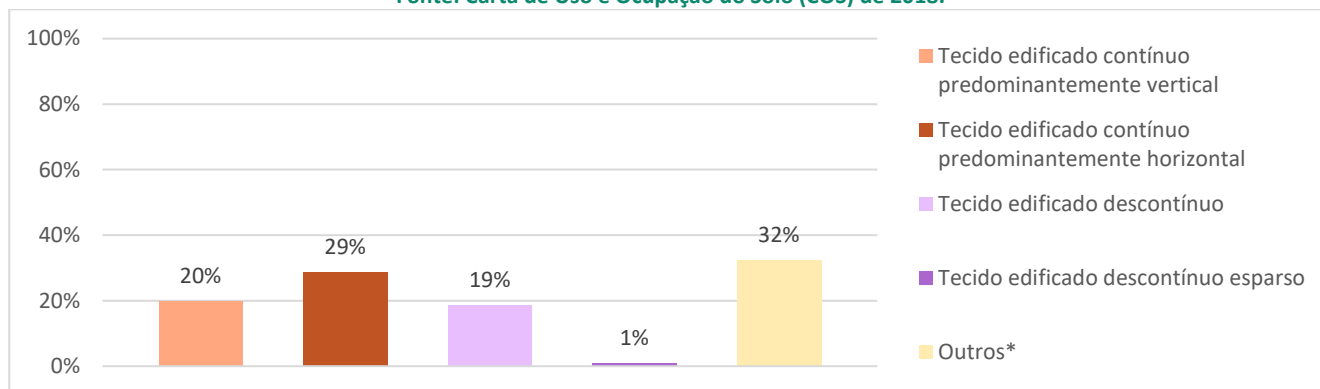
iniciativas ou operações de intervenção urbana, nos últimos 30 anos, marcam as intervenções no Município de Vila do Conde:

- Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD): apoio às câmaras municipais em operações de reabilitação e renovação de áreas urbanas degradadas e em ações de preparação ou acompanhamento de operações de reabilitação ou renovação através da instalação e funcionamento de GTL. Requalificação de espaços públicos no centro histórico de Vila do Conde, como a Praça Vasco da Gama, a Rua de S. Bento e a Zona Envolvente ao Aqueduto de Santa Clara, entre outros.
- Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS): programa de iniciativa governamental, implementado na primeira década do século XXI e que assumiu como grande desígnio a valorização ambiental e qualificação urbanística das cidades. Vila do Conde foi um dos 18 municípios portugueses a receber esta iniciativa.
- Programa de Reabilitação Urbana (PRU): revitalização e a requalificação de áreas urbanas com sinais de depressão e degradação, problemas de declínio económico e urbano, desemprego e deterioração da qualidade de vida. Vila do Conde recebeu um dos 11 projetos apoiados em Portugal.
- PROCOM - Sistema de Incentivos ao Comércio: projeto de urbanismo comercial que incluía o financiamento de obras de interiores e exteriores em estabelecimentos comerciais, aquisição de equipamento informático, divulgação publicitária, promoção de novos negócios, animação cultural e comercial, melhoria de arruamentos e espaços públicos, sinalética e mobiliário urbano. No caso da cidade de Vila do Conde, este projeto incidiu na área do núcleo histórico e espaços urbanos contíguos, e assentou na constituição de uma parceria entre o Município, a Associação Comercial e Industrial de Vila do Conde e os comerciantes localizados nas zonas objeto da intervenção.
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU): instrumento de programação que, no âmbito da execução do Portugal 2020, suportou a contratualização com as autoridades urbanas/municípios das intervenções/ações previstas nos eixos urbanos dos mesmos programas. Na sua vertente programática, os PEDU incluíam os seguintes planos de ação: Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS); Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU); Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). No âmbito do PARU, o Município identificou um conjunto de intervenções de regeneração urbana (espaço público, reabilitação de edifícios e reconversão de unidades industriais abandonadas) a serem implementadas em áreas estratégicas do Concelho, de modo a “melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”. Para o PAICD foram identificadas intervenções urbanas a levar a cabo no Núcleo Antigo das Caxinas e Poça da Barca e no Núcleo Antigo de Vila Chã, com o objetivo de proporcionar apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em áreas urbanas e rurais.



No retrato atual da cidade de Vila do Conde, construído com base na Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS 2018 - DGT), conclui-se que, aproximadamente, 72% da freguesia é ocupada por espaços artificializados. No que se refere especificamente ao tipo de ocupação urbana nos territórios artificializados, evidencia-se um padrão em que sobressaem o “tecido edificado contínuo predominantemente horizontal” (29%) e o “tecido edificado descontínuo” (19%), pontuados por zonas de concentração de edifícios multifamiliares, nas áreas de “tecido edificado contínuo predominantemente vertical” (17%) (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Classes de territórios artificializadas na freguesia de Vila do Conde.
Fonte: Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018.



*Outros – categoria que integra: equipamentos culturais, instalações desportivas, outros equipamentos e instalações turísticas, parques e jardins, cemitérios, indústria, comércio, rede viária e espaços associados, áreas em construção, áreas de estacionamento e logradouros, terminais portuários de mar e de rio, marinas e docas pesca e espaços vazios sem construção.

Na Zona das Caxinas, observa-se o predomínio de uma ocupação contínua e horizontal, característica que a distingue em relação a outras áreas, como a Zona de Expansão Balnear. Em outras zonas apresenta-se o predomínio de tecido descontínuo, caracterizadas por uma malha urbana pouco densa e pela implantação de habitações unifamiliares isoladas no lote/parcela. A Zona de Pedreiras e parte do Núcleo Antigo também se destacam pela ocupação contínua e horizontal, que, no entanto, assentam uma malha viária irregular, sendo que, no Núcleo Antigo, essa malha ainda conserva o traçado medieval. O edificado contínuo vertical é encontrado em algumas áreas da malha, com destaque para a Zona de Expansão Balnear, que corresponde a uma área com elevada oferta de serviços e comércio (Figura 3).

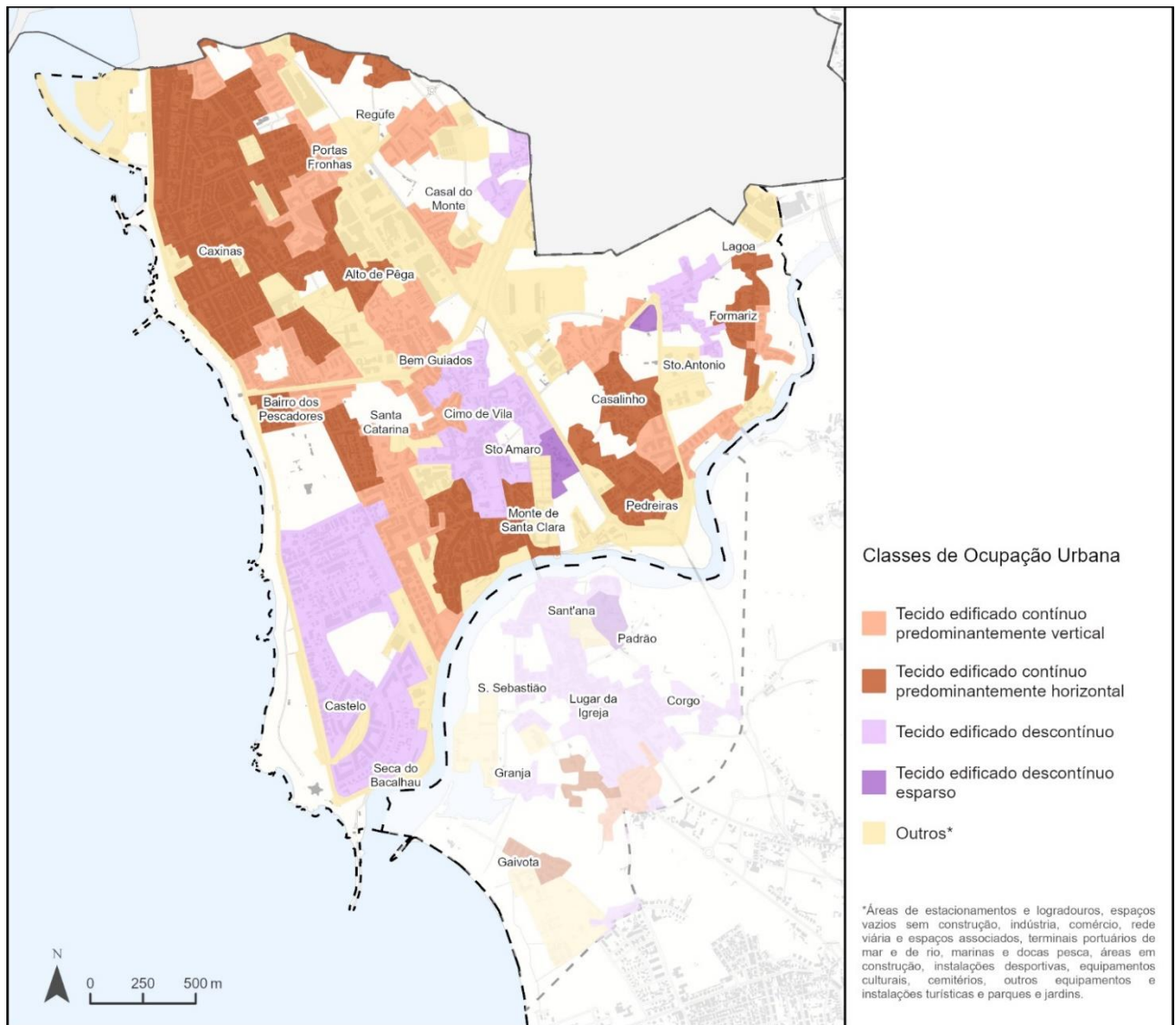


Figura 3 - Classes de ocupação urbana dos territórios artificializados nas freguesias de Vila do Conde e Azurara.

Fonte: Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018.



4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O planeamento e programação da reabilitação urbana, desde a decisão de delimitação de uma ARU até à sua operacionalização em sede de ORU, é condicionado pelos diferentes instrumentos de gestão territorial em vigor, os quais estabelecem os regimes de uso, ocupação e transformação do solo e definem os modelos e regras para a execução das intervenções de desenvolvimento ou reabilitação urbana. Por outro lado, as ARU não podem, neste âmbito, deixar de ser vistas como instrumentos de programação e execução (na dimensão urbanística, mas também na dimensão financeira e fiscal) dos planos territoriais. Atualmente, na cidade de Vila do Conde, encontram-se em vigor o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor da Área de Parque Urbano, consequência dos trabalhos realizados referentes ao Programa Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS)⁴, sendo que para a área em causa na presente ARU apenas assume maior relevância o PDM.

4.1. Plano Diretor Municipal de Vila do Conde

Um Plano Diretor Municipal é um instrumento fundamental na gestão do território municipal que define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial, sendo o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais. Atualmente o PDM de Vila do Conde encontra-se em Revisão (Aviso n.º 10094/2018, de 26 de julho), tendo como objetivos os que se transcrevem seguidamente:

- *Promover a valorização ambiental e paisagística do território, compatibilizando a estruturação urbana com as capacidades do setor agrícola, que se tem vindo progressivamente a modernizar, com a potenciação das capacidades lúdicas conferidas pela faixa litoral do concelho, de características específicas no âmbito da Área Metropolitana do Porto, e com a consolidação do desenvolvimento das diversas vertentes de atividades produtivas dos setores secundário e terciário;*
- *Impulsionar e reforçar a qualidade ambiental da cidade, compatibilizando perspectivas de progressiva terciarização com as funções habitacionais preponderantes e com a estruturação dos diversos serviços de apoio dinamizadores das atividades urbanas;*
- *Proteger e valorizar o património arquitetónico e arqueológico na cidade e no concelho;*
- *Fomentar a fixação de unidades industriais tecnologicamente desenvolvidas e outras atividades produtivas potenciadas pelas condições de acessibilidades entretanto concretizadas;*
- *Enquadrar o desenvolvimento de políticas e intervenções, públicas e privadas, que assegurem uma acrescida coesão social com o reforço e equilibrada localização de espaços e equipamentos de uso coletivo;*
- *Reforçar a identidade de Vila do Conde como espaço de qualidade ambiental e cultural, gerador de emprego qualificado, usufruindo da beneficiação generalizada das acessibilidades e dos processos de trabalho contemporâneos sustentados nas novas tecnologias;*

⁴ Decreto-lei 318/2001, de 10 de dezembro. Resolução do Conselho de Ministros 109/2004, de 27 de julho.

- Qualificar os diversos espaços do concelho, estabelecendo previsões de ordenamento do território de forma a orientar os processos de urbanização e de edificação em moldes prospetivos e consentâneos com as atuais dinâmicas de desenvolvimento e de ocupação territorial;
- Perspetivar a estruturação da rede viária e a previsão de implementação de medidas de mobilidade sustentada, privilegiando a adoção progressiva de modos de transporte de utilização coletiva;
- Prever o incremento dos níveis de infraestruturação do concelho, precavendo a conclusão da criação, de acordo com parâmetros técnicos e económicos adequados, de redes de abastecimento de água e de saneamento abrangendo os diversos aglomerados urbanos do concelho.

Apesar de o PDM se encontrar em revisão, importa perceber a forma como, de acordo com o PDM em vigor, se encontra categorizado o solo tendo em vista o ordenamento e desenvolvimento dos diferentes tipos de espaço nele previstos e que se encontram representados na Figura 4.

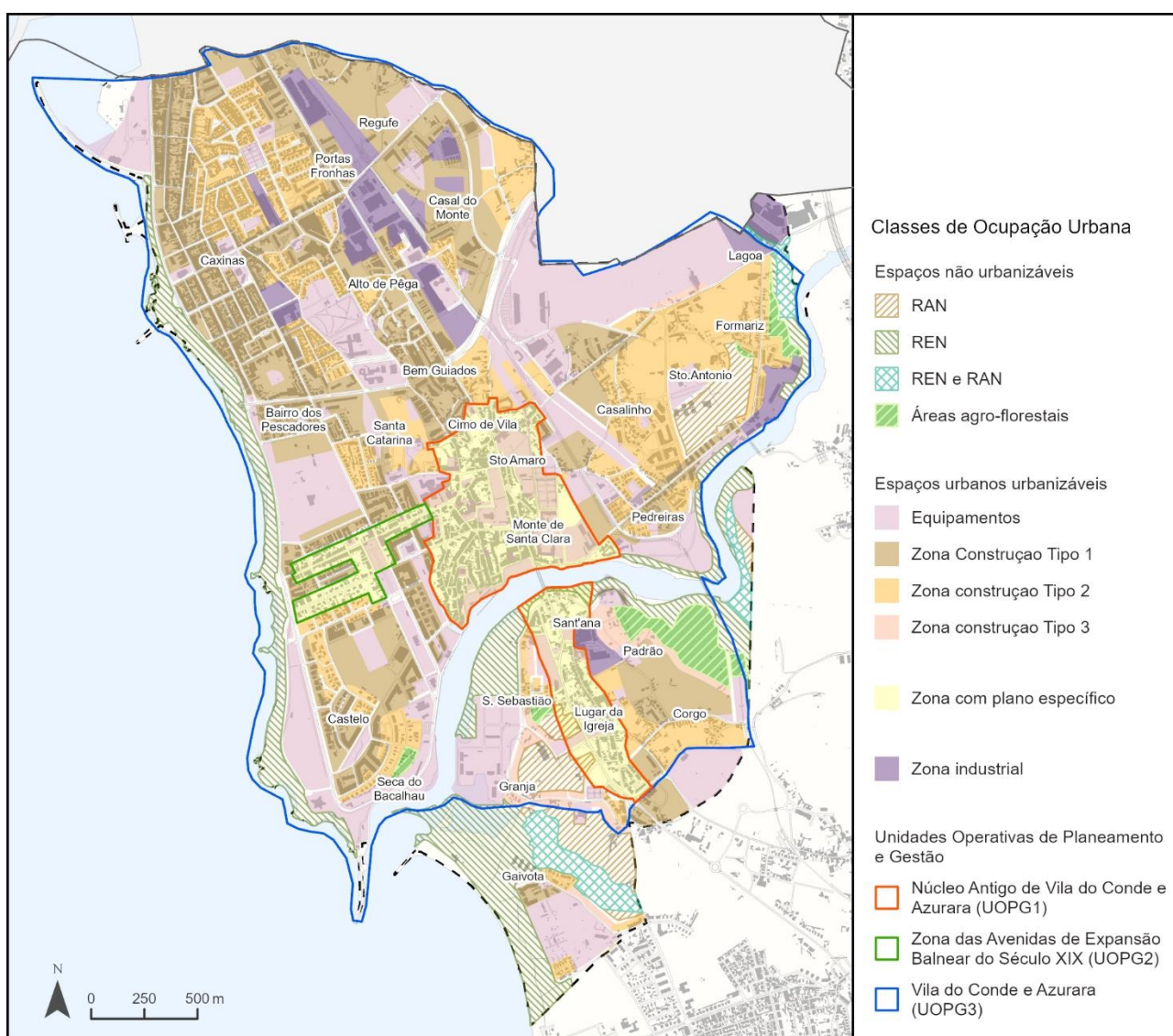


Figura 4 - Qualificação funcional das freguesias Vila do Conde e Azurara, de acordo com PDMVC.

Fonte: PDM de Vila do Conde.



O território da freguesia de Vila do Conde, de acordo com o PDM, encontra-se classificada em três categorias de espaços, a seguir discriminados:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços não urbanizáveis, correspondentes às áreas de ocupação condicionada e áreas de salvaguarda,
- c) Espaços industriais, correspondentes às zonas industriais, zonas industriais condicionadas e zonas para indústria extrativas.

Pormenorizando essas categorias, verifica-se que os espaços urbanos e urbanizáveis são as áreas de construção que se destinam preferencialmente à localização de atividades residenciais, de serviços e de equipamentos, subdividindo-se nas seguintes subcategorias:

- a) Zonas de construção do tipo I:
 - a. Destinam-se, preferencialmente, a edifícios multifamiliares, não obstante, no entanto, à construção de habitação unifamiliar, comércio e serviços, ou, quando devidamente justificada a construção ou utilização para outros usos.
- b) Zonas de construção do tipo II:
 - a. Destinam-se a edifícios de habitação isolada, geminada e em banda, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo -se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos e outras tipologias, nomeadamente de habitação multifamiliar.
- c) Zonas de construção do tipo III:
 - a. Destinam-se preferencialmente a edifícios de habitação isolada, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo -se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos e outras tipologias, nomeadamente de habitação multifamiliar.
- d) Zonas de equipamentos:
 - a. Correspondem a áreas de equipamento existentes e previstas, de dimensão relevante, destinadas à construção ou ampliação de infraestruturas, de zonas verdes, de cemitérios e de outros serviços de interesse público e utilização coletiva.
- e) Zonas Sujeitas a Planos Específicos:
 - a. Correspondem ao Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara e à Zona das Avenidas da Expansão Balnear de Século XIX. Qualquer operação urbanística que ocupe ou transforme o uso do solo ou do parque edificado, nestas áreas, fica sujeita ao cumprimento das disposições específicas de planos que visam salvaguardar e reabilitar essas Zonas.

Os espaços não urbanizáveis agrupam duas classes, uma de áreas de ocupação condicionada, que corresponde a espaços de natureza agrícola e florestal, não incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), nem na Reserva



Ecológica Nacional (REN); e a outra que corresponde às áreas integradas nas RAN e REN e aos espaços-canais, incluindo as faixas de proteção.

O PDM também delimita as unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), que correspondem a espaços de intervenção com um tratamento mais detalhado ao nível de planeamento e gestão urbanística. Os parâmetros urbanísticos e de intervenção para essas áreas são fixados, para cada uma das UOPG, através de planos de urbanização, planos de pormenor ou planos específicos, sendo que até à sua aprovação, se aplicam as disposições do PDM. No cartograma (Figura 4), apresentam-se três UOPG, nomeadamente o Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara (UOPG1); a Zona das Avenidas de Expansão Balnear do Século XIX (UOPG2); e a Vila do Conde e Azurara (UOPG3).



5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DAS CAXINAS

5.1. Abordagem metodológica

A proposta de delimitação da ARU das Caxinas, que aqui se descreve e justifica, tem por base uma análise do contexto político, jurídico e territorial subjacente à política municipal de reabilitação urbana e os antecedentes em matéria de planeamento da reabilitação urbana. Importa, portanto, recordar que a freguesia de Vila do Conde já tem delimitada e programada uma ARU, correspondente à ARU de Vila do Conde e Azurara. Esta ARU foi inicialmente delimitada em 2016 (através do Aviso n.º 8995/2016, de 19 julho); em 2018, uma reavaliação da ARU determinou a necessidade de inclusão de novas áreas, tendo sido efetuada uma redelimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara nesse sentido.

A metodologia adotada distingue duas dimensões fundamentais que, devidamente integradas e ponderadas, sustentam as propostas de delimitação das novas ARU – a análise urbana dos descritores urbanos e a definição dos critérios de delimitação. A primeira remete para a realidade territorial da freguesia de Vila do Conde, assumindo que a necessidade ou oportunidade de delimitação de uma ARU decorre, prioritariamente, de problemas e disfunções dos espaços urbanos pré-existentes. A segunda remete para os critérios que, à luz do quadro jurídico vigente, das boas práticas em matéria de reabilitação urbana e das opções estratégicas do Município, estabelecem o referencial para a ponderação das áreas urbanas que devem ou não ser delimitadas como ARU e para a aferição dos limites das mesmas.

Na análise e caracterização urbana desenvolvida procedeu-se à compilação, tratamento, representação espacial e análise de um vasto conjunto de dados geográficos, representados à maior escala disponível. Os indicadores, variáveis e descritores para os quais se desenvolveu esta análise foram agrupados por tema, designadamente:

- Identidade e História
- Morfologia Urbana
- Parque Edificado
- Caracterização Arquitetónica
- Espaço Público
- Mobilidade e Transporte
- Património Cultural
- Equipamentos e Serviços Públicos
- Infraestruturas Urbanas
- População e Demografia
- Atividades Económicas



Na escolha dos temas que estruturam a análise urbana procurou garantir-se que, para além da caracterização do ambiente construído (morfologia urbana, parque edificado, espaço público e caracterização arquitetónica), se abordavam aspetos mais intangíveis da realidade urbana, como é o caso do tema “história e identidade” e “população e demografia”. Houve, igualmente, a preocupação de estabelecer um âmbito de análise urbana coerente com o conceito de regeneração urbana, integrando, na medida do possível, a dimensão física da degradação urbana com aspetos mais relacionados com a revitalização social e económica dos centros urbanos.

Os dados geográficos compilados nesta fase, em função da sua relevância, foram integrados numa análise espacial (do tipo sobreposição) que acabou por sustentar a delimitação da ARU proposta. Importa, no entanto, referir que a delimitação da ARU não é resultado automático da análise espacial dos dados geográficos compilados, havendo lugar à ponderação de outros dados de carácter qualitativo (e até subjetivo) e, como já se referiu, à aplicação dos critérios apresentados em seguida.

5.2. Critérios de delimitação da ARU

Os pressupostos do exercício de delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), num qualquer território, devem ser os que decorrem do quadro jurídico e estratégico vigente.

Assim sendo, o primeiro pressuposto é que as ARU, no seu âmbito territorial e, sobretudo, nos seus objetivos programáticos, se enquadrem no conceito de “regeneração urbana”, que é a base conceptual unificadora do processo de reabilitação urbana que aqui se preconiza. Como já se referiu atrás, por “regeneração urbana” entende-se a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.

Globalmente, na freguesia de Vila do Conde, emergem, da análise urbana levada a cabo, algumas dinâmicas, problemas e desafios que conferem uma maior centralidade aos seguintes desígnios estratégicos do processo de reabilitação urbana (e que, como tal, são devidamente considerados na escolha dos locais onde se vai implementar esse processo – as ARU):

- Reabilitação de edifícios degradados;
- Reabilitação e qualificação de tecidos urbanos em processo de degradação;
- Promoção de melhores condições de habitabilidade;
- Qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos;
- Afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana.



Na abordagem prosseguida para a identificação e delimitação das novas ARU da freguesia de Vila do Conde, concedeu-se prioridade aos tecidos urbanos consolidados, de maior centralidade e densidade de ocupação, que evidenciam características distintivas (urbanísticas, sociais e culturais), e onde se verificam problemas generalizados de degradação do edificado e/ou do espaço público. Por outro lado, advoga-se alguma contenção na delimitação das novas ARU, por forma a garantir-se as necessárias condições de exequibilidade dos seus objetivos programáticos, em sede de execução das respetivas ORU.

Em suma, na escolha e delimitação das novas ARU da freguesia de Vila do Conde, são observados os seguintes critérios genéricos:

- Continuidade e coerência

As ARU devem apresentar um desenho contínuo e coerente com a malha urbana pré-existente, evitando-se interrupções ou limites demasiado entrecortados, sem legibilidade à escala territorial. Deve, portanto, garantir-se a preservação da identidade das morfotipologias urbanas e manter-se a integralidade dos conjuntos urbanos – ruas, frentes urbanas, bairros e/ou quarteirões

- Identidade, Urbanidade e Centralidade

Na delimitação das ARU, deve ser dada prioridade aos espaços urbanos que, em função da sua localização, funções urbanas e interesse patrimonial e histórico, apresentem uma centralidade ou “atmosfera urbana” mais marcada, no contexto do centro urbano.

- Degradação do Espaço Construído

Na delimitação das ARU, deve ser ponderado como critério preferencial o maior nível de degradação da malha urbana, da rede de espaços públicos e/ou dos edifícios (habitação ou afetos a outros usos).

- Escala, Dimensão e Unidade Estratégica/Programática

As ARU devem apresentar uma escala e dimensão que as individualizem de forma clara na malha urbana da cidade, sendo de evitar a delimitação de ARU de muito reduzida dimensão. Por outro lado, as ARU devem ter um âmbito espacial que lhes garanta alguma unidade em termos dos objetivos programáticos a prosseguir pelos diferentes agentes com responsabilidade pela reabilitação da área em causa. Isto é, devem ser evitadas ARU demasiado grandes em que, sendo as carências e desafios tão diversos, não seja possível definir um programa estrategicamente focado.

- Complementaridade das Intervenções dos Agentes Urbanos

Na delimitação das ARU deve ser tida em conta a complementaridade das intervenções dos diferentes atores da reabilitação urbana – Município (espaço público, infraestruturas e equipamentos), promotores imobiliários (projetos habitacionais ou de criação de novos serviços ou espaços comerciais) e particulares (intervenções avulsas de reabilitação de frações ou edifícios habitacionais). Esta complementaridade deve ser espacial, temporal e programática, por forma a garantir-se que o processo de reabilitação urbana é efetivamente integrado e sustentável.



▪ Continuidade Estratégica

A localização das novas ARU deve ter em consideração as ARU já em vigor. Também ao nível estratégico deve ser garantida a continuidade do processo de regeneração urbana em curso (não apenas nos espaços urbanos onde já há ARU delimitadas). Os projetos e intervenções já implementados devem ser vistos como antecedentes que importa, nuns casos, potenciar, e noutros, alargar a mais espaços urbanos.

No que se refere, especificamente, à delimitação da ARU das Caxinas, ponderados os referidos critérios genéricos, são identificados como fatores críticos para a delimitação da ARU os seguintes:

- Forte identidade sociocultural, urbanística e arquitetónica do lugar das Caxinas;
- Atratividade urbana e centralidade proporcionada pela localização privilegiada (entre o centro de Vila do Conde e o concelho da Póvoa de Varzim) e pela vocação turística;
- Apreciável dinâmica urbanística, visível no elevado número de processos de licenciamento, a que parece estar associada uma reconversão fundiária, formal e até mesmo funcional da malha urbana pré-existente;
- Ocorrência de situações de ilegalidade urbanística associadas a ocupações não legalizadas dos lotes/parcelas, quer sob a forma de excessiva impermeabilização dos logradouros por anexos, quer através da constituição de pátios no interior dos quarteirões onde, nalguns casos, foram implantadas novas unidades habitacionais;
- Frentes urbanas onde abundam as dissonâncias urbanísticas, sobretudo no que se refere à desarticulação das cérceas, o que é indissociável do processo de reconversão formal da ocupação edificada que é possível observar em algumas das ruas/quarteirões;
- Concentração relativa de edifícios (na sua esmagadora maioria de propriedade privada) com necessidades genéricas de reparações;
- Necessidades de qualificação do espaço público, sobretudo dos arruamentos de âmbito mais local localizados no extremo norte.

Na Figura 5, ilustram-se alguns dos fatores que assumiram uma maior preponderância na decisão de delimitação da ARU das Caxinas. Os dados recolhidos e, sobretudo, a análise da evolução da malha urbana permitem descrever a área que aqui se propõe para delimitação em ARU como uma área urbana com forte caráter identitário, histórico e simbólico, onde coexistem diversas funções, num ambiente urbano dominado pela função habitacional, e onde se assiste a uma dinâmica urbanística significativa.

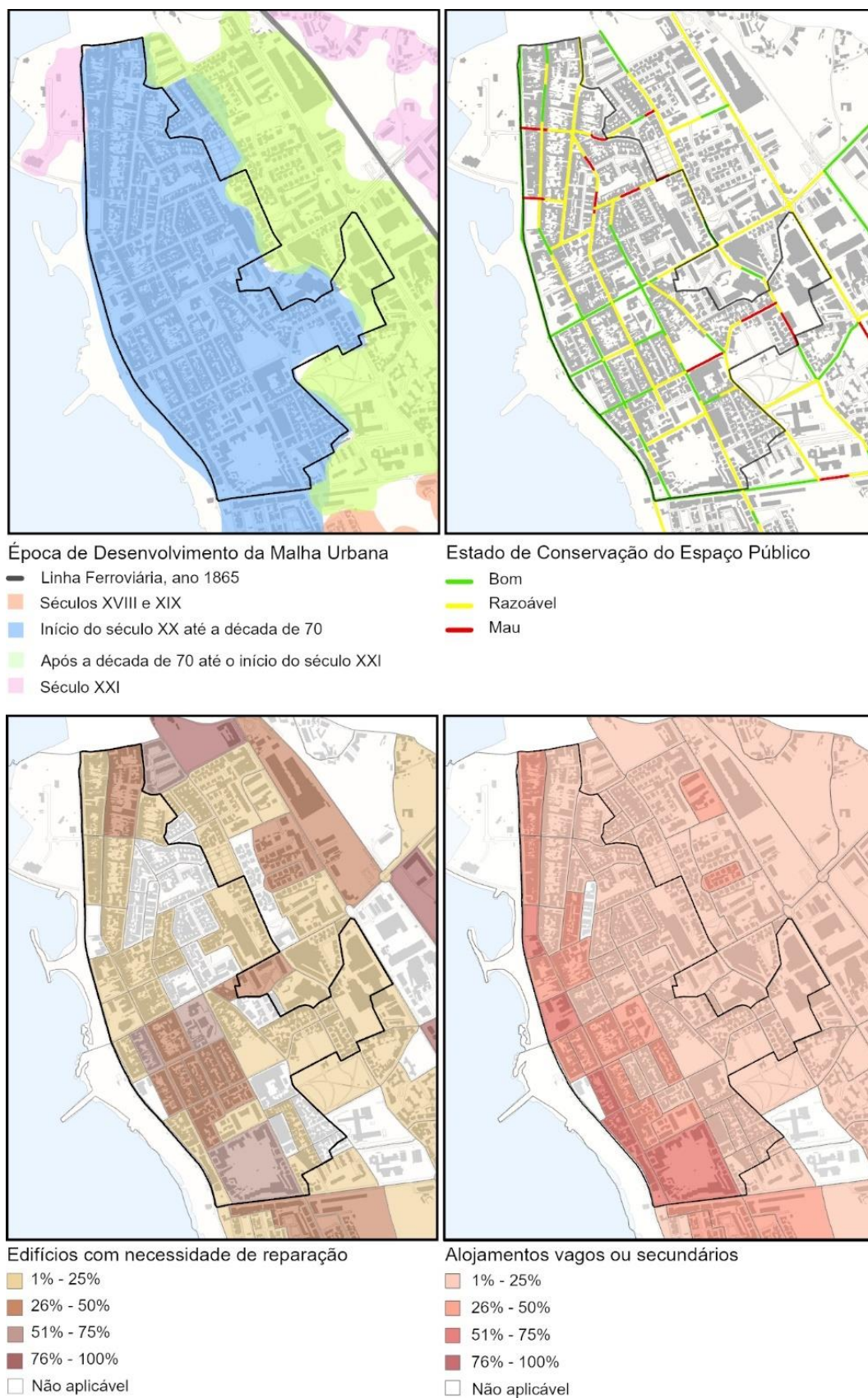


Figura 5 - Espacialização de fatores de análise urbana que determinaram a proposta de delimitação da ARU das Caxinas.
 Fontes: Google Maps e Street View, elaboração própria com base em trabalho de campo, cartografia histórica e dados dos Censos 2021 (INE).

5.3. Apresentação genérica da proposta de delimitação

A ARU das Caxinas localiza-se na orla costeira da freguesia de Vila do Conde, a norte, no limite com o concelho da Póvoa de Varzim, compreendendo, genericamente, a malha urbana consolidada correspondente ao lugar das Caxinas, historicamente associado à comunidade piscatória vilacondense. Trata-se de uma malha urbana que resulta da ocupação da comunidade piscatória de Vila do Conde, que teve início no século XIX e que experimentou um notável desenvolvimento, anos mais tarde, na década de 70 do século seguinte (Figura 6).



Figura 6 - Limites da proposta de ARU das Caxinas representados sobre a vista 3D da cidade de Vila do Conde.

Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth.

A ARU das Caxinas é delimitada, a norte, pelo concelho da Póvoa de Varzim, a poente, pela Avenida Infante D. Henrique, arrumamento limítrofe ao mar, e, a sul, pela Avenida Comandante Coutinho Lanhoso. A nascente, a delimitação é mais “recortada”, coincidindo com diferentes arruamentos, sendo os mais significativos a Rua 5 de Outubro, a Rua das Violetas e a Rua dos Girassóis (Figura 7).

A malha urbana delimitada pela ARU das Caxinas apresenta uma área total de 82,1ha, onde residem, de acordo com dados dos Censos 2021, aproximadamente, 8.110 indivíduos. Também de acordo com os dados dos Censos 2021, disponibilizados pelo INE ao nível da subsecção estatística, o número de edifícios clássicos cifra-se em 2.246, sendo que, destes, mais de 350 edifícios apresentam necessidades de reparação com diferentes profundidades. Contabiliza-se, ainda, um total de 4.231 alojamentos, dos quais 1.224 estão vagos ou são de segunda habitação.

Do ponto de vista urbanístico, trata-se de uma malha urbana regular, que se desenvolveu de forma paralela à linha de costa, e onde a ocupação edificada, predominantemente a unifamiliar em banda, se apresenta bastante linearizada, com a constituição de lotes/parcelas muito estreitos e compridos. Identifica-se, ainda, nesta zona, uma forte identidade arquitetónica, caracterizada por casas térreas com fachadas de composição muito simples e relativa diversidade de formas e materiais, ainda que sobressaíam os exteriores revestidos a azulejo.

Atualmente, a área enfrenta uma intensa pressão no que diz respeito à construção, devido às necessidades habitacionais e aos desafios socioeconómicos associados a uma comunidade profundamente enraizada neste aglomerado. A dinâmica de urbanização que se verifica aqui, principalmente através de intervenções de

parcelamento urbano e da reconstrução/ampliação de edifícios existentes, tem resultado numa maior diversificação e nalguma perda de coerência da imagem urbana tradicional.

No aglomerado das Caxinas persiste um problema de ilegalidade urbanística que afeta parte dos seus quarteirões. Trata-se de um problema estrutural que dificilmente poderá ser revertido pela via legal, pelo que a melhor forma de o abordar deverá passar, também, pela criação de condições mais favoráveis à promoção de operações urbanísticas de reabilitação (reconstrução, ampliação ou alteração) pelos proprietários ou promotores imobiliários, no âmbito das quais alguns desses problemas de ilegalidade urbanística possam ser revertidos através da simples aplicação dos novos regulamentos urbanísticos.



Figura 7 - Limites da proposta de ARU das Caxinas.
Fonte: Elaboração própria sobre basemap da ESRI.



6. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DAS CAXINAS

A proposta de delimitação da ARU das Caxinas, para além da fundamentação e explicitação dos critérios que subjazem à definição do desenho dos limites propostos, inclui uma caracterização da área urbana que se propõe delimitar como ARU, abrangendo diferentes domínios ou temas. Os temas desenvolvidos ao longo deste capítulo, na sua abrangência e diversidade, procuram focar as diferentes dimensões da reabilitação urbana, incluindo não apenas a dimensão física dos problemas de degradação urbana, mas também aspetos de carácter socioeconómico e outros que permitem fazer um retrato dos desafios que se colocam a um processo de revitalização dos tecidos urbanos em análise.

A caracterização da ARU que se desenvolve ao longo deste capítulo visa, portanto, constituir um repositório de informação que permita a todos os *stakeholders* do processo de reabilitação urbana o conhecimento sobre as debilidades e desafios urbanos que se destacam nesta área urbana.

A informação sistematizada neste capítulo serve ainda o propósito de conferir uma maior adesão dos objetivos estratégicos da ARU (estabelecidos no próximo capítulo) à realidade material dos problemas de degradação/reabilitação urbana.

6.1. Identidade e História⁵

A partir da segunda metade do século XIX, Vila do Conde entrou num período de transformação significativa, impulsionado pela construção da estrada Porto/Viana do Castelo, construída por volta de 1865. A via alterou profundamente a estrutura urbana consolidada até ao século XVIII, pela sua ligação à Póvoa de Varzim e o seu traçado implantado sobre a estrutura de raiz medieval que ligava a Zona Ribeirinha ao Cimo da Vila. Tal como no caso da implantação das novas infraestruturas rodoviárias, a implantação da rede ferroviária e da respetiva estação a montante do Mosteiro, próximo do Rio Ave, em 1873, deu um impulso ao desenvolvimento da zona nascente e norte da Vila.

A instalação de diversas unidades fabris (essencialmente conserveiras e têxteis) nesta área, tirando partido da nova Estrada Nacional 13 e da linha férrea, consolidou polos de desenvolvimento industrial neste eixo, com ocupação inicial próximo ao Rio Ave. Com o desenvolvimento do território de Vila do Conde mais a norte, as indústrias deslocaram-se nesta direção ao longo da linha férrea. Esta deslocação resultou num crescimento significativo da urbanização nas áreas das Caxinas e de Poça de Barca.

⁵ Este subcapítulo foi elaborado tendo por base a informação constante nas seguintes obras: Guedes, P. C. (2019). *Metamorfose Habitacional: o bairro das Caxinas*. Mestrado Integrado em Arquitetura. Braga: Universidade do Minho Escola de Arquitetura; Sá, M. F. (1998). *O Desenvolvimento Urbano e o Processo de Planeamento em Vila do Conde*. Faculdade de Engenharia, Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano. Porto: Universidade do Porto.

A configuração da área urbana de Vila do Conde desempenhou um papel determinante no desenvolvimento das Caxinas, enfatizando a orientação longitudinal da região. Esta zona encontra-se delimitada, a norte, pela fronteira com o concelho da Póvoa de Varzim e, a sul, por vastas áreas territoriais que só foram ocupadas nas últimas décadas. Assim, o aglomerado assumiu, desde a sua génese, um carácter linear, com edifícios alinhados ao longo de vias paralelas, orientadas de norte a sul (Figura 8, em consonância com o apresentado na Figura 2).

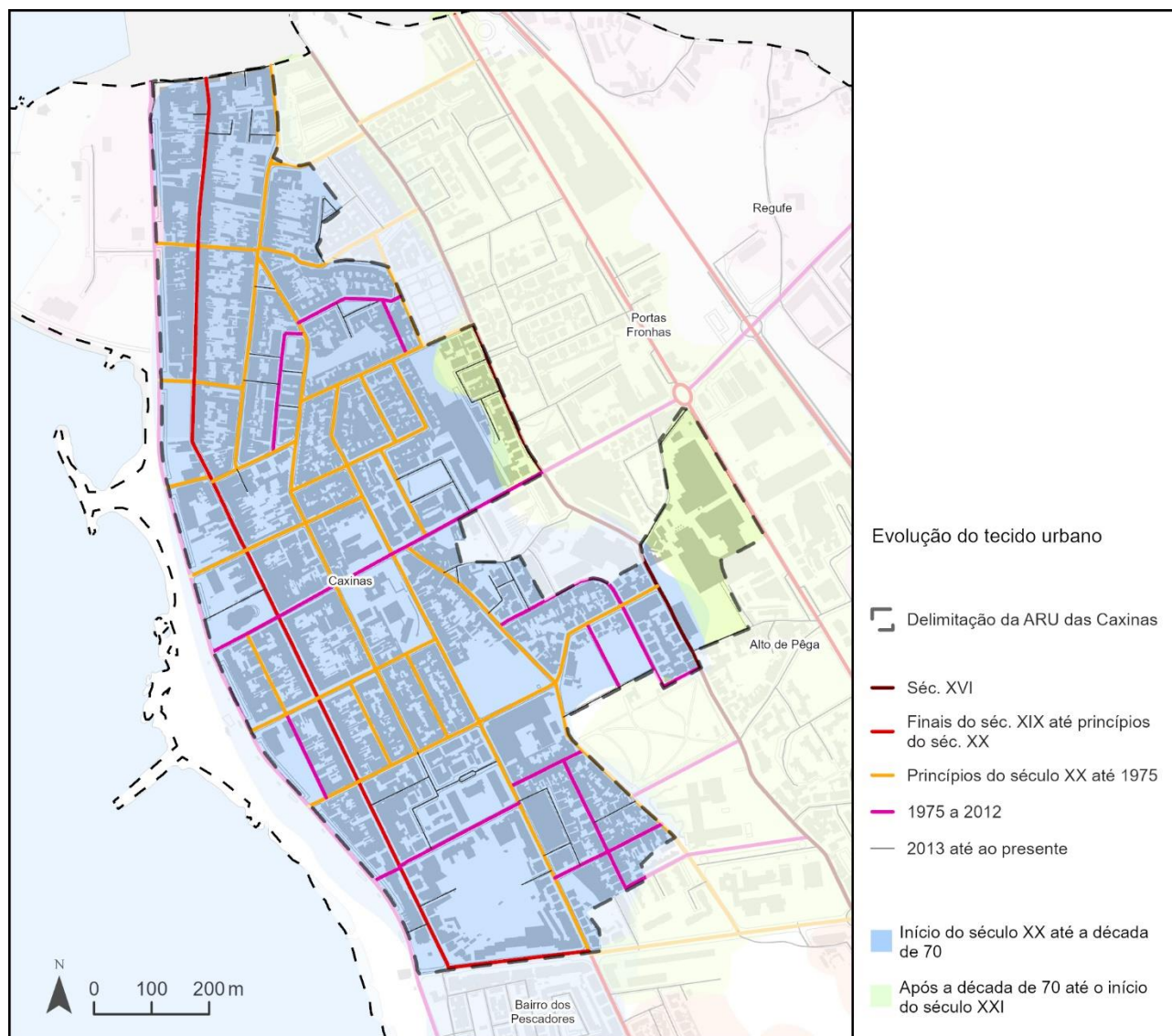


Figura 8 - Época de desenvolvimento urbano da ARU das Caxinas.

Fonte: Elaboração própria com base, dissertações académicas, cartografia histórica dos séculos XVI e dos anos de 1915 e 1979

Durante a primeira metade do século XX, o núcleo piscatório cresceu e a comunidade assentou-se em casas térreas, construídas em parcelas estreitas e longas que albergavam habitações unifamiliares. Neste mesmo período, começou a intensificar-se o interesse deste lugar para fins turísticos, especialmente para casas de férias, desencadeando uma competição por espaço edificável entre a comunidade piscatória local e as famílias abastadas que procuravam casas próximas da praia. Como resultado, no início da década de 1970, surgiram construções clandestinas ou que desrespeitavam as normas urbanísticas, manifestando-se na construção de



edifícios com frentes de dimensões irregulares e na criação de pátios, ilhas ou habitações que não respeitavam o alinhamento com a via pública.

Até à década de 1980, a malha urbana das Caxinas foi-se consolidando, principalmente através de operações de parcelamento que prolongaram as vias existentes ou abriram novos arruamentos a partir delas, criando frentes urbanas. Um exemplo notável disso foram os "loteamentos do Vila Cova", que desempenharam, à época, um papel significativo na disponibilização de habitação para famílias de baixos rendimentos. Ao longo das últimas décadas o território foi-se adensando e os vazios na malha urbana foram gradualmente preenchidos. Foi preconizada a implementação de um conjunto de intervenções que privilegiam a ocupação de áreas já desenvolvidas, colmatando e que se articulam à malha urbana, qualificando o espaço público e promovendo o uso dos espaços exteriores.

6.2. Morfologia Urbana

Sob uma perspetiva urbanística, o aglomerado das Caxinas exhibe uma malha urbana típica das comunidades ligadas à atividade piscatória. No entanto, a singularidade da sua localização topográfica e as características distintas das suas praias contribuíram para um notável aumento na procura de habitações para uso sazonal de famílias mais abastadas. Esta dualidade, que incorpora a tradição de uma comunidade e a evolução gradual para uma orientação turística balnear, é fator definidor da ocupação do lugar das Caxinas.

Os primeiros registos de aforamentos atribuídos a Caxinas datam de março de 1840, quando ainda se tratava de um pequeno agrupamento de habitações, barcos e recursos marinhos. Somente após meio século, houve uma progressão no desenvolvimento urbanístico, com a área habitada por "sardinheiros", uma classe social assalariada e menos favorecida.

De um modo geral, o conjunto urbano é identificado por uma malha urbana regular que se estende paralelamente à linha de costa, com edificações predominantemente unifamiliares em banda, linearizada e com parcelas muito estreitas e compridas. Em Caxinas, muitas áreas ainda conservam suas características originais, como a linearidade e homogeneidade das fachadas urbanas dos quarteirões.

Esta configuração em banda é reiteradamente utilizada em outras comunidades piscatórias para otimizar o uso do terreno e dos materiais disponíveis, uma vez que várias unidades partilham paredes e ocupam uma área menor, quando comparadas com casas independentes. Adicionalmente, essa disposição facilita o acesso ao mar e fortalece a coesão da comunidade, pois os residentes, frequentemente, compartilham espaços. Esta forma de ocupação também proporciona proteção contra as condições climáticas adversas, como os ventos marítimos, e possibilita construções mais eficientes, com custos reduzidos.

Apesar do aglomerado das Caxinas ainda conservar muitas áreas que mantêm as características originais do núcleo piscatório, atualmente, a zona está a passar por uma nova dinâmica construtiva, caracterizada pela reconversão e transformação (também de natureza fundiária) das habitações unifamiliares pré-existent em edifícios multifamiliares, adaptando-se à procura e às necessidades contemporâneas.

A Figura 9 ilustra as diversas variações de parcelas, quarteirões e configurações urbanas das Caxinas. A representação evidencia lotes/parcelas com menos de 5 metros de largura, realçados a amarelo, as áreas permeáveis, a verde, as áreas impermeáveis, a rosa, e os terrenos não edificadas, a lilás. A numeração atribuída a estes quarteirões é utilizada para descrever alguns aspetos desta malha urbana na secção.



Figura 9 – Representação esquemática de quarteirões na ARU das Caxinas.

Fonte: Elaboração própria.

No cartograma, o quarteirão 2 ainda mantém as características originais: parcelas compridas e estreitas, a maioria, com menos de 5 metros de frente. Essa tipologia de parcela tem permitido, ao longo dos anos, a preservação de áreas permeáveis nas traseiras, onde muitos residentes ainda cultivam jardins ou pequenas hortas, e a construção de anexos ou garagens, que nalguns casos são convertidos, posteriormente, em habitações. Na Figura 10, são destacadas quatro parcelas estreitas e profundas, sendo que as que se encontram marcadas a amarelo mantêm uma área permeável com uma pequena edificação anexa nas áreas do tardo, enquanto as marcadas a vermelho apresentam construções anexas maiores e impermeabilização de toda a área do logradouro.



Figura 10 - Vista do quarteirão 2.
Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth.

Alguns quarteirões, como o 1 e o 4, apresentam parcelas estreitas, mas, contrariamente às do quarteirão 2, apresentam um menor comprimento (Figura 11). Outros quarteirões (5, 6 e 7) também apresentam habitações em banda, em parcelas estreitas, mas nenhuma com menos de 5 metros de frente ou muito profundas, tendo sido construídas mais recentemente em comparação com as dos quarteirões 1 ou 2.



Figura 11 - Vista do quarteirão 4.
Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth.

Na Figura 12, foram destacados, a verde, edifícios multifamiliares com três pisos, localizados no quarteirão 5. Estes exemplificam outra tendência do aglomerado das Caxinas, nomeadamente a reconversão de edifícios unifamiliares em multifamiliares em altura, por meio da agregação de duas ou mais parcelas.



Figura 12 - Vista do quarteirão 5
Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth e trabalho de campo (2023).

Conforme mencionado, a linearidade e uniformidade das construções nas Caxinas são elementos marcantes da sua morfologia. Contudo, na atualidade, é possível identificar diversos exemplos que quebram essa configuração das fachadas urbanas, com alterações nas tipologias construtivas que descaracterizam a morfotipologia predominante. Um exemplo é a construção de anexos destinados à habitação na parte posterior das parcelas, o que muitas vezes requer a criação de aberturas para acesso ao interior do quarteirão. Esse tipo de ocupação, para além de eventuais problemas de legalidade urbanística, contribui para a excessiva impermeabilização do interior dos quarteirões, também agravando as condições de iluminação e ventilação naturais.

A quebra da uniformidade das construções também se manifesta na falta de alinhamento e na disparidade das alturas dos edifícios, assim como na proliferação de empenas cegas. Muitos edifícios nas Caxinas foram alvo de reabilitações ou foram integralmente substituídos por novas construções, que, como resultado, apresentam maior volumetria (três ou mais pisos), destinados a ocupação multifamiliar. Essas alterações criaram grandes discrepâncias nas frentes urbanas, em particular no que diz respeito à falta de harmonização das cérceas, e está intrinsecamente ligada ao processo de reconversão formal da ocupação edificada, que é evidente em algumas das ruas e quarteirões (Figura 13).



Figura 13 – Representação da falta de homogeneidade da cércea e das empenas cegas.
Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth.

Como mencionado anteriormente, o desenvolvimento do aglomerado das Caxinas seguiu predominantemente um eixo Norte-Sul, estando limitada a norte pelo concelho de Póvoa de Varzim e a sul por grandes parcelas de terreno, que atualmente apresentam configurações morfotipológicas distintas do restante da ARU. Na Figura 14, no centro da área em estudo, é possível observar-se um quarteirão de grandes dimensões cujo interior não apresenta ocupação edificada, sendo de admitir que se tratará de um espaço urbano não ocupado com potencial para ser estruturado e edificado. Apesar de conter algumas casas geminadas ou em banda, destacam-se os edifícios de arquitetura mais recente. São assinaladas, a azul, grandes parcelas que albergam edificações com afastamentos laterais e frontais. Por vezes estes edifícios apresentam fachadas cuja implantação se verifica recuada face à delimitação do domínio público, permitindo a existência de pequenos jardins entre a via pública e os acessos ao interior dos mesmos. A laranja, destaca-se outro conjunto de edifícios que ocupa o terreno de forma distinta, formando um arco, com alguns blocos afastados da rua, criando pequenos jardins junto ao arruamento (Figura 15).



Figura 14 – Quarteirões localizados a sul da ARU das Caxinas.
Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth.



Figura 15 - Avenida Comandante Coutinho Lanhoso
Fonte: Trabalho de campo (2023).

Em síntese, o lugar das Caxinas desenvolveu-se, ao longo das últimas décadas, como resultado de um somatório de intervenções avulsas dos promotores (e proprietários) imobiliários, principalmente nas parcelas mais próximas da praia. Como podemos observar na Figura 16, nos últimos 20 anos, fica evidente que no tecido urbano ocorreram diversas transformações significativas. Nesse período, várias habitações unifamiliares foram substituídas por edifícios multifamiliares de maior altura, acompanhados de parcelas ou lotes mais amplos, o que resultou na impermeabilização de uma parte substancial do solo. Além disso, foi notável o aumento na construção de anexos de maiores dimensões, adensando o território.



Figura 16 - Evolução dos quarteirões a norte da ARU das Caxinas.
Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth.



6.3. Parque Edificado

A análise do parque edificado é importante para o planeamento urbano, pois fornece informações sobre a distribuição espacial das edificações, a idade e a condição das construções, e oferece indicadores diretamente relacionados com a caracterização da função residencial. Esta análise serve, neste âmbito, para identificar os problemas e disfunções do parque edificado afeto ao uso habitacional, nomeadamente no que respeito ao seu estado de conservação e à sua forma de ocupação. Trata-se de matérias centrais na ponderação de uma estratégia de regeneração urbana, já que remetem para a dimensão “reabilitação de edifícios” e para a função habitacional e problemas associados a esta.

Relativamente a este tema, foram selecionados indicadores que abrangem tanto os edifícios e os alojamentos, na sua dimensão física e funcional, como tipo de uso. No que diz respeito aos edifícios, foram considerados indicadores como a época de construção, a percentagem dos edifícios que necessitam de reparação e as suas características arquitetónicas. Já no que concerne à habitação, foram considerados indicadores como a percentagem de habitações vagas ou secundárias e a localização dos empreendimentos habitacionais públicos.

De acordo com os Censos 2021, existiam à data, na ARU das Caxinas, 2.311 edifícios clássicos, que correspondiam a 41% dos edifícios da Freguesia de Vila do Conde e a 10% do total de edifícios existentes no Concelho.

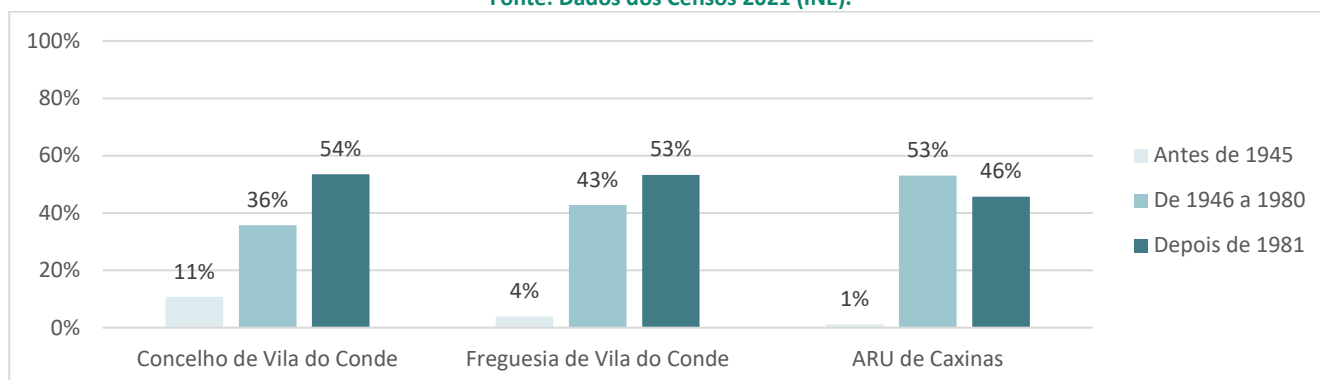
Época de Construção/ Idade do Edificado

O primeiro descritor aqui apresentado tem como objetivo caracterizar a ARU com base na idade do seu parque edificado⁶. Tal como se observa no Gráfico 2, a maioria dos edifícios no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde foi construída após 1981, representando 54% e 53%, respetivamente. A diferença entre estas duas unidades territoriais reside na proporção de edifícios situados nas classes de edifícios anteriores a 1980, uma vez que para o Concelho, a proporção de edifícios construídos antes de 1945 é maior do que na Freguesia, percentagem que leva a uma proporção menor de edifícios construídos entre 1946 e 1980, para a globalidade do Concelho.

A ARU das Caxinas não segue a tendência global do Concelho, uma vez que se constata que a maioria (53%) do parque edificado foi construída "entre 1946 e 1980", seguida pela categoria "depois de 1981", que representa 46% do total. A percentagem de edifícios construídos antes de 1945 (1%) é substancialmente menor que a do Concelho, entretanto é próxima da encontrada na Freguesia (4%) (Gráfico 2).

⁶ Como metodologia, a análise teve em conta o número absoluto de edifícios construídos em períodos temporais, desagregados pelo INE, ao nível da BGRI, em cinco intervalos. Para esta caracterização, optou-se por agrupar os dados em três grandes períodos: edifícios anteriores a 1945, edifícios compreendidos entre 1946 e 1980, e edifícios a partir de 1981.

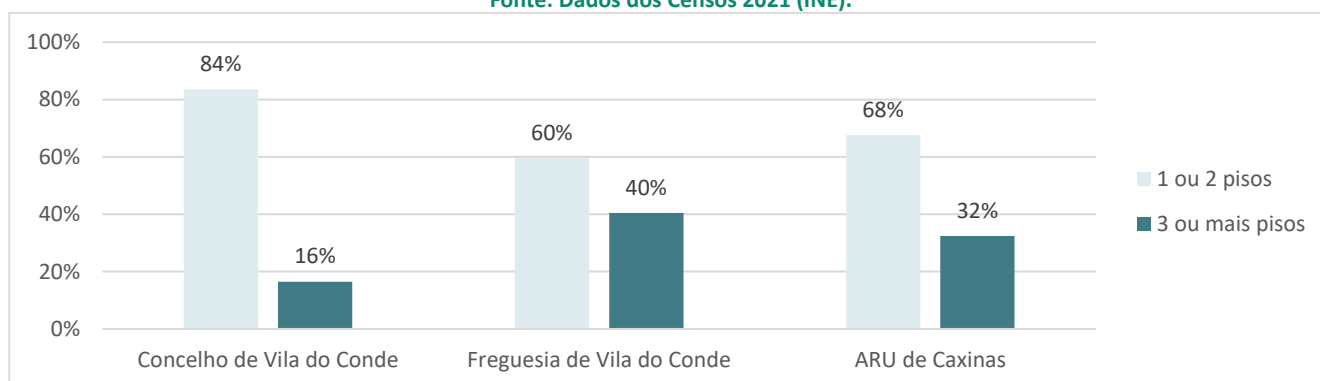
Gráfico 2 – Período de construção do parque edificado no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Edifícios e Número de Pisos

No que concerne à volumetria do edificado nesta ARU, os dados dos Censos 2021 revelam que a Freguesia de Vila do Conde e a ARU das Caxinas apresentam uma proporção considerável de edifícios com “1 ou 2 pisos” (60% e 68%, respetivamente), no entanto, essa diferença, embora significativa, não é tão acentuada como a encontrada no Concelho, consequência das características mais urbanas destas áreas. Na freguesia de Vila do Conde, é possível identificar áreas onde a maioria dos edifícios apresenta 3 ou mais pisos, como na Zona de Expansão Balnear, entre outras, e nas Caxinas, próximo à orla marítima. Ainda assim, na ARU das Caxinas, predominam edifícios com “1 ou 2 pisos” (Gráfico 3).

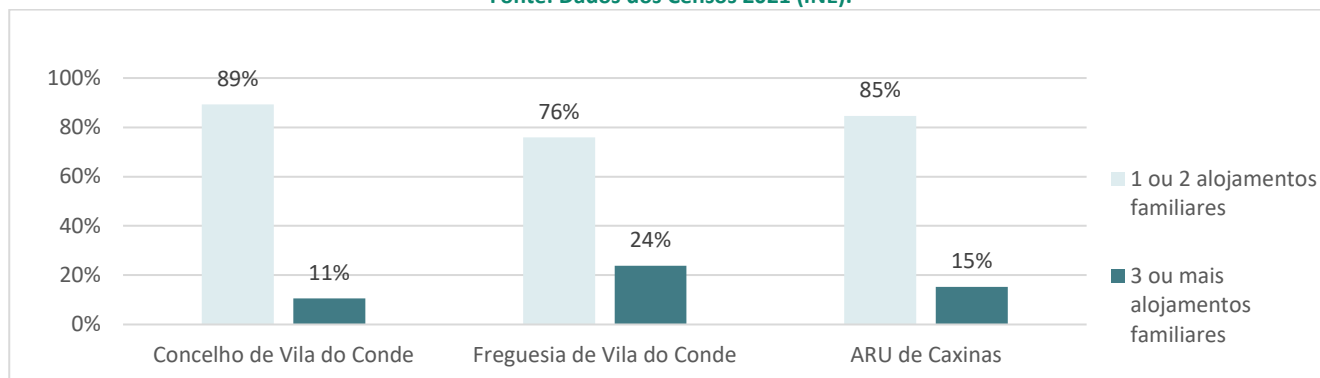
Gráfico 3 - Proporção de pisos por edifício no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Edifícios e Tipologia

No que concerne à tipologia do edificado, este foi categorizado em duas categorias, de acordo com o número de alojamentos familiares que determinado edifício apresenta. A maioria (89%) dos elementos do parque edificado do concelho de Vila do Conde é composta por edifícios com apenas 1 ou 2 alojamentos, enquanto a Freguesia apresenta uma proporção de 76%. A ARU das Caxinas segue essa tendência, apresentando 85% de seus edifícios com 1 ou 2 alojamentos. Essa predominância de edifícios é esperada, dado que, como já referido, a morfologia dominante na área é caracterizada por habitações unifamiliares ou bifamiliares (Gráfico 4).

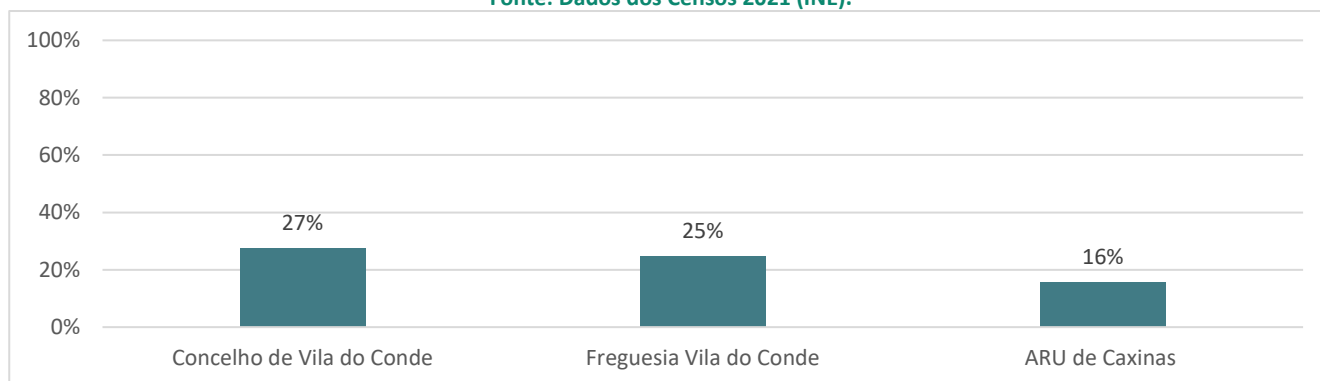
Gráfico 4 - Proporção de edifícios clássicos por tipologia no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Edifícios com Necessidade de Reparação⁷

Como referido, o aglomerado das Caxinas é constituído por edifícios construídos em diferentes épocas, pelo que importa perceber a proporção de edifícios que necessitam de qualquer tipo de reparações. Na análise efetuada para a freguesia de Vila do Conde, verifica-se a existência de edificações que necessitam de reparação, localizadas, principalmente, nas áreas de génese mais antiga, como as próximas do rio Ave ou no Núcleo Antigo. Na ARU das Caxinas, observa-se uma diferença de menos 11 pontos percentuais (pp) na proporção de edifícios a necessitar de reparação em relação ao Concelho e 9pp em relação à Freguesia. Esta diferença sugere que o parque edificado na ARU das Caxinas está, de modo geral, mais bem conservado do que em outras áreas, possivelmente devido ao facto de ser uma área com ocupação mais recente e com maior dinâmica urbanística pela sua localização junto ao mar (Gráfico 5).

Gráfico 5 - Proporção de edifícios com necessidade de reparação no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Observa-se que as áreas com uma concentração mais significativa de edifícios a necessitar de reparação estão, predominantemente, localizadas na parte sul da ARU, de acordo com os dados dos Censos 2021. Nestas áreas, é notável a presença de lotes/parcelas estreitos, onde se implantam, essencialmente, edificações residenciais,

⁷ Para o efeito recorreu-se aos dados dos Censos 2021, calculando a proporção de edifícios com necessidade de reparação para cada unidade territorial em análise.



tanto unifamiliares como bifamiliares, geralmente com apenas um piso. Adicionalmente, destaca-se um número expressivo de habitações desocupadas/devolutas, o que contribui de forma substancial para a deterioração do ambiente urbano.

Edifícios muito degradados ou em ruínas

A informação dos Censos 2021 acerca do estado de conservação do edificado, foi complementada pela informação recolhida em trabalho de campo, para aferição mais concreta de áreas de concentração de edificado degradado à escala da ARU. Os níveis de estado de conservação considerados foram: Bom/Médio, Mau/Péssimo e Ruína⁸, tendo por base a observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores, a cobertura e a estrutura, quando aparente (Figura 17).

Apesar dos dados dos Censos 2021 (INE), desagregados ao nível das subsecções estatísticas, indicarem uma maior concentração de edifícios com necessidade de reparação na metade sul da ARU, os dados recolhidos em trabalho de campo mostram que a concentração de edifícios em pior estado de conservação se verifica a norte, nos arruamentos próximos à orla costeira. Essa diferença justifica-se pelo âmbito muito alargado da definição da variável “edifícios com necessidade de reparação” utilizada nos Censos 2021, de onde resulta a consideração de um universo muito mais vasto do que o número de edifícios em mau ou péssimo estado de conservação.

Na Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira, alguns exemplares das tradicionais casas da comunidade piscatória encontram-se em péssimo estado de conservação, e outros em ruína. Neste arruamento e noutros, também se encontram diversos edifícios em processo de reabilitação, sendo algumas obras de reconstrução ou ampliação das edificações pré-existentes, muitas vezes agregando duas ou mais parcelas, e outras, apenas obras de conservação/renovação de fachadas (Figura 18).

Os resultados aqui apresentados relativos ao estado de conservação do parque edificado têm um carácter puramente indicativo. Em fases mais avançadas do processo de reabilitação urbana, afigurar-se-á como indispensável proceder a uma vistoria completa do edificado, de acordo com as disposições do NRAU⁹, para confirmação do nível atribuído ao estado de conservação.

⁸ Importa referir que por edifício em Mau/Péssimo estado de conservação se considerou, por aumento de gravidade, o edifício que apresenta anomalias que prejudicam o uso e o conforto e que requerem trabalhos de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil ou difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde/segurança podendo motivar acidentes graves ou muito graves e a ausência ou inoperabilidade da infraestrutura básica. Por seu turno como estando em ruína entendeu-se o edifício ou construção em adiantadíssimo estado de degradação, onde a maior parte dos sistemas que o compõem colapsou.

⁹ Novo Regime do Arrendamento Urbano e publicada através da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

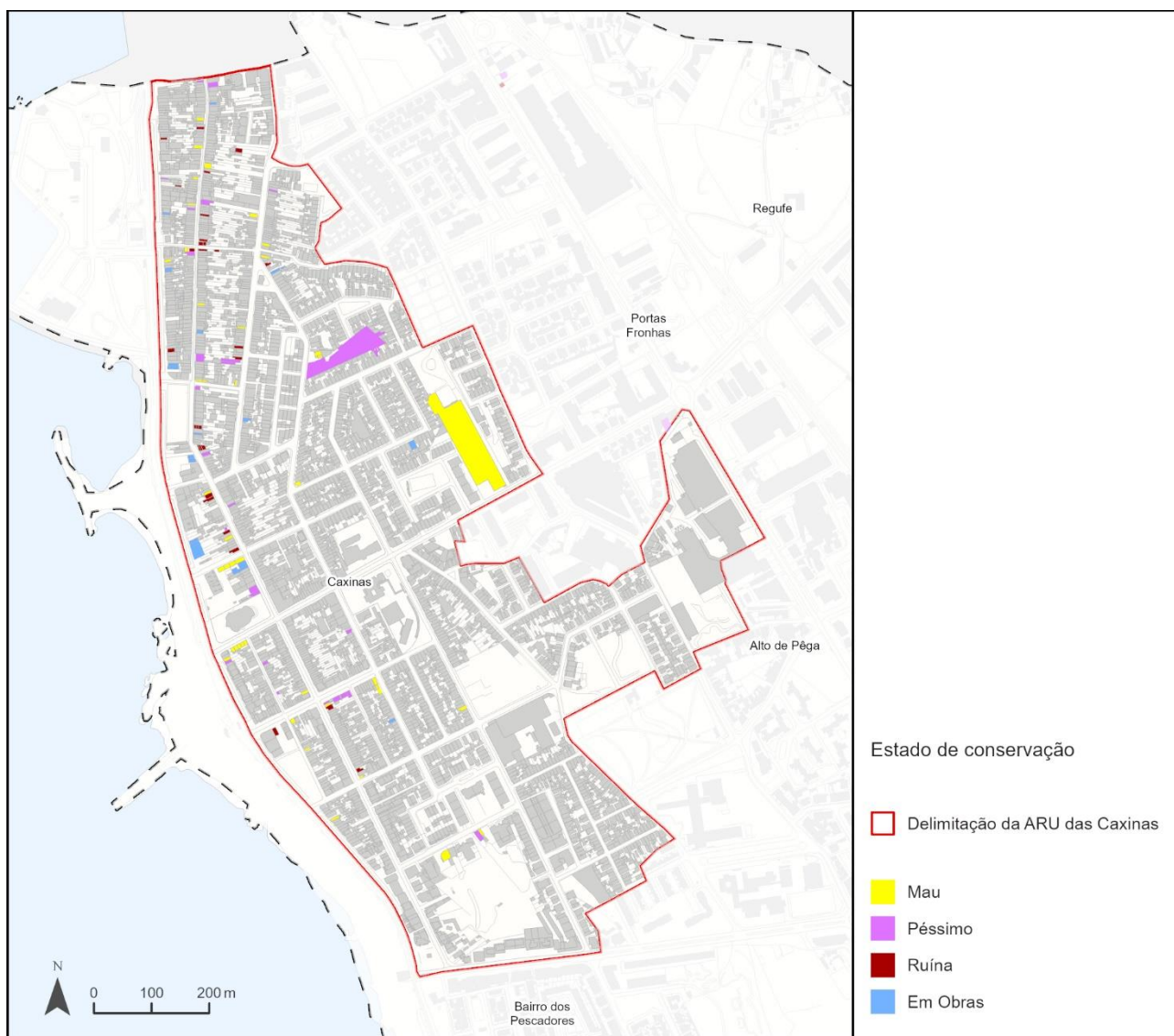


Figura 17 - Representação das edificações degradadas e em ruína, na ARU das Caxinas.

Fonte: Trabalho de campo (2023).



Figura 18 - Exemplo de edifícios em péssimo estado e em mau estado de conservação localizados na Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira.

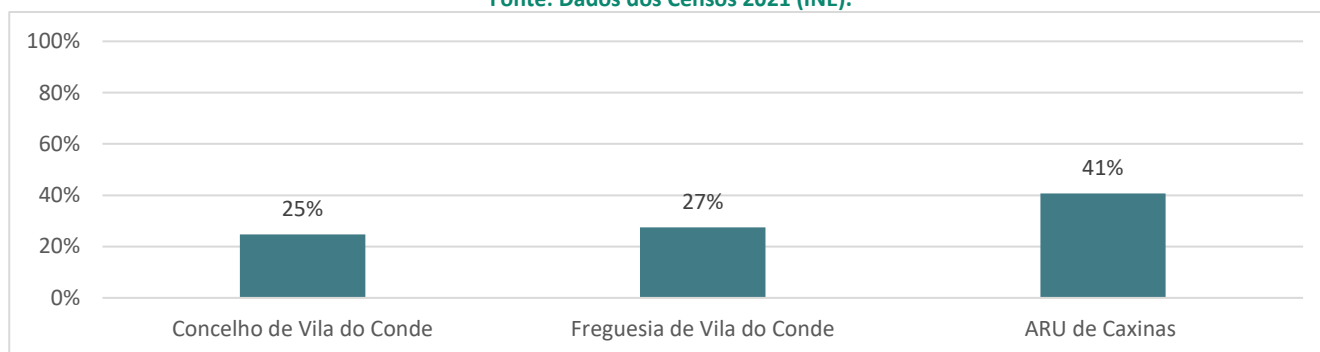
Fonte: Google Earth.



Alojamentos Vagos ou Secundários

Conforme ilustrado no Gráfico 6, a ARU das Caxinas apresenta uma percentagem (41%) significativamente superior à média do Concelho e da Freguesia (25% e 27% respetivamente), no que diz respeito aos alojamentos vagos ou secundários¹⁰. Na ARU, destacam-se os quarteirões próximos da costa, que exibem uma proporção significativa de habitações desocupadas ou destinadas a segunda residência. Esta tendência pode ser atribuída à proximidade com a praia, onde é comum que os residentes adquiram imóveis para utilização sazonal, contribuindo assim para essa realidade.

Gráfico 6 - Proporção de alojamentos vagos ou secundários no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Alojamentos e Regime de Ocupação¹¹

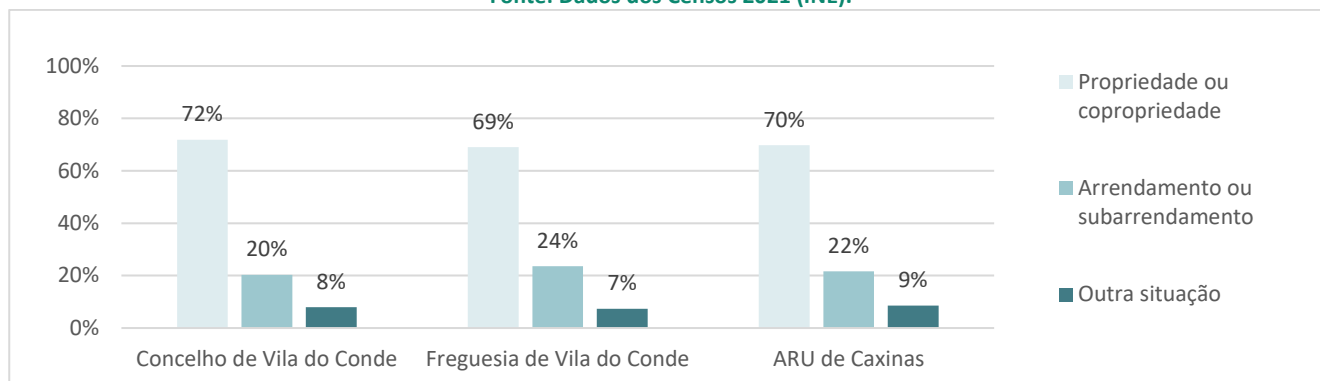
De forma mais global, importa averiguar qual o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual que predomina na ARU. As três unidades territoriais em análise (Concelho, Freguesia de Vila do Conde e ARU das Caxinas) apresentam proporções semelhantes dos diferentes regimes de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Nestas unidades, a maioria dos alojamentos é propriedade (ou copropriedade) dos ocupantes, seguindo-se, com uma proporção muito inferior, os alojamentos arrendados ou subarrendados. Cerca de 9% dos alojamentos da ARU encontram-se no regime de ocupação "outra situação" e concentram-se, essencialmente, na proximidade da orla marítima, fazendo antever uma ocupação associada a arrendamentos de curta duração, tendo em conta o potencial turístico das áreas junto ao mar (Gráfico 7).

¹⁰ De acordo com a nomenclatura do INE, um alojamento familiar vago é aquele que se encontra disponível para venda, arrendamento, demolição ou em outra situação semelhante no momento de referência; e um alojamento familiar de habitação secundária é aquele utilizado apenas periodicamente e não conta com residentes habituais no momento de referência.

¹¹ Com base nos dados dos Censo 2021, foram consideradas três categorias: "propriedade ou copropriedade", "arrendamento ou subarrendamento" e "outra situação". A primeira categoria abrange alojamentos ocupados pelos seus proprietários, a segunda inclui alojamentos alugados, subarrendados ou em situações de cedência ou equivalentes, enquanto a última categoria engloba alojamentos cuja ocupação não se encaixa nas duas anteriores.

Gráfico 7 - Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.

Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Uso Funcional do Piso Térreo

A partir de informações obtidas em trabalho de campo, realizou-se uma categorização do uso funcional do piso térreo dos edifícios que integram o tecido urbano da ARU das Caxinas. No cartograma (Figura 19), estão identificadas as diferentes funções presentes no rés-do-chão dos edifícios da área que incluem: equipamentos (atividades administrativas, de segurança pública, culturais e educacionais); comércio (lojas, farmácias e mercearias); restauração (cafés, restaurantes e similares); igrejas; indústria; serviços (bancos, clínicas médicas, salões de beleza, imobiliárias e lares para idosos); e outras. Foram, ainda, destacados os espaços localizados no piso térreo com outras funções que não a habitação, que se encontram, atualmente, desocupados.

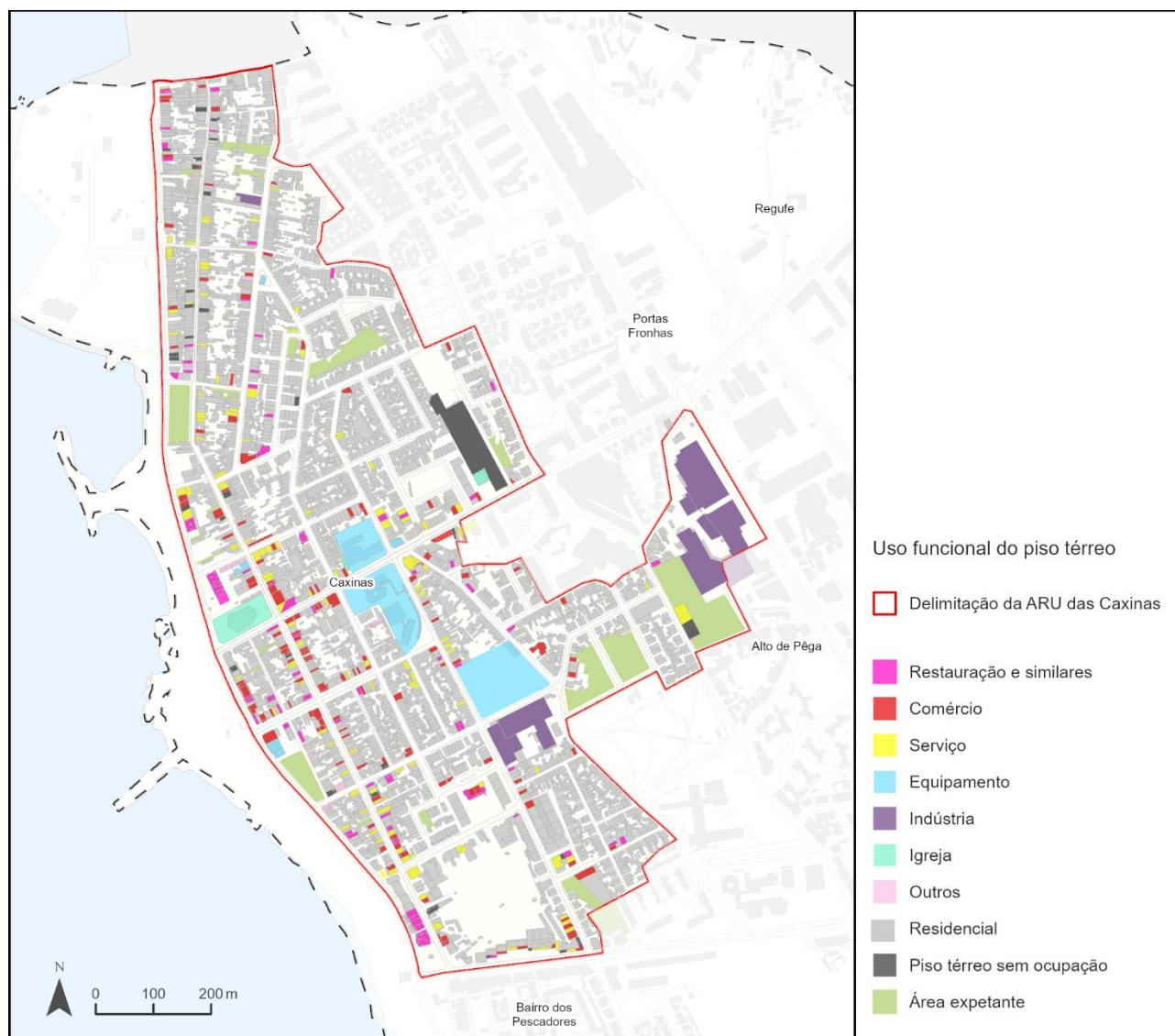


Figura 19 - Ocupação funcional dos pisos térreos na ARU das Caxinas.

Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Maps.

A ARU das Caxinas, apesar da localização periférica em relação ao centro da cidade de Vila do Conde, apresenta uma grande variedade de comércio e serviços, com destaque para os de pequena dimensão. De modo geral, a área tem caráter residencial predominante, com várias edificações nas quais a função habitacional convive com outros usos, e outras como exclusivamente residenciais, principalmente nas áreas a nascente da ARU. Mesmo com o predomínio residencial, principalmente nos arruamentos próximos à orla costeira, a maioria dos edifícios apresenta outras funções no piso térreo, nomeadamente lojas variadas, restaurantes, cafés, serviços médicos e estéticos, entre outros. Essas atividades desempenham um papel fundamental na identidade e na vitalidade desses eixos urbanos e a presença desses estabelecimentos torna o espaço público mais movimentado e dinâmico (Figura 20).



Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira



Travessa Bernardino Craveiro

Figura 20 – Na Avenida, uso residencial com outros usos no piso térreo; na Rua, uso exclusivamente residencial
Fonte: Google Earth.

Para a dinâmica urbana de uma cidade também é interessante a preservação de áreas com características residenciais distintas entre si, pois a variedade destas características é importante para atrair e fixar diferentes perfis de moradores num mesmo território. A ARU das Caxinas, representa vários tipos de áreas residenciais, como por exemplo áreas de uso misto, com edificações multifamiliares, áreas exclusivamente residenciais com casas em banda e em lotes ou parcelas estreitas e outras em grandes lotes ou parcelas com afastamentos (Figura 21).



Avenida Cidade de Guimarães.



Rua das Rosas

Figura 21 - Exemplos de diferentes tipos de habitações.

A promoção da diversidade funcional dos espaços urbanos é uma preocupação muito presente nas estratégias de regeneração urbana de centros históricos ou centralidades urbanas de importância local, como é o caso do lugar das Caxinas. Essa diversidade deverá responder às diferentes preferências dos moradores e visitantes, incentivando os habitantes a explorar espaços diferenciados e contribuindo para a dinâmica económica do local. Por fim, é essencial defender a preservação e a revitalização do carácter único dos bairros através das lojas, que reflitam a cultura local, criando uma sensação de autenticidade e identidade que enriquece a experiência urbana.

6.4. Caracterização Arquitetónica

A identidade arquitetónica das Caxinas é profundamente influenciada pela sua estreita relação com o mar e pelas tradições piscatórias enraizadas na comunidade. Esta ligação com o oceano é fundamental na criação de uma identidade arquitetónica singular e característica, que partilha semelhanças com outros aglomerados costeiros dedicados à pesca. No entanto, a progressiva reconversão das habitações para fins de turismo sazonal, nos últimos anos, tem impactado na preservação desta identidade local.

O processo de caracterização arquitetónica inicia-se com a identificação e categorização das características mais relevantes dos diversos tipos de edifícios presentes na ARU. Este processo envolve uma análise de múltiplos parâmetros, incluindo a forma e as dimensões dos edifícios, o número de pisos, a escolha de materiais de construção e revestimentos, e a época em que foram edificados.

De modo geral, a arquitetura da ARU é caracterizada por casas modestas que pertenciam originalmente a famílias de pescadores. Muitas edificações ainda conservam as características originais da época de desenvolvimento do aglomerado, e podem ser descritas como casas estreitas, de um piso, em banda, construídas em parcelas/lotes estreitos e alongados, com ocupação unifamiliar e fachada principal marginante à via.

Em termos materiais, são habitações construídas em alvenaria de tijolo ou de pedra, revestidas com pintura ou azulejo e com vãos diversos. A cobertura geralmente é composta por telhas de meia-cana com duas águas e beirais simples ou embutidos em laje, sendo alguns poucos com platibanda (Figura 22).



Rua da Alegria. Casa pintada com beiral simples



Rua da Alegria. Casa pintada com beiral embutido em laje

Figura 22 – Casas que ainda possuem características originais da zona.

A primeira transformação significativa desta tipologia arquitetónica característica do lugar das Caxinas foi a adição de mais um piso. Um ajuste que, ainda assim, manteve muitas das características originais dessas habitações, como a preservação das dimensões da fachada, a manutenção do tratamento tradicional da cobertura e o uso contínuo do material de construção característico. Nestas renovações, contudo, foram introduzidas varandas,

algumas das quais com estruturas envidraçadas e entradas destinadas a garagens, refletindo a evolução das necessidades dos residentes. Essas mudanças, embora tenham introduzido elementos contemporâneos, conseguiram preservar a essência e o caráter distintivo das habitações estreitas e em banda da zona (Figura 23).



Rua Alfredo Bastos.



Rua António Ferreira Vila Cova.

Figura 23 – Exemplos de casa com dois pisos, na ARU das Caxinas.

Na ARU encontra-se ainda um outro tipo de habitação unifamiliar que não segue o desenho tradicional das casas já mencionadas, apresentando 1 ou 2 pisos, algumas com cave ou abertura para garagem, acesso a entrada principal por escada e com afastamentos frontais face ao arruamento. Algumas casas marcam o limite frontal da parcela com um muro baixo de alvenaria ou gradeamentos em ferro, e, por vezes, pequenos jardins (Figura 24).



Gaveto da Av. Cidade de Guimarães com a Av. Júlio Saúl Dias



Avenida D. António Bento Martins Júnior.

Figura 24 – Exemplos de residências com desenho distinto do tradicional encontrado, na ARU das Caxinas.

Em algumas reabilitações/reconstruções, aparentemente mais recentes, são visíveis o acréscimo de dois pisos e a reconversão para habitação multifamiliar, na mesma parcela estreita onde antes se implantavam casas térreas de matriz tradicional. A maioria dessas reabilitações/reconstruções adotou uma arquitetura modesta, muitas vezes com varandas e revestimento de azulejo. Adicionalmente, alguns edifícios apresentam, agora, usos mistos, com usos comerciais e/ou de serviços no rés-do-chão.

Outros edifícios multifamiliares, implantados na ARU também se destacam por possuírem três ou mais pisos. Alguns deles seguem o alinhamento das frentes urbanas pré-existentes e mantêm uma disposição em banda, mesmo quando ocupam uma parcela considerável do quarteirão. Estas construções apresentam dimensões generosas e, em muitos casos, incluem atividades comerciais ou de prestação de serviços no piso térreo (Figura 25).



Avenida Infante D. Henrique.



Rua Senhor dos Navegantes

Figura 25 – Exemplos de edifícios multifamiliares com três ou mais pisos, em lotes ou parcelas com maior frente.
Fonte: Google Street View.

Em contraste com as construções mais antigas e tradicionais, também foram identificados edifícios de maior volumetria (mais de três pisos), multifamiliares que estão isolados nas parcelas, e apresentam recuos na fachada frontal e, por vezes, afastamentos laterais. No geral, estas edificações apresentam coberturas com laje impermeabilizada e platibanda, sendo que algumas delas contam com rampas para acesso a garagens (em pisos abaixo do solo).

É importante mencionar que a zona mais a poente do lugar das Caxinas está a passar por um recente processo de renovação. Exemplos desta renovação são encontrados principalmente ao longo da Avenida Infante D. Henrique, e apresentam uma arquitetura contemporânea, que oferece uma grande variedade de tipologias habitacionais e espaços comerciais e de serviços no rés do chão. Esta transformação contribui para a evolução da paisagem urbana da área, ao mesmo tempo que responde às necessidade criadas pelos estilos de vida dos novos residentes (Figura 26).



Figura 26 - Avenida Infante D. Henrique.

Apesar da significativa dinâmica urbanística e construtiva nas Caxinas, a presença de edifícios em ruínas ou em avançado estado de degradação é ainda significativa, particularmente em áreas estrategicamente importantes, refletindo uma urgência na criação de mecanismos que permitam a sua reabilitação (Figura 27).



Figura 27 – Edifícios em mau estado de conservação, na Avenida Infante D. Henrique e na Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira, respetivamente.

As transformações em curso ao longo da orla costeira das Caxinas, com a construção de edifícios em altura e a renovação de estruturas existentes, levantam questões relativas à preservação da identidade local e ao equilíbrio delicado entre modernidade e tradição. Torna-se, assim, importante que os benefícios oferecidos pela delimitação da ARU permitam a reabilitação/revitalização destes edifícios/áreas, mas evitem, também, uma descaracterização desmesurada da paisagem urbana, ameaçando as características culturais e históricas únicas deste aglomerado.

6.5. Espaço Público

O espaço público é um conceito abrangente que engloba diversas áreas urbanas, como parques, praças e, até mesmo, os espaços de circulação, nomeadamente as ruas, avenidas e passeios. Um espaço urbano público de qualidade deve ser concebido de forma a priorizar o bem-estar e proporcionar uma experiência agradável e enriquecedora para aqueles que o frequentam. Para alcançar esse objetivo, o planeamento urbano deve estar centrado na qualidade de vida dos residentes, assente no desenvolvimento de espaços públicos convidativos, confortáveis e conservados e no incentivo ao uso de meios de transporte ativos. Estes espaços, devem, ainda, promover encontros sociais, estimular o comércio local, atividades culturais e eventos diversos, contribuindo para a formação de uma comunidade coesa e ativa.

Outra importante característica do espaço público são os elementos que garantem a segurança dos peões, por meio de elementos como atravessamentos para peões e medidas de acalmia de tráfego entre outras. A inclusão de elementos verdes, a redução da presença dominante do automóvel nas ruas e a ênfase na escala humana,

com vias confortáveis e acessíveis para os peões, evitando uma atmosfera opressiva, são também elementos-chave para criar um espaço público de qualidade.

6.5.1. Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Os espaços de permanência são aqueles que estimulam a convivência entre as pessoas e que criam as condições necessárias para uma estadia mais prolongada. No cartograma da Figura 28 estão identificados os espaços de circulação rodoviária e pedonal, e os espaços de permanência, na ARU de Caxinas. A maioria dos espaços públicos analisados enquadra-se na categoria "arruamento", englobando as faixas de rodagem e as áreas destinadas à circulação de peões. Para a caracterização dos espaços públicos, nesta subsecção, foram priorizados os espaços de permanência que apresentam mobiliário urbano mínimo que permita a permanência de utentes nestes espaços, nomeadamente bancos. Os espaços de circulação serão pormenorizados na próxima subsecção.

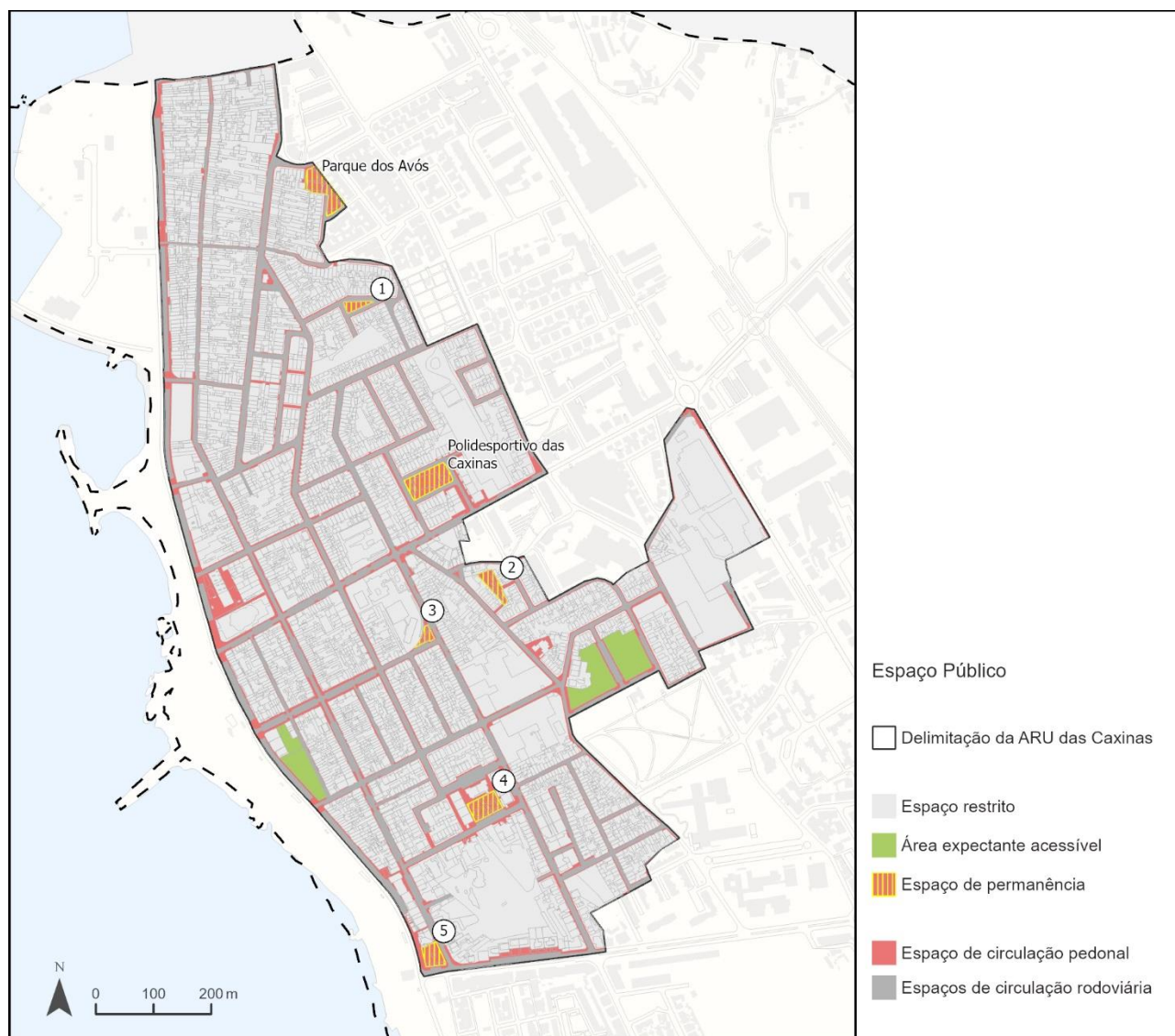


Figura 28 –Tipologia de espaço público na ARU das Caxinas.
Fonte: Trabalho de campo (2023).

Considerando a dimensão do território delimitado pela ARU das Caxinas, a quantidade de espaços de permanência é relativamente reduzida, ainda que se possa alegar que a ARU está junto do Parque Urbano João Paulo II e da orla costeira. Contudo, importa referir que embora a marginal, que percorre a orla, ofereça espaços para paragens e descanso ao longo da sua extensão, a maioria são de carácter informal e pouco conducentes a uma estadia mais prolongada. Assim, verifica-se que o topo norte (nas zonas mais interiores) e os quarteirões mais centrais da ARU apresentam alguma falta de oferta de espaços de permanência de qualidade.

Os espaços públicos de permanência existentes na ARU consistem em pequenas praças com bancos, nem sempre protegidos da exposição solar, e alguns apresentam ainda equipamentos infantis e de desporto. Nesta categoria de espaço público, destacam-se o Parque dos Avós e a Praça do Ringue Polidesportivo das Caxinas.

O primeiro, o Parque dos Avós, conta com duas áreas, uma com pavimento de cubo de granito, bancos de madeira e árvores frondosas que sombreiam o lugar; e outra com um polidesportivo e um pequeno campo de areia (ambos com necessidade de reparações). Ao longo de toda praça predomina o solo permeável coberto por relva, que é atravessado por um caminho pavimentado com grandes cubos de granito, onde estão instalados bancos de granito (Figura 29).



Figura 29 - Parque dos Avós

A área do Polidesportivo das Caxinas e envolvente apresenta-se mais bem conservada, sendo ladeada por árvores, incluindo, a nascente, um parque infantil. A área é complementada por mobiliários urbanos de estadia (bancos

de madeira e de betonilha) e pavimentada, maioritariamente, em betuminoso apresentando uma área reduzida de solo permeável (Figura 30).



Figura 30 – Bancos e parque infantil junto do Polidesportivo

Uma das áreas delimitada no cartograma (identificada com o número 4 na Figura 28) integra um parque infantil envolvido por alguns espaços verdes de enquadramento e bancos. Já outros espaços identificados (números 1 e 3) correspondem a pequenos espaços relvados, pouco arborizados e com reduzido mobiliário urbano que propicie uma permanência prolongada dos utentes (Figura 31).



Rua D. Dinis (número 4 no cartograma)



Praça na Rua dos Jasmins (número 1 no cartograma).



Largo professora Cristiana A. Cordeiro (número 3 no cartograma).

Figura 31 – Praças com bancos para permanência.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

O espaço identificado com o número 5, na Figura 28, apresenta um caráter distinto das outras praças: é quase em sua totalidade impermeabilizado, delimitado por faixas de árvores e bancos, e abriga uma escultura, nomeadamente o “Monumento ao Pescador de Vila do Conde”, uma homenagem à história local (Figura 32). Por fim, a área identificada com o número 2, corresponde a um parque infantil complementado por alguns bancos, que apesar de legalmente corresponder a uma área pública, a sua configuração e localização (no interior do quarteirão) pode levar à dúvida quanto ao seu caráter de uso público.



Figura 32 - Praça do “Monumento ao Pescador de Vila do Conde” (número 5 no cartograma).

6.5.2. Espaços de Circulação

Os espaços de circulação desempenham um papel fulcral na estruturação do ambiente urbano, sendo elementos essenciais para a funcionalidade e a estética das cidades contemporâneas. Estes espaços representam os corredores de fluxo, tanto para indivíduos como para veículos, permitindo a conectividade entre diferentes partes do aglomerado urbano e viabilizando as atividades do dia a dia. Além da sua função prática, essas vias adquirem também uma dimensão de importância cultural e social. Os passeios, como áreas dedicadas aos peões, assumem um papel crucial na infraestrutura urbana, uma vez que proporcionam um ambiente seguro para a circulação pedonal, e também atuam como locais de interação social e de conexão entre os espaços públicos e privados.

Para a análise, que seguidamente se apresenta, foi efetuado trabalho de campo, no qual se identificou a presença ou ausência de elementos que contribuem para o desenvolvimento de um espaço público de circulação com qualidade. Além destes elementos, foi ainda avaliado o estado de conservação do espaço, a existência de estacionamento abusivo, a existência de barreiras, a presença de anomalias e, também, a sua contribuição para a convivência harmoniosa entre os diferentes modos de deslocação, em particular no que concerne a relação peão/automóvel¹².

¹² Relativamente aos espaços de circulação pedonal são considerados na avaliação a existência de espaços dedicados à circulação pedonal (em vias mistas); tipo e presença de anomalias (estado de conservação) dos pavimentos; percurso contínuo de passeios; tamanho do passeio; existência de atravessamentos para peões devidamente sinalizados; existência de barreiras à circulação pedonal; tipo de mobiliário urbano (papeleiras, bancos, sinalização, postes de iluminação, etc.) e presença arborização indevidamente colocada (interrompendo o percurso acessível), inexistência de proteções como caldeiras, estacionamento abusivo (impeditivo de circulação pedonal) e outros elementos, que comprometem a largura mínima útil dos percursos pedonais.

No que concerne aos espaços de circulação rodoviária, foram avaliados, essencialmente: os pavimentos, relativamente ao tipo e estado de conservação (presença de anomalias) e à existência de estacionamento (formal, sinalizado e delimitado, ou informal). Além destes elementos, também foi analisada a presença de mobiliário urbano (e a sua qualidade), de iluminação pública, de esplanadas, de ciclovias e de arborização¹³. A Figura 33 apresenta um resumo da avaliação dos principais arruamentos analisados - os de maior destaque dentro da hierarquia viária da ARU das Caxinas.

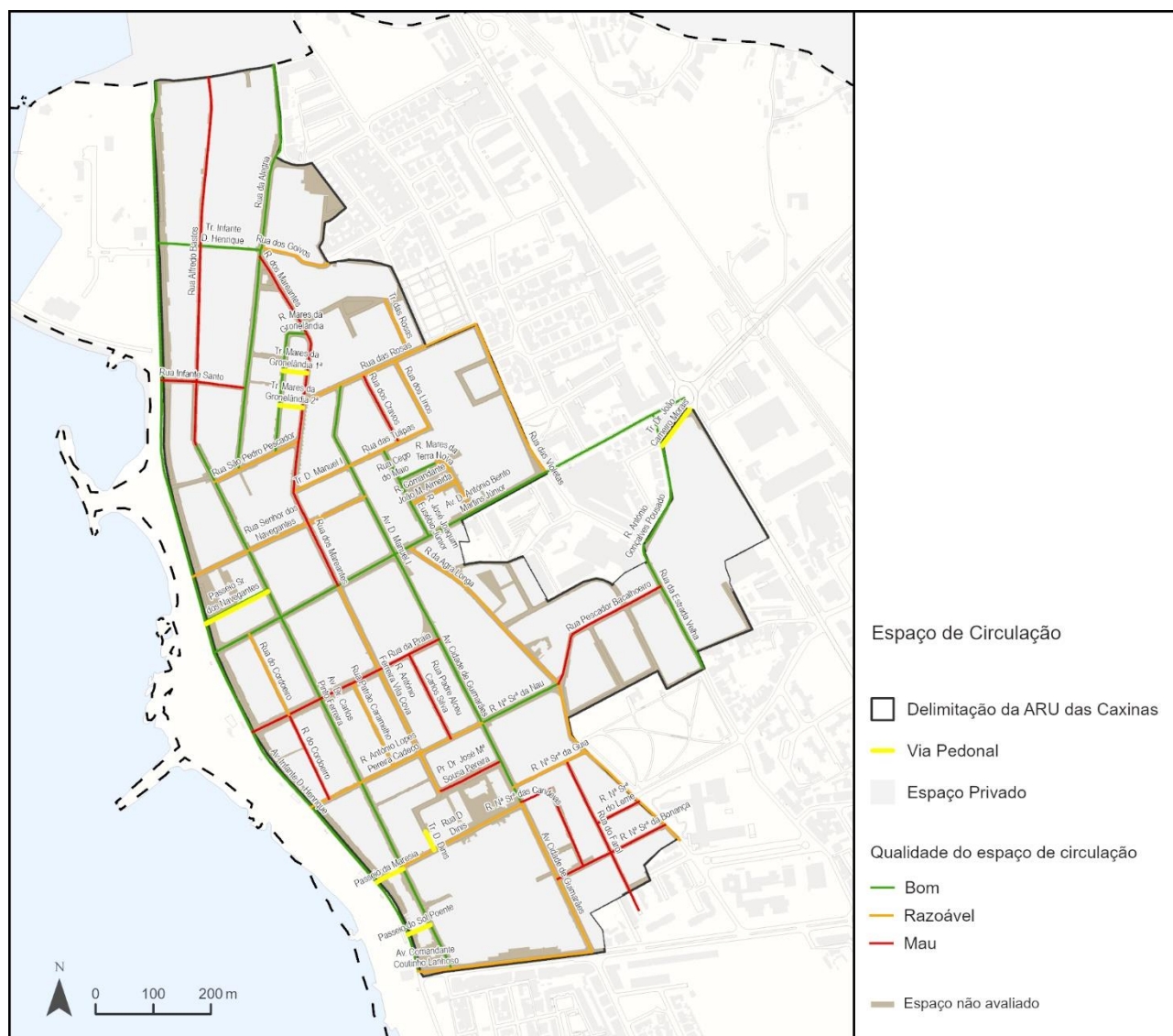


Figura 33 – Qualidade dos espaços de circulação na ARU das Caxinas.

Fonte: Trabalho de campo (2023).

Iniciando pelas vias estritamente pedonais existentes na ARU, nomeadamente o Passeio do Sol Poente, o Passeio da Maresia, o Passeio Senhor dos Navegantes, a Travessa D. Dinis, a Travessa Mares da Gronelândia 1ª, a Travessa

¹³ De acordo com o observado, as vias mistas (ou pedonais) que necessitam de passeios e não os têm ou que possuem faixas de rodagem muito degradadas e com muitas barreiras nos passeios foram classificadas no nível “mau”; as vias mistas e vias exclusivamente pedonais em bom estado, sem barreiras e dimensão útil integram o nível “bom”. Nos casos em que o espaço de circulação apresenta alguma anomalia nos passeios ou faixas de rodagem opta-se pela classificação como razoável.

Mares da Gronelândia 2ª e a Travessa Dr. João Carneiro Morais, verifica-se que as mesmas apresentam uma variedade de pavimentos (pavimentos em cubos de calcário, granito ou em peças de betonilha) e que são genericamente, amplas e sombreadas, e, nalguns casos, possuem mobiliário urbano (Figura 34). Relativamente ao estado de conservação, cinco das sete vias estão em bom estado de conservação, sendo que as Travessa D. Dinis e a Travessa Dr. João Carneiro Morais necessitam de reparações no pavimento.



Passeio Senhor dos Navegantes



Travessa Mares da Gronelândia 2ª.



Passeio da Maresia

Figura 34 - Exemplos de ruas classificadas como pedonais.

As principais avenidas do lugar das Caxinas, principalmente aquelas que foram recentemente requalificadas, apresentam boa qualidade para a circulação pedonal e rodoviária. A Avenida Infante D. Henrique, que faz a interface com a orla marítima, de modo geral, apresenta, no troço delimitado pela ARU, dimensões generosas de passeio (maioritariamente em betuminoso), várias áreas de estacionamento e faixas de rodagem em betuminoso com boas condições de uso. Ainda assim, em alguns pontos observam-se barreiras nos passeios, por vezes causadas por ocupações da faixa com materiais de construção ou veículos indevidamente estacionados.



Figura 35 – Av. Infante D. Henrique – bons exemplos de espaço de circulação, ainda que com necessidade de reparação.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

A Avenida Comandante Coutinho Lanhoso é um bom exemplo da harmonização dos espaços de circulação pedonal e rodoviária, ao apresentar passeios largos de betonilha, separador central ajardinado, lugares de estacionamento e faixas de rodagem em cubos de granito. Ao nível do estado de conservação, verifica-se a

necessidade de se efetuarem reparações simples nalguns troços, principalmente nos espaços de circulação pedonal (Figura 36). Globalmente, considera-se que esta via apresenta boa qualidade do espaço público.



Figura 36 - Avenida Comandante Coutinho Lanhoso.

A Avenida D. António Bento Martins Júnior é um dos arruamentos que apresenta bons níveis de qualidade do espaço público. Esta avenida integra passeios com dimensões bastante generosas em ambos os lados da via, pavimentados com cubos de calcário, com motivos ligados à atividade piscatória. No espaço de circulação pedonal também se encontram alguns bancos e espaços sombreados e o arruamento encontra-se arborizado com árvores frondosas implantadas em caldeiras de proteção. As faixas de rodagem, em betuminoso, estão em bom estado de conservação, com estacionamentos formais ao longo da via (Figura 37).



Figura 37 - Avenida D. António Bento Martins Júnior.

Paralela à Avenida Infante D. Henrique, a Rua Alfredo Bastos também apresenta espaços de circulação de boa qualidade. Apesar de ser um arruamento com apenas uma faixa de rodagem de sentido único, estão delimitadas bolsas de estacionamento paralelas à via (imprescindíveis numa rua maioritariamente residencial, mas com diversos espaços de comércio e serviços), e espaços de circulação pedonal em calçada portuguesa em ambos os lados da rua. Em alguns pontos, verifica-se a existência de árvores junto às bolsas de estacionamento, inseridas

em caldeiras. Destacam-se os troços de passeio que possuem algum mobiliário urbano, como postes de iluminação e papelarias, que apesar de em alguns locais limitarem a largura útil do passeio não chegam a comprometer a acessibilidade pedonal (Figura 38).



Figura 38 - Rua Alfredo Bastos

Na continuação da rua mencionada anteriormente, a Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira também apresenta um bom nível de qualidade dos espaços de circulação, observando-se o emprego dos mesmos tipos de materiais e mobiliário. Neste caso, estão presentes dois sentidos de trânsito, estacionamentos delimitados e generosos espaços de circulação pedonal, sobretudo no troço localizado a sul do cruzamento com a Rua Senhor dos Navegantes. Estes últimos espaços também albergam postes de iluminação, papelarias e árvores inseridas em caldeiras, que estão implantadas num alinhamento junto da berma do passeio deixando uma área útil livre superior a 1,2 metros, e pontualmente existem também esplanadas (Figura 39).



Figura 39 - Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira.

Na zona a nascente da ARU, destaca-se a Avenida D. Manuel I, com um carácter residencial, com poucos estabelecimentos de uso misto. Apesar de a via apresentar uma dimensão razoável, a opção pela definição de dois sentidos de trânsito e a existência de estacionamento ao longo dos dois lados da via levam a que os passeios

existentes (em betonilha) apresentem dimensões mínimas. A reduzida dimensão dos espaços de circulação pedonal é ainda entrecortada por estrangulamentos resultantes da implantação de mobiliário urbano, desníveis e falhas nos pavimentos, que condicionam ainda mais a circulação dos peões. Apesar destes constrangimentos, nos cruzamentos e entroncamentos foram instalados pavimentos tácteis em todas as passeadeiras (direcionais, de perigo e de alerta), que potenciam a acessibilidade a indivíduos com alguma dificuldade visual. De modo geral, a avenida encontra-se num razoável estado de conservação, com necessidade, em alguns pontos, de pequenas reparações (Figura 40)



Figura 40 - Avenida D. Manuel I.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

A Avenida Cidade de Guimarães, que dá continuidade à Avenida D. Manuel I, ao longo de diferentes troços, é alvo de tratamentos diferenciados. Assim, num primeiro troço, compreendido entre a Avenida D. António Bento Martins Júnior e a Rua D. Dinis, o arruamento é composto por uma faixa de rodagem em cubos de granito, com dois sentidos de trânsito, bolsas de estacionamento num dos lados da via e passeios em calçada portuguesa em ambos os lados. Este troço está muito bem conservado, quer ao nível dos espaços de circulação pedonal ou rodoviária e as suas características (dimensões e escolha de materiais) parecem consonantes com as funções que suporta e as funções que exerce na malha viária local (Figura 41). Já no troço compreendido entre a Rua D. Dinis e a Avenida Comandante Coutinho Lanhoso, o espaço público apresenta-se mais desqualificado e o estado de conservação deteriora-se. Os passeios passam a ter dimensões mais reduzidas, por vezes mínimas, a serem pavimentados com betonilha, e a apresentarem descontinuidades (barreiras, falhas nos pavimentos, etc.) que põem em causa a continuidade dos percursos pedonais dificultando a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada (Figura 42).



Figura 41 - Avenida Cidade de Guimarães, troço entre a Avenida D. António Bento Martins Júnior e a Rua D. Dinis.



Figura 42 - Avenida Cidade de Guimarães, troço entre a Rua D. Dinis e a Avenida Comandante Coutinho Lanhoso.

A Rua da Alegria é uma via secundária localizada na zona norte da ARU, que apresenta um perfil generoso, com dois sentidos de circulação, estacionamento informal em ambos os lados da via, e passeios, na sua generalidade, de dimensões aceitáveis (1,2 a 1,5 metros), que suportam serviços de esplanada (com ou sem o uso de *parklets*). No entanto, observa-se que, a qualidade do arruamento não é igual ao longo de toda a sua extensão, existindo troços relativamente desqualificados. Algumas das debilidades encontradas dizem respeito, essencialmente, a barreiras à circulação pedonal, como estacionamento abusivo sobre o passeio, muros e postes que estrangulam o espaço pedonal, e problemas de conservação do pavimento. Considera-se, assim, que, globalmente, esta via apresenta uma qualidade razoável (Figura 43).



Figura 43 - Rua da Alegria.

A Rua da Praia é uma via com importante papel na organização viária do lugar das Caxinas, sendo, ao nível dos espaços de circulação pedonal, constituída por passeios de grandes dimensões em calçada portuguesa complementados com arborização, permitindo suportar além dos fluxos de atravessamento, outras atividades essencialmente relacionadas com esplanadas e espaços de estadia (bancos). A via suporta ainda dois sentidos de trânsito (em betuminoso) e bolsas formais de estacionamento nos dois sentidos. Esta rua é um exemplo de um espaço público dinâmico e multifuncional, que serve as diferentes atividades de comércio e serviços nela instalados, o que, juntamente com o bom estado de conservação dos espaços de circulação rodoviária, permite a sua qualificação como espaço com boa qualidade. Num dos seus cruzamentos, a via apresenta os atravessamentos para peões elevados ao nível dos passeios, privilegiando os espaços de circulação pedonal, um desenho que deverá ser replicado noutras intersecções existentes na ARU (Figura 44).



Figura 44 – Rua da Praia.

Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

Importa referir, ainda, nesta análise da qualidade dos espaços públicos da ARU das Caxinas, a Travessa Infante D. Henrique, que apresenta um perfil relativamente estreito, composto por uma faixa de rodagem de sentido único,

estacionamento informal ao longo da via e passeios dos dois lados, que, contudo, não cumprem o mínimo indicado para permitirem a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada. Esta questão é ainda mais pertinente considerando que esta via suporta um fluxo de tráfego relativamente intenso, desempenhando um papel de distribuição do trânsito automóvel no contexto da ARU. A reduzida dimensão dos passeios, associada à existência pontual de barreiras e à degradação do pavimento, obriga ao uso da faixa de rodagem pelos peões, o que constitui um fator de desconforto e perigosidade para a circulação pedonal.

Nas zonas predominante ou exclusivamente residenciais da ARU, os espaços de circulação tendem a apresentar características semelhantes, encontrando-se arruamentos com um perfil que abrange dois sentidos de trânsito, estacionamento informal ao longo de ambos os lados da via e passeios também de ambos os lados. Estes passeios, na sua maioria em betonilha, cumprem, na generalidade, as dimensões mínimas para serem acessíveis, ainda que surjam pequenos estrangulamentos pontuais, devido à localização de, nomeadamente, postes de iluminação, e exista necessidade de efetuar pequenas reparações em alguns troços (Figura 45).



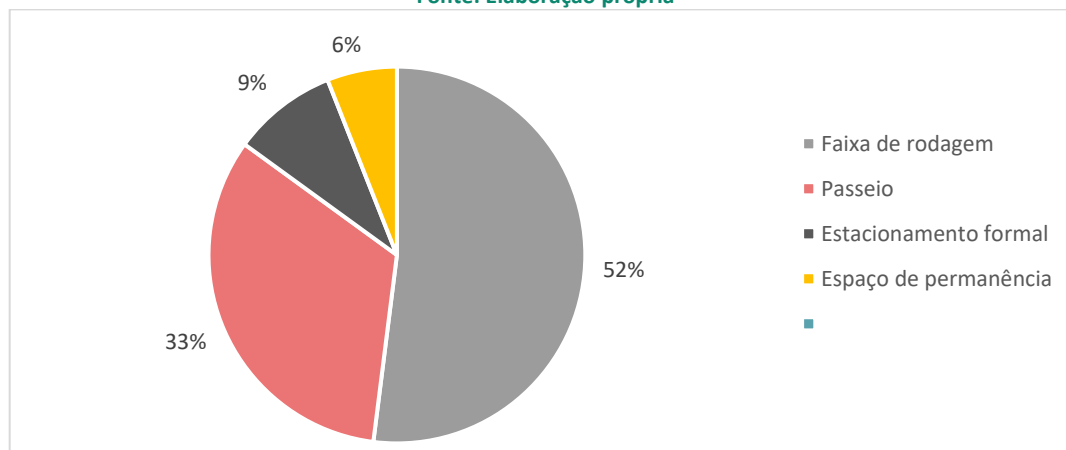
Figura 45 – Exemplos de arruamentos mais internos e com caráter residencial, na Rua das Rosas e na Rua das Tulipas, respetivamente.

Apesar de, na globalidade da ARU, se concluir que, a maioria dos espaços de circulação apresenta um nível bom ou razoável, é evidente o predomínio do automóvel como modo de transporte preferencial, o que se traduz em espaços de circulação pedonal, em alguns casos, subvalorizados e com necessidade de qualificação e num reduzido incentivo ao uso dos modos suaves, principalmente em zonas quase exclusivamente residenciais e mais interiores, relativamente à frente marítima.

Em síntese, os espaços de circulação da ARU são maioritariamente mistos, coexistindo tráfego rodoviário e pedonal, com a maioria dos arruamentos a suportar espaços de circulação pedonal segregados. Como se conclui da análise do Gráfico 8, o espaço público de circulação na ARU das Caxinas é predominantemente destinado ao uso do automóvel, com cerca de 61% da área total reservada para faixa de rodagem e estacionamento formal e apenas 39% destinada ao peão (espaços de permanência e passeios). Essa proporção é aparente quando se

percorre a área, sendo visível o grande espaço ocupado pelo automóvel e a relativamente reduzida área ocupada pelos espaços de estadia e circulação pedonal (Figura 46).

Gráfico 8 - Proporção dos tipos de espaço público de circulação e de permanência na ARU das Caxinas.
Fonte: Elaboração própria



Na ARU das Caxinas, os espaços públicos de circulação variam entre os níveis qualitativos razoável e bom, proporcionando a residentes e visitantes um razoável nível de acessibilidade e um espaço público dinâmico e multifuncional. No entanto, os espaços públicos com melhor qualidade estão, essencialmente, associados às vias mais próximas da orla marítima, relegando as ruas com um caráter mais residencial (a nascente), para um patamar de qualidade inferior, essencialmente ao nível dos espaços de circulação pedonal (passeios descontínuos, ausência passeadeiras e presença de desníveis e de barreiras).



Figura 46 – Exemplos de passeios com anomalias ao nível da acessibilidade, na Rua da Agra Longa e na Rua Nossa Senhora da Bonança, respetivamente.

Importa destacar a atual mudança de paradigma em direção à mobilidade sustentável, que para além de impactar a dinâmica de deslocamento nas cidades, implica na necessidade de estimular e promover formas alternativas de deslocação, como o modo pedonal e ciclável e o uso de meios de transporte coletivo, sendo que, para o efeito, é necessário tornar as cidades mais amigas dos peões, diversificando os usos dos espaços pedonais e garantindo a acessibilidade e segurança dos utilizadores dos modos suaves.

6.5.3. Espaços Verdes¹⁴

Os espaços verdes são aqueles de uso predominantemente público em contexto urbano, incluindo parques, jardins que enquadram a estrutura urbana, áreas florestais ou bosques para uso público com funções de recreio ou até jardins botânicos. São de utilização livre e, para além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, destinam-se à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Relativamente à proporção de espaços verdes, a ARU das Caxinas revela uma grande carência de espaços públicos deste tipo, conforme se pode observar na Figura 47. Na área delimitada como ARU não foram encontrados parques ou jardins, apesar de se terem encontrados alguns pequenos espaços arborizados correspondentes às praças e largos já referidos no ponto 6.5.1 deste documento.



Figura 47 - Espaços verdes localizados na ARU das Caxinas.

Fonte: Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018 e trabalho de campo (2023).

¹⁴ Foi efetuada uma identificação destes espaços de acordo com o estabelecido na COS de 2018, pela observação da área através das ferramentas Google Maps e Street View e pela realização de visitas de campo.

A zona norte da ARU é aquela onde mais se nota a carência de espaços verdes, localizando-se nesta área apenas o Parque dos Avós. O espaço apresenta grandes áreas relvadas e algumas árvores frondosas, que permitem o ensombramento do caminho central, da área com bancos e do parque infantil. Além destes elementos o Parque incorpora um polidesportivo que globalmente apresenta um bom estado de conservação, embora necessite de alguma qualificação (Figura 48).



Figura 48 – Parque dos Avós.

Na zona mais central da ARU encontra-se o espaço do Polidesportivo das Caxinas que apresenta um bom estado de conservação. A sua área é, em grande parte, impermeabilizada por pavimento em lajetas de betão, e abriga várias árvores implantadas em caldeiras, que proporcionam alguma proteção ao sol, e um parque infantil (Figura 49).



Figura 49 - Campo Polidesportivo das Caxinas.

A Avenida D. António Bento Martins Júnior e a Avenida Comandante Coutinho Lanhoso são classificadas como “ruas arborizadas”, dada a presença de alinhamentos arbóreos e espaços ajardinados de enquadramento. No caso da Avenida D. António Bento Martins Júnior (Figura 50), as árvores existentes estão implantadas em caldeiras adequadas e alinhadas com as bolsas de estacionamento que percorrem toda a extensão da via, não se constituindo como barreiras à circulação pedonal.



Figura 50 - Avenida D. António Bento Martins Júnior.
Fonte: Território XXI e Google Street View.

A Avenida Comandante Coutinho Lanhoso, que em conjunto com a Avenida Júlio Saúl Dias (continuidade da avenida para o exterior da ARU) se constitui como um importante eixo de articulação da rede viária da ARU e envolvente, está, também, identificada como rua arborizada, o que se fica a dever, essencialmente, ao último troço deste eixo urbano. De facto, a Avenida Comandante Coutinho Lanhoso apresenta, apenas, áreas relvadas de enquadramento, sendo que apenas a partir da Avenida Júlio Saúl Dias se verifica a presença de arborização (Figura 51).



Figura 51 –Avenida Comandante Coutinho Lanhoso.

Exterior à ARU, mas na sua proximidade imediata, encontra-se o Parque Urbano João Paulo II, espaço verde com dimensão relevante e que com uma abrangência territorial (do ponto de vista da área urbana que serve) que inclui a totalidade do lugar das Caxinas. Este parque foi desenvolvido no âmbito do Programa Polis. O Parque Urbano João Paulo II encontra-se em bom estado de conservação, dispondo de mobiliário para a permanência dos visitantes, um pequeno lago, um parque infantil, um espaço cultural e espécies arbóreas variadas (Figura 52).



Figura 52 - Parque Urbano João Paulo II.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Street View

O acesso a áreas verdes desempenha um papel crucial em diversas dimensões da vida urbana, uma vez que proporcionam espaços para a prática de atividades ao ar livre, promovem a saúde física e mental da população, estimulam o convívio social, e podem atenuar os efeitos do clima urbano, proporcionando sombra e amenizando temperaturas elevadas. Assim, a carência de espaços verdes na ARU das Caxinas é um aspeto que deve ser tido em consideração, na medida em que a criação e manutenção destes espaços pode não apenas melhorar a qualidade de vida dos habitantes, mas também contribuir para o crescimento e revitalização da área, promovendo um ambiente urbano mais equilibrado e atraente. No âmbito de processos de reabilitação urbana, impõe-se a preocupação de prover os espaços verdes na quantidade necessária, mas também a qualificação dos espaços verdes pré-existentes e a promoção das condições de acesso (pedonal e ciclável) e da integração urbana desses mesmos espaços verdes.

6.5.4. Intervenções no espaço público

As intervenções no espaço público realizadas no lugar das Caxinas, entre 2019 e 2023 foram classificadas em duas categorias: “requalificação de espaços físicos” e “requalificação de infraestruturas”. O primeiro grupo refere-se a obras envolvendo mobiliário urbano, instalação de equipamentos, requalificação de espaços, pintura de passeadeiras, entre outros. A requalificação de infraestruturas engloba obras de pavimentação de vias, instalação ou remodelação das redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais (Figura 53).

Na zona da ARU e na sua envolvente, os espaços públicos intervencionados correspondem, maioritariamente, a espaços de circulação. As intervenções físicas nestes espaços foram realizadas na Rua das Dálias, com a construção de rampas e acesso PER; e na Rua Nossa Senhora da Nau, com a requalificação dos passeios. Já as intervenções de requalificação urbana ocorreram nas Avenidas Dr. Carlos Pinto Ferreira e Rua da Praia, com repavimentação das faixas de circulação automóvel; e nas Rua Bernardino Craveiro e Rua Pescador Bacalhoeiro, com a remodelação das instalações de drenagem de águas residuais.

Nos limites da ARU das Caxinas duas grandes requalificações foram concretizadas, uma no Bairro do Farol, que passou por uma remodelação e ampliação de seu espaço público e outra no Parque Urbano João Paulo II, que recebeu equipamentos infantis, passou por ampliações dos pisos amortecedores, teve bancos e pavimentos restaurados, e o plantio de espécies autóctones às margens do lago.

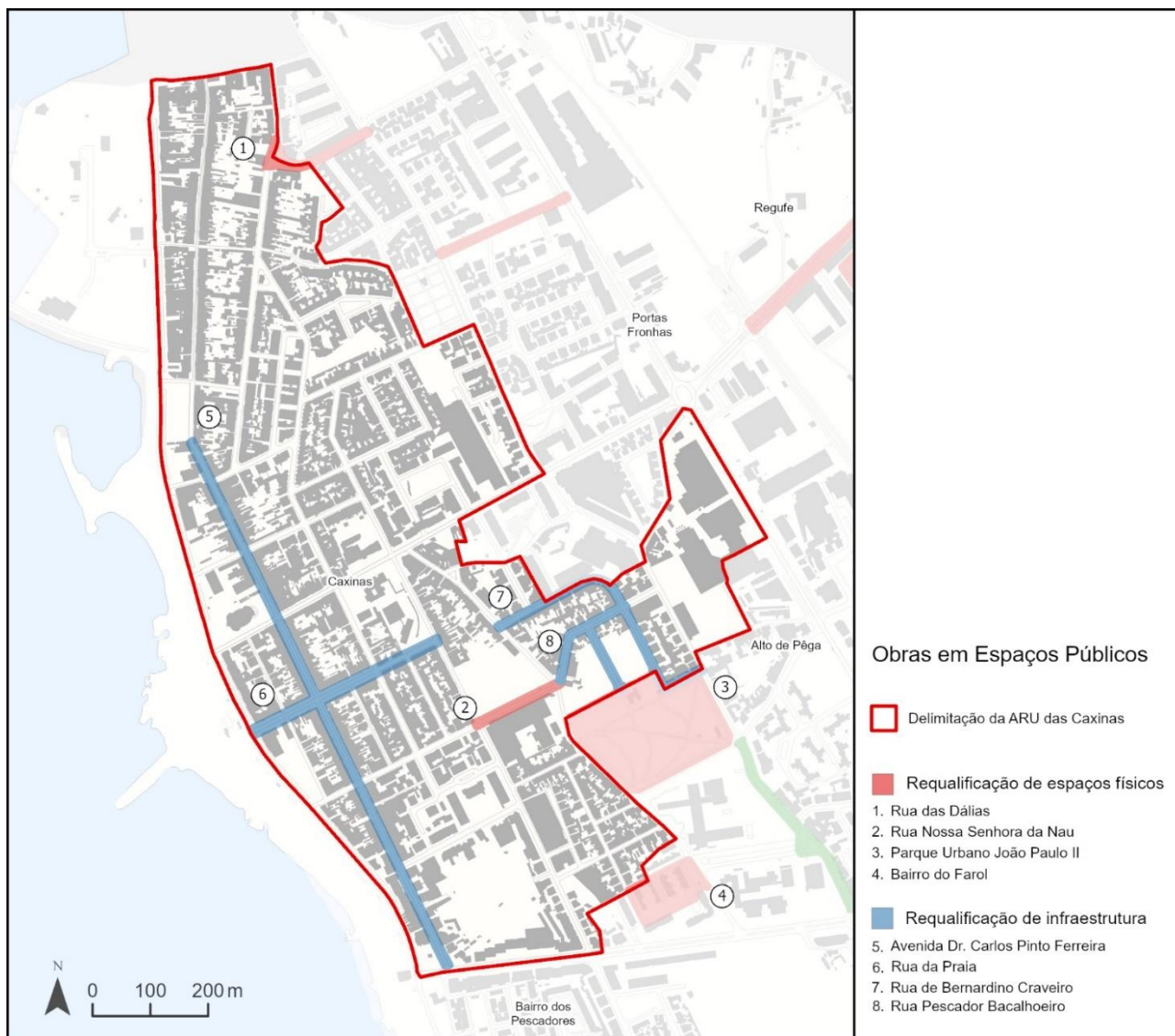


Figura 53 – Obras em espaços públicos na ARU das Caxinas.
Fonte: Elaboração própria.

6.6. Mobilidade e Transportes

A estrutura viária do lugar das Caxinas segue um padrão ortogonal, com ênfase nos eixos de circulação longitudinal, o que se reflete na hierarquia das vias (Figura 54). Nesta análise, para uma melhor sistematização da informação sobre a rede viária, opta-se por classificar as vias de forma hierárquica, no contexto da ARU, considerando-se a função que desempenham na rede viária local.

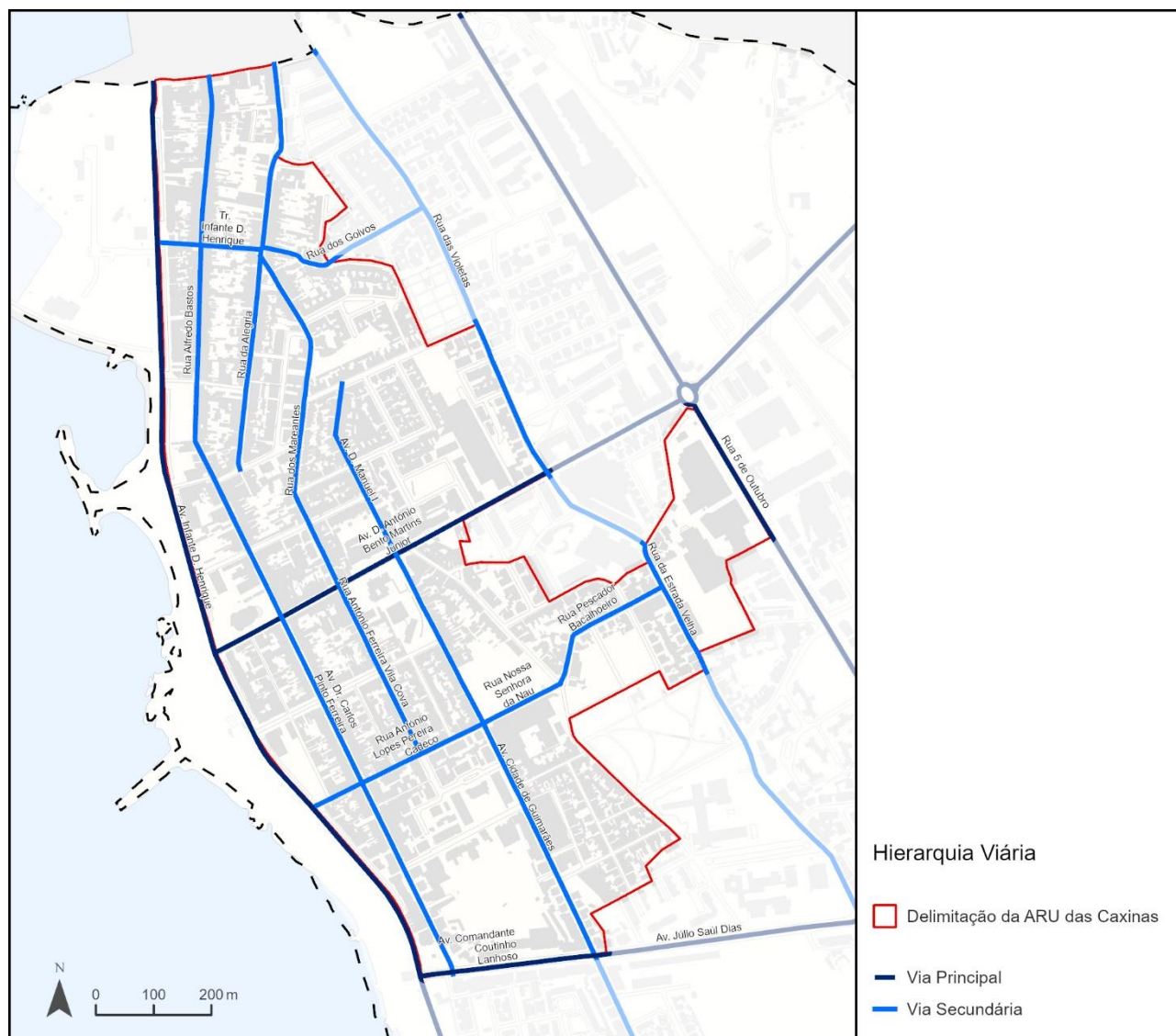


Figura 54 - Hierarquia viária interna, na ARU das Caxinas.

Fonte: Elaboração própria.

Como via principal, considera-se a Rua 5 de Outubro (antiga EN13), que, desenvolvendo-se no sentido norte/sul suporta grande parte do tráfego de atravessamento longitudinal, e, ainda que passando perifericamente à ARU, apresenta uma grande importância na organização da circulação rodoviária ao nível local. Nesta mesma categoria, encontra-se a Avenida Infante D. Henrique, que pelo seu posicionamento (frente marítima de ligação ao sul da Cidade e à Póvoa de Varzim) é também responsável pela condução de fluxos de tráfego relevantes ao nível local. No sentido nascente/poente, consideram-se ainda como vias principais as Avenidas D. António Bento Martins



Júnior e Comandante Coutinho Lanhoso/Júlio Saúl Dias, que desempenham um papel crucial nas ligações intraconcelhias.

Por seu lado, as vias secundárias asseguram a recolha e a distribuição do tráfego rodoviário para as vias locais da restante rede viária. Na ARU, esta rede secundária é maioritariamente composta de eixos de circulação orientados no sentido norte-sul, que incluem os eixos formados pelas Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira/Rua Alfredo Bastos, Avenida D. Manuel I/Avenida Cidade de Guimarães, Rua das Violetas/Rua da Estrada Velha, Rua dos Mareantes/Rua António Ferreira Vila Cova, bem como a Rua da Alegria. No sentido nascente/poente, importa referir o eixo formado pela Travessa Infante D. Henrique/Rua dos Goivos e o eixo formado pelas Rua António Lopes Pereira Cadeco/Rua Nossa Sr.^a da Nau/Rua do Pescador Bacalhoeiro, que permitem a coleção/distribuição dos fluxos de tráfego transversalmente na ARU.

Por fim, a categoria designada por "vias locais" refere-se a todos os outros arruamentos da ARU que suportam fluxos de circulação interna, garantindo os acessos às zonas residenciais e onde as funções pedonais devem prevalecer.

Quadro 1 - Resumo da hierarquia viária da Aru das Caxinas¹⁵.

Fonte: Elaboração própria.

Via Principal	• Rua 5 de Outubro • Avenida Infante D Henrique • Avenida D. António Bento Martins Júnior • Avenida Comandante Coutinho Lanhoso e Avenida Júlio Saúl Dias
Via Secundária	• Rua Alfredo Bastos e Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira • Avenida D. Manuel I e Avenida Cidade Guimarães • Rua da Alegria • Rua dos Mareantes e Rua António Ferreira Vila Cova • Tr. Infante D. Henrique e Rua dos Goivos • Rua António Lopes Pereira Cadeco, Rua Nossa Senhora da Nau e Rua Pescador Bacalhoeiro

O tráfego automóvel na cidade de Vila do Conde é influenciado por uma série de fatores interligados que contribuem para a sua complexidade. As praias, por exemplo, são um grande atrativo, podendo gerar grandes fluxos especialmente durante a época estival, numa afluência sazonal que cria picos de tráfego. No caso das Caxinas, as avenidas localizadas na proximidade da linha de costa também têm um impacto relevante no tráfego local, sendo particularmente movimentadas devido às atividades turísticas que suportam, como alojamento, restauração e comércio tradicional.

Devido à sua alta densidade populacional, Caxinas exerce um papel significativo como gerador de tráfego, sobretudo de natureza residencial. Tal como se observa na globalidade da freguesia de Vila do Conde, é notória uma preferência dos residentes pelo uso do transporte motorizado individual, o que leva ao aumento da frota de veículos e à necessidade de mais espaço destinado a estacionamento. Embora haja uma quantidade considerável

¹⁵ Os arruamentos não citados foram considerados vias locais.

de áreas destinadas ao estacionamento formal ao longo das vias dentro da ARU (Figura 55), estas parecem não dar resposta à crescente procura, resultando no surgimento de situações de estacionamento abusivo/indevido com a ocupação de passeios e de terrenos urbanos desocupados (Figura 56).

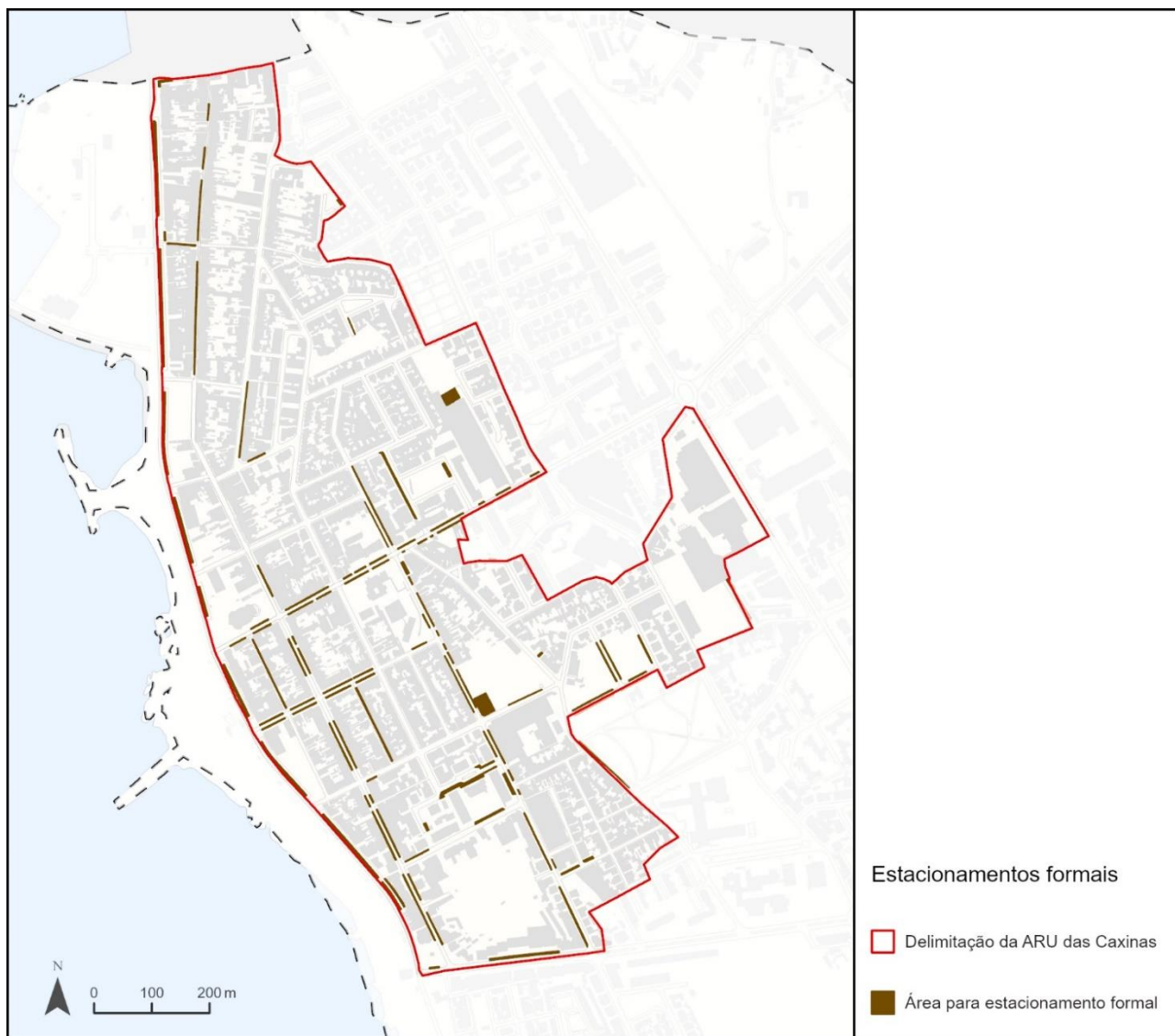


Figura 55 - Espaços formais destinados a estacionamento, na ARU das Caxinas.

Fonte: Elaboração própria.



Figura 56 - Exemplos de automóveis estacionados em lugares indevidos na Avenida Infante D. Henrique e Rua da Alegria, respetivamente.

Quanto ao sistema de transporte público coletivo, a ARU é servida por linhas de transporte rodoviário operado por diversas empresas, Auto Viação do Minho, Avic Expressos, Litoral Norte e Transdev. O Metro ligeiro de superfície, através da Linha B, é amplamente utilizado pelos residentes e visitantes, principalmente, para deslocações entre as freguesias, sem grande impacto em movimentos pendulares de carácter local. Esta linha não atravessa a ARU, mas circula na sua periferia e disponibiliza três estações (S. Brás, Portas Fronhas e Alto de Pêga) que, considerando a distância/tempo em modo pedonal ou ciclável, se considera servirem a área urbana compreendida nos limites da ARU (Figura 57).

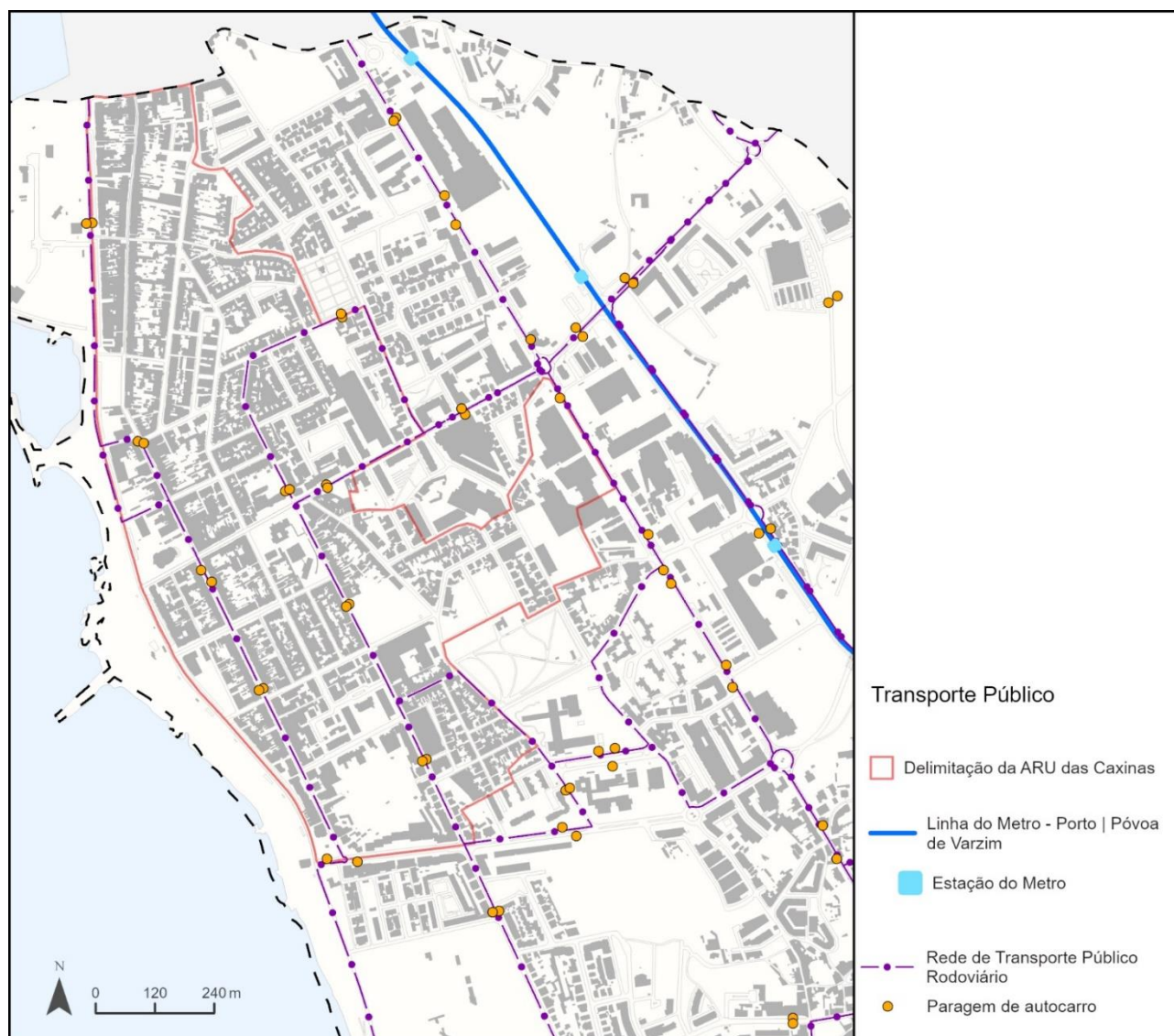


Figura 57 - Rede de transportes públicos, na ARU das Caxinas.

Fonte: Elaboração própria com base na Estratégia para os Modos Suaves – Vila do Conde (2020).

Atualmente, a cidade de Vila do Conde não dispõe de interfaces modais. No entanto, está prevista a construção de duas interfaces, uma junto à estação de metro de Vila do Conde e a outra na Avenida Júlio Saul Dias, sendo que este último, pela sua proximidade à ARU, poderá vir a ter impacto nos padrões de mobilidade da população.

Existem poucas ciclovias na cidade de Vila do Conde e, especificamente, no aglomerado das Caxinas, estas existem apenas na Avenida Infante D. Henrique, no entanto, esta não está implantada dentro do limite da ARU (Figura 58).



Figura 58 – Representação da ciclovias, a vermelho, da Avenida Infante D. Henrique e a amarelo, a delimitação da ARU das Caxinas.
Fonte: Elaboração própria com base do Google Earth.

Em síntese, as dinâmicas de mobilidade no aglomerado das Caxinas revelam uma forte dependência do transporte individual. Essa preferência tem implicações diretas sobre o ambiente construído, com o aumento da poluição, a necessidade de mais espaços de estacionamento e uma infraestrutura rodoviária que nem sempre suporta adequadamente a demanda, principalmente considerando a afluência sazonal direcionada para a faixa costeira.

Conclui-se assim, que, no lugar das Caxinas, o desafio ao nível da mobilidade, no contexto do processo de reabilitação urbana, passa por garantir que, nas diferentes intervenções urbanas com incidência no espaço público e na rede de equipamentos e serviços públicos, se incentiva e criam as condições para uma utilização mais abrangente e qualificada dos modos de transporte mais sustentáveis, como o transporte público coletivo e/ou as mobilidades ativas (modos pedonal e ciclável). No que diz respeito à articulação entre espaços de circulação pedonal e estacionamento, será importante definir espaços de estacionamento harmonizados com os fluxos pedonais e cicláveis, tornando o espaço público atrativo e incentivando o uso destes modos suaves de transporte em toda a área da ARU, tendo em consideração a paisagem urbana pré-existente.

6.7. Património Cultural

O sistema patrimonial desempenha uma função chave na preservação da memória e identidade de uma região ou lugar, ao evidenciar os traços arquitetónicos e arqueológicos que testemunham a sua história. Na ARU das Caxinas não se encontram classificados, ou em vias de classificação, quaisquer imóveis como monumento

nacional, imóvel de interesse público ou imóvel de interesse municipal. Consta-se, ainda assim, a existência de um conjunto de imóveis inventariados pelo seu interesse patrimonial (Figura 59).



Figura 59 – Património arquitetónico e arqueológico industrial localizado na ARU das Caxinas.

Fonte: Trabalho de campo (2023).

Neste contexto é importante clarificar a distinção entre "património inventariado" e "património classificado", pois ambos se referem à documentação e proteção de bens culturais. O património inventariado diz respeito à prática de documentar e catalogar bens culturais, como edifícios históricos, objetos de arte e sítios arqueológicos. Essa documentação cria um inventário detalhado desses bens, com o objetivo principal de descrição e referência. Embora esses bens sejam identificados e documentados, eles podem não ter um estatuto legal especial de proteção por si só, mas frequentemente servem como um primeiro passo para um reconhecimento e proteção posteriores. Por outro lado, o património classificado refere-se a bens culturais que receberam um estatuto legal específico de proteção devido à sua grande importância histórica, cultural, arquitetónica ou artística. Essa

classificação implica medidas de conservação e proteção mais rigorosas, sujeitando esses bens a regulamentações especiais.

Esta ausência de bens patrimoniais classificados dentro da ARU pode ser reflexo de diferentes fatores, como a natureza predominantemente residencial do lugar das Caxinas, que pode ter recebido menos atenção em termos de preservação patrimonial em comparação com áreas urbanas mais antigas. Ainda assim, e embora não se encontrem classificados, foi possível observar, na área da ARU, a existência de diversos exemplares de habitações que seguem os traços arquitetónicos tradicionais (em variado estado de conservação) deste núcleo piscatório, e que, por essa razão, apresentam valor de conjunto para a manutenção da identidade cultural desta área.

A ARU das Caxinas integra dois imóveis com interesse patrimonial arquitetónico, nomeadamente a Igreja Paroquial de Nosso Senhor dos Navegantes e a Capela do Senhor dos Passos. A primeira, também conhecida como Igreja de Caxinas, está localizada na Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira, apresentando uma arquitetura singular e marcante que remete a forma de um barco. Foi dedicada ao protetor dos pescadores e marinheiros e contruída no mesmo local onde antes existiu uma primeira igreja (Figura 60). Já a segunda apresenta arquitetura modesta, localizada na Rua António Ferreira Vila Cova.



Figura 60 – Igreja Paroquial de Nosso Senhor dos Navegantes.

O património industrial, historicamente negligenciado, tem vindo a ganhar uma maior relevância no contexto das políticas de proteção e preservação do património cultural. O seu estudo abrange uma ampla gama de setores industriais, como têxtil, metalurgia, química e outros, bem como edifícios e infraestruturas associadas. Os edifícios industriais, que se distinguem não apenas pela função, mas também pela sua escala e características arquitetónicas únicas, são testemunhos importantes das comunidades e da história industrial. A preocupação de proteger e estudar o património industrial é uma atitude muito recente, e em Portugal as preocupações relativas

ao tema surgiram por volta de 1980. O estudo desse património é essencial para entender a evolução da sociedade industrial e as suas contribuições para o desenvolvimento económico e social ¹⁶.

Em Vila do Conde, durante o século XIX e o início do século XX, testemunhou-se uma proliferação industrial, que em Caxinas, se fez sentir essencialmente com a implantação da indústria conserveira. Entre as fábricas aqui classificadas como património arqueológico industrial, destaca-se a fábrica da antiga Póvoa Exportadora (1945), com instalações localizadas na Avenida D. António Bento Martins Júnior (atualmente em mau estado de conservação) e que hoje integram um espaço de culto e armazéns. Os edifícios apresentam uma arquitetura típica de grandes pavilhões industriais contínuos, sem detalhes arquitetónicos significativos.

Outro conjunto que integra o património industrial são as instalações da Conserveira de Gencoal, que originalmente pertenciam à fábrica de conservas Imperconser. Estas instalações ainda se encontram em uso pela Conserveira Gencoal, sendo a parcela ocupada por três grandes pavilhões industriais, armazéns e edifícios de apoio. A arquitetura não parece ter sofrido grandes alterações desde sua construção e a sua forma acompanha a função industrial sem ornamentos (Figura 61). Nas Figura 62, estão ainda identificadas as instalações administrativas e de produção da AGROS, que ocuparam o espaço constituído por pavilhões industriais até 2012



Figura 61 – Instalações da fábrica conserveira Gencoal.
Fonte: Google Earth.



Figura 62 – Antiga sede da AGROS, património arqueológico industrial.
Fonte: Google Earth.

Duas das áreas associadas a património arqueológico industrial identificado no cartograma (Figura 59) estão a ser alvo de reconversão funcional. Em ambos os casos, as construções originais foram demolidas para dar lugar a novas edificações com funções completamente diferentes das que ali foram inicialmente implantadas. No

¹⁶ Direção-Geral do Património Cultural (DGPC). <https://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/itinerarios/industrial/>

primeiro caso, com localização próxima da linha de costa, na Avenida Infante D. Henrique, o terreno da fábrica Póvoa Exportadora será agora ocupado por um empreendimento imobiliário destinado a habitação multifamiliar (Figura 63).



Figura 63 - Antigas instalações da Póvoa Exportadora, na Av. Infante D. Henrique.
Fontes: Google Earth.

O conjunto edificado da antiga Fábrica de Conservas Praia Mar, situado no cruzamento da Avenida Cidade de Guimarães com a Rua Nossa Senhora da Nau, deu lugar a um espaço onde se implanta o Centro Comunitário de Caxinas, ainda em construção. Este complexo incluirá um pavilhão desportivo, dois campos de jogos exteriores, balneários, jardins, parques infantis, espaços de permanência e parque de estacionamento (Figura 64).



Figura 64 - Centro Comunitário de Caxinas, em construção.

6.8. Equipamentos de Utilização Coletiva

Para a caracterização dos equipamentos e serviços públicos presentes na ARU procedeu-se a uma classificação destes de acordo com suas funções¹⁷ (Figura 65).

¹⁷ Para a análise foram ponderadas “as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil”, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

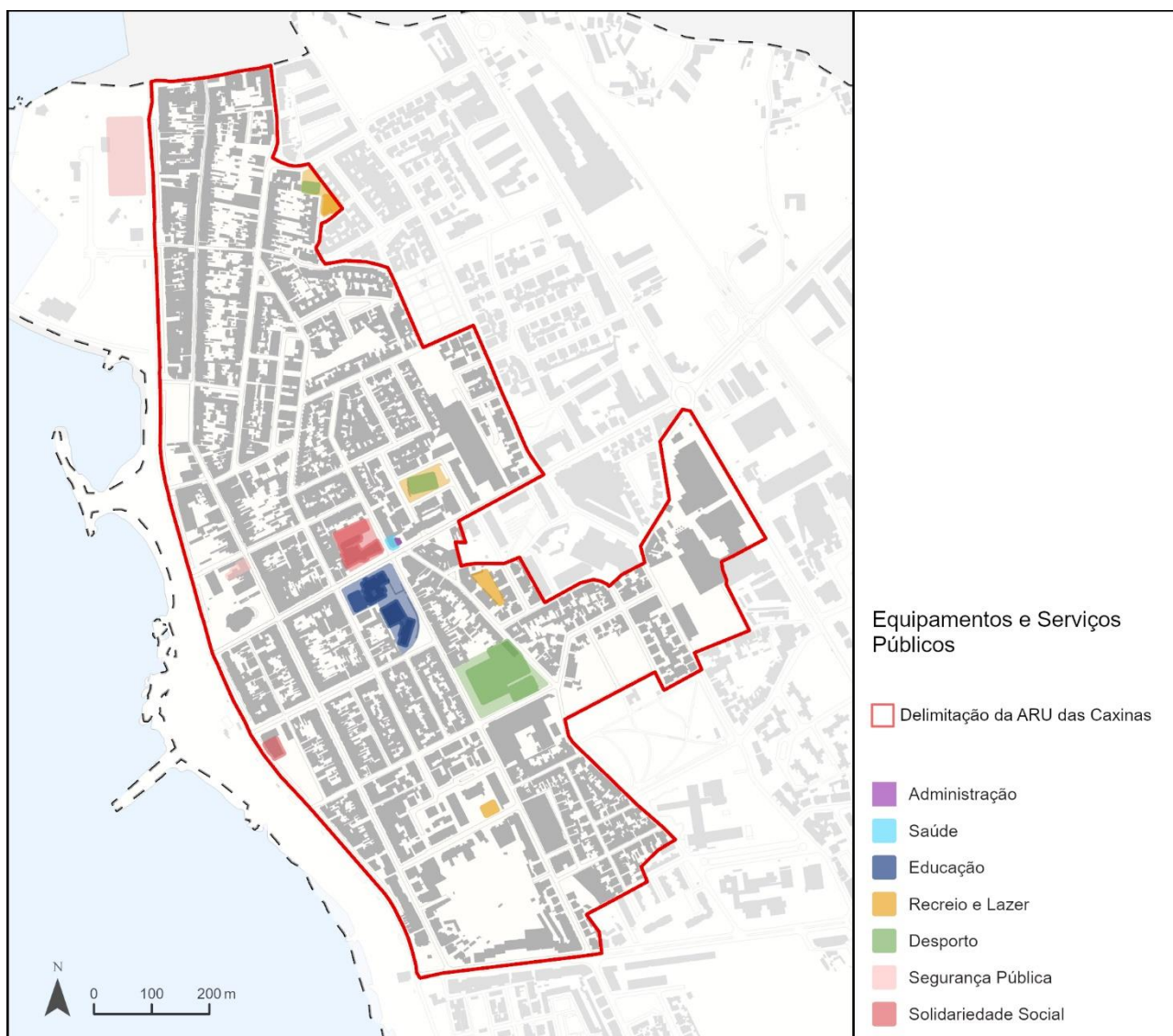


Figura 65 - Equipamentos e serviços públicos na ARU das Caxinas.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018.

Sobre os equipamentos identificados, um dos polos da Junta de Freguesia de Vila do Conde foi classificados como o único equipamento da tipologia “administração”. Os equipamentos de desporto existentes correspondem ao Polidesportivo das Caxinas, na Rua José Joaquim Eusébio Júnior, ao Polidesportivo do Parque dos Avós, na Rua das Dálías, e aos espaços desportivos do Centro Comunitário de Caxinas, ainda em construção (Figura 66). A Escola Básica das Caxinas, localizada no gaveto da Rua da Praia e a Avenida Cidade de Guimarães, integra a tipologia equipamentos de educação.



Figura 66 - Polidesportivos do Parque dos Avós e Centro Comunitário de Caxinas.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

No que concerne aos equipamentos de saúde, a ARU das Caxinas integra a Unidade de Saúde Familiar dos Navegantes - USF Navegantes. A Associação de Proteção à 3ª Idade António F. Vila Cova e o Centro Social e Paroquial das Caxinas estão enquadrados nos equipamentos de solidariedade social (Figura 67). Na ARU, encontra-se instalado, ainda, um equipamento de segurança pública, nomeadamente a 8ª Esquadra de Investigação Criminal, da Polícia de Segurança Pública.



Figura 67 - Centro Social e Paroquial das Caxinas.
Fonte: Google Earth.

Com exceção de um equipamento de desporto e outro de recreio e lazer localizados na zona nordeste da ARU, a maioria dos equipamentos mencionados localiza-se na área central da ARU das Caxinas, na envolvente da Avenida D. António Bento Martins Júnior. Conclui-se, ainda, que, globalmente, a rede de equipamentos de utilização coletiva de âmbito local se apresenta pouco diversificada e com uma dimensão desajustada da dimensão territorial e populacional do lugar das Caxinas.

6.9. Infraestruturas Urbanas

No que concerne às redes de infraestruturas, foram apenas analisadas as redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e de distribuição de gás.

A “INDAQUA Vila do Conde – Gestão de Águas de Vila do Conde, S. A.”, é a empresa responsável pela exploração e gestão dos Sistemas de Abastecimento de Água para Consumo Público e de Recolha, Tratamento e Rejeição de Efluentes do Município de Vila do Conde, através de um contrato de concessão celebrado em 2008.

De acordo com dados do INE (ano de 2020), 97% dos alojamentos do concelho são servidos por abastecimento de água e 90% são também servidos pela rede de tratamento de águas residuais. Ainda assim, no Relatório de Gestão da INDAQUA Vila do Conde, datado de 2020 (disponível no sítio eletrónico da entidade), referia-se à existência de uma taxa de adesão ao serviço de abastecimento de água e drenagem de águas residuais inferior à cobertura concelhia.

Como se pode verificar na Figura 68, a área integrada na ARU das Caxinas encontra-se totalmente coberta pelas redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, não sendo, no entanto, possível aferir se as taxas de adesão aos serviços se encontram em linha com a taxa de cobertura.

A rede de distribuição de gás natural no Concelho encontra-se concessionada à “REN Portgás Distribuição, S.A.”, que de acordo com dados disponibilizados no seu sítio eletrónico, apresenta, no Concelho uma extensão de rede de 316 quilómetros e 16.534 pontos de abastecimento. Como demonstrado no cartograma (Figura 68), a ARU das Caxinas, assim como toda a freguesia, é amplamente contemplada.

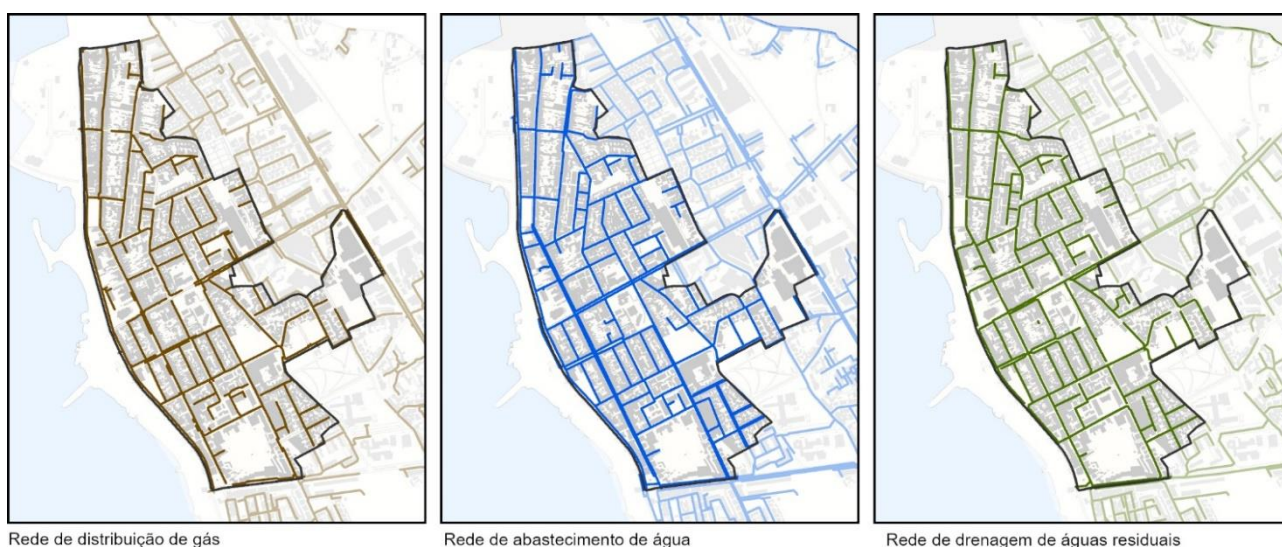


Figura 68 - Redes de distribuição de gás, de distribuição de água e de drenagem de águas residuais na ARU das Caxinas.

Fonte: Elaboração própria.

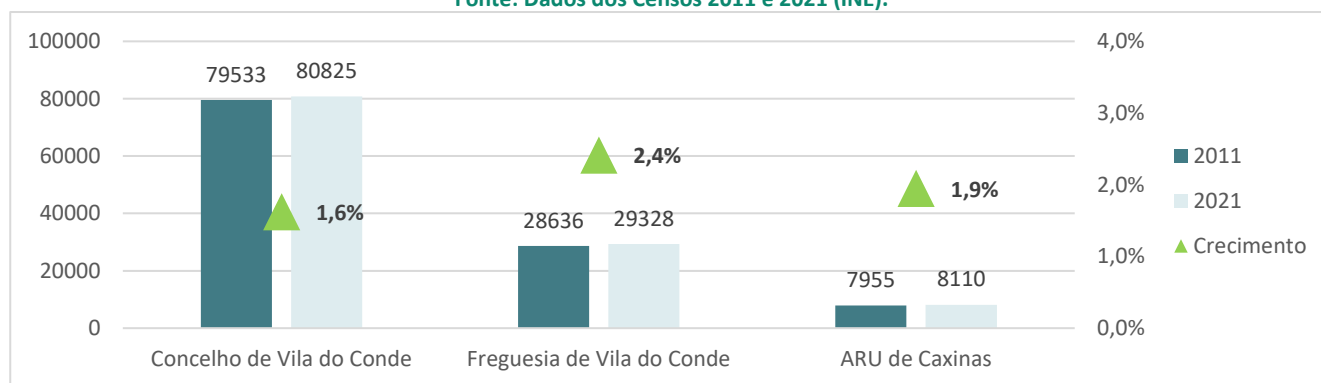
6.10. População e Demografia

A zona da ARU das Caxinas apresenta uma área total de 82,1ha, onde residem, de acordo com dados dos Censos 2021, aproximadamente 8.110 indivíduos. Em termos de densidade populacional, a ARU abriga 98,8 habitantes por hectare, enquanto na Freguesia esse valor ronda os 43,2hab/ha, e no Concelho é de cerca 5,4hab/ha, confirmando a alta densidade da ARU.

A análise da dinâmica demográfica que aqui se apresenta tem por base o cálculo da variação populacional, a partir da análise do número de habitantes nos anos de 2011 e 2021¹⁸. A evolução da população residente total indica que a freguesia de Vila do Conde superou ligeiramente o ligeiro crescimento populacional verificado no Concelho (2,4% e 1,6 % respetivamente). A ARU das Caxinas também acompanhou tal crescimento, no entanto, superou apenas o Concelho, com uma percentagem de 1,9% (Gráfico 9). Este ligeiro aumento da população residente na ARU das Caxinas deverá estar associado a alterações da composição demográfica intrafreguesia, considerando a dinâmica construtiva verificada nos últimos anos.

Gráfico 9 – População por grupo etário no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.

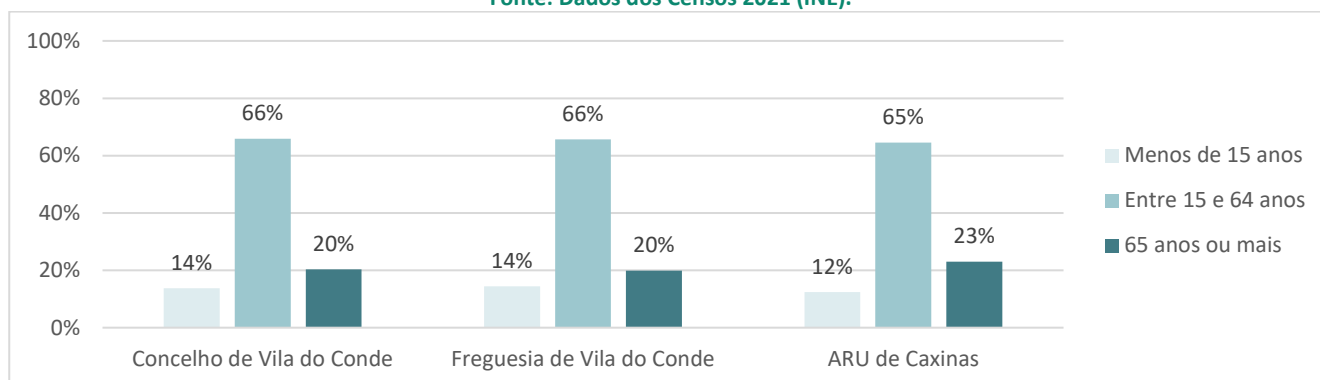
Fonte: Dados dos Censos 2011 e 2021 (INE).



A análise efetuada à composição da população residente por grandes faixas etárias, revela que, em 2021, a população da ARU das Caxinas concentra-se essencialmente na faixa etária “entre 15 e 65 anos” (65%), ainda que esta proporção seja ligeiramente inferior à que ocorre no Concelho e Freguesia de Vila do Conde (cerca de 66% em ambas). A população residente com “65 anos ou mais” corresponde ao segundo grupo etário mais representada na ARU das Caxinas (23%) e, também, nas outras unidades territoriais em análise, sendo na ARU ligeiramente superior (Gráfico 10).

¹⁸ Importa salientar que para o cálculo da população da ARU das Caxinas, devido à alteração na delimitação das subsecções estatísticas entre os recenseamentos à população (2011 e 2021), foi necessário adaptar o perímetro das subsecções de 2011. Algumas subsecções foram agregadas e o número de indivíduos foi somado, garantindo a comparabilidade das subsecções entre os dois momentos censitários.

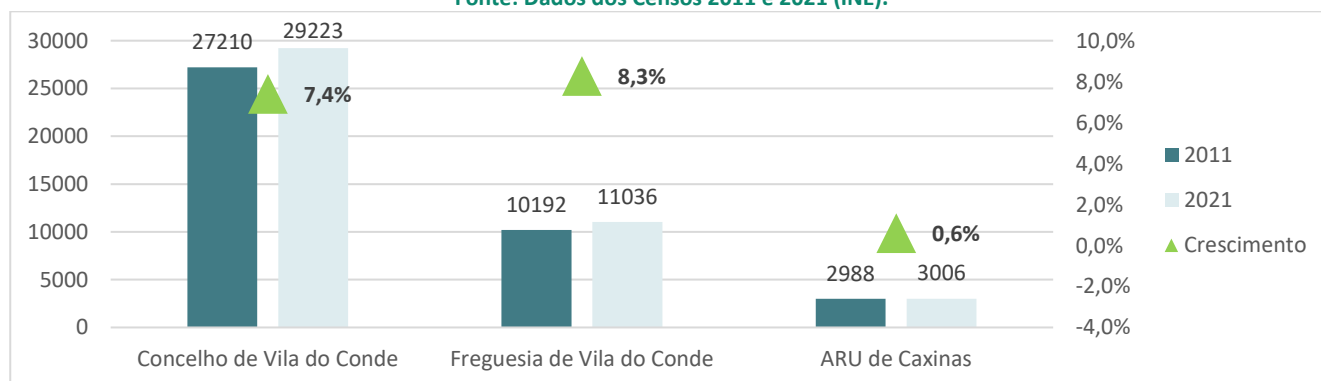
Gráfico 10 – População por grupo etário no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Similarmente à dinâmica demográfica as eventuais alterações no número de agregados privados¹⁹ residentes e as alterações estruturais da respetiva composição destes agregados constituem um importante desafio para as políticas de reabilitação urbana. Ao analisar a variação percentual no número de agregados familiares ao longo do tempo, está a considerar-se apenas a variação relativa do total de famílias. Quando se verifica um aumento no número de aglomerados familiares numa unidade territorial específica, é possível inferir uma crescente procura por habitações adequadas para esses novos agregados, com diferentes tipologias. Da mesma forma, uma diminuição acentuada no número de agregados familiares, pode indicar um esvaziamento populacional e uma alteração do tecido social da zona em causa.

Comparativamente com o Concelho e a Freguesia de Vila do Conde, que apresentaram crescimentos na ordem dos 7% aos 8%, respetivamente, o crescimento na ARU foi significativamente inferior com 0,6% % (Gráfico 11).

Gráfico 11 – Agregados familiares²⁰ no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.
Fonte: Dados dos Censos 2011 e 2021 (INE).



Os dados parecem indicar um aumento do número de agregados familiares de menor dimensão no Concelho e na Freguesia, na ARU esse crescimento pode ser encontrado, mas em reduzido número. Estas famílias de pequena

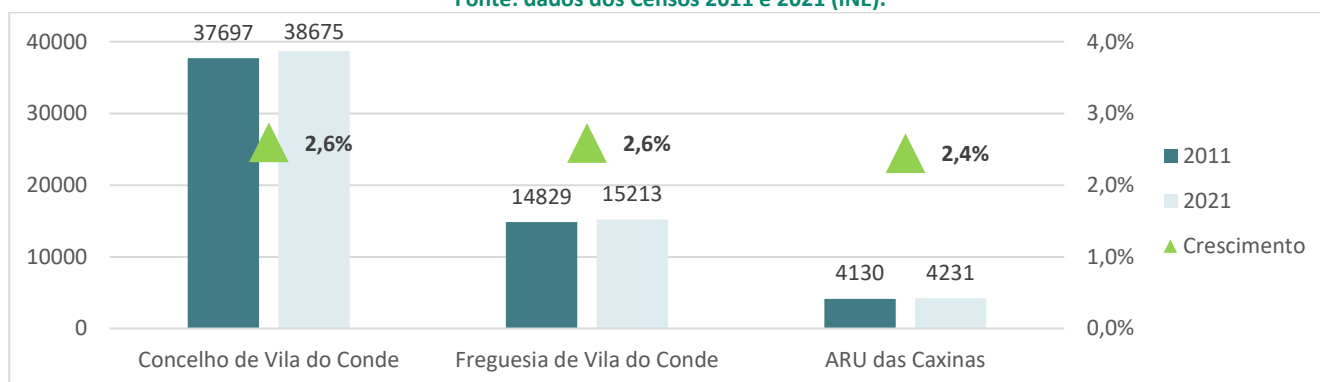
¹⁹ De acordo com a nomenclatura do INE, um “agregado familiar” é composto por pessoas que residem habitualmente na mesma habitação e estão ligadas entre si por laços familiares, parentesco, afinidade ou dependência económica.

²⁰ Nos Censos 2011, a nomenclatura “agregado familiar” não foi utilizada, sendo incorporada nos Censos 2021. Para a composição do gráfico e das análises, foi considerado o valor da categoria “família clássica”, utilizado nos Censos 2011 e “agregado familiar” de 2021.

dimensão, que estão em franco crescimento (não apenas em Vila do Conde), são constituídas tanto por indivíduos idosos, a residir sozinhas, como por famílias jovens, muitas vezes em agregados unititulados. Trata-se, em resumo, de uma alteração estrutural da composição sociodemográfica da população que coloca vários desafios ao planeamento urbano, nomeadamente no que respeita à procura/oferta de habitação.

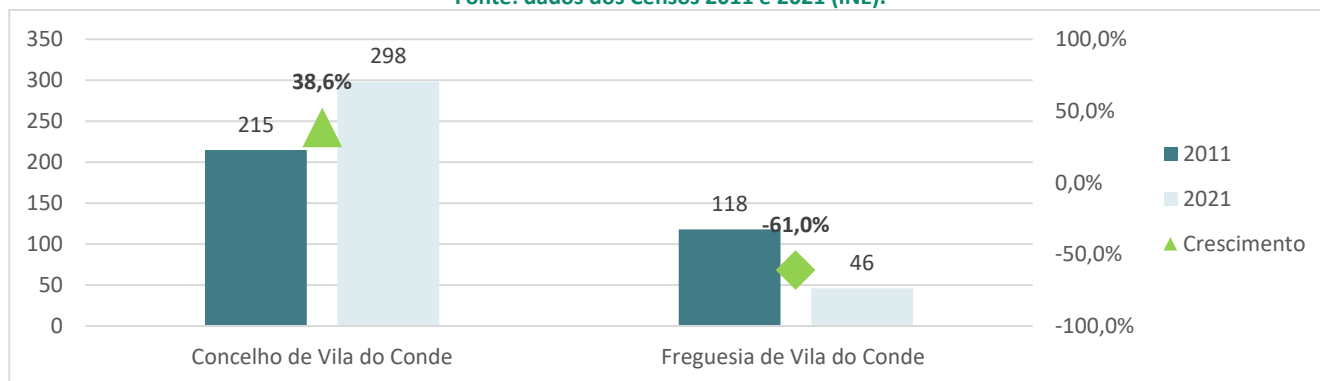
Segundo os Censos 2021, o parque edificado da ARU integra 4.428 alojamentos, representando um aumento de 2,4% face a 2011. Este crescimento é ligeiramente menor do que o apresentado pelo concelho de Vila do Conde e pela Freguesia, ambos com percentagens de 2.6% (Gráfico 12).

Gráfico 12 – Número e crescimento de alojamentos no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU das Caxinas.
Fonte: dados dos Censos 2011 e 2021 (INE).



A análise dos dados relativos aos licenciamentos das operações urbanísticas permite estabelecer o padrão da dinâmica urbanística de um território, fundamental para compreender as tendências de investimento na construção/reabilitação do edificado. Para esta análise foram selecionados dados sobre o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar de acordo com a base de dados do INE. No concelho de Vila do Conde, durante estes dez anos, houve um crescimento de, aproximadamente, 39% nos licenciamentos, enquanto, na Freguesia, se assistiu a um decréscimo na ordem dos 61%. (Gráfico 13).

Gráfico 13 - Número e variação de fogos licenciados em construções novas no Concelho e Freguesia de Vila do Conde.
Fonte: dados dos Censos 2011 e 2021 (INE).



O cartograma²¹ seguinte (Figura 69) faz um retrato atualizado das operações urbanísticas (reconstrução, ampliação ou alteração, independentemente do uso) licenciadas, bem como dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) submetidos por requerentes, no período 2018-2023. Como se observa, é possível inferir que o lugar das Caxinas e, consequentemente, a ARU, é uma das áreas da freguesia de Vila do Conde que apresenta um relevante número de processos de licenciamento urbanístico.

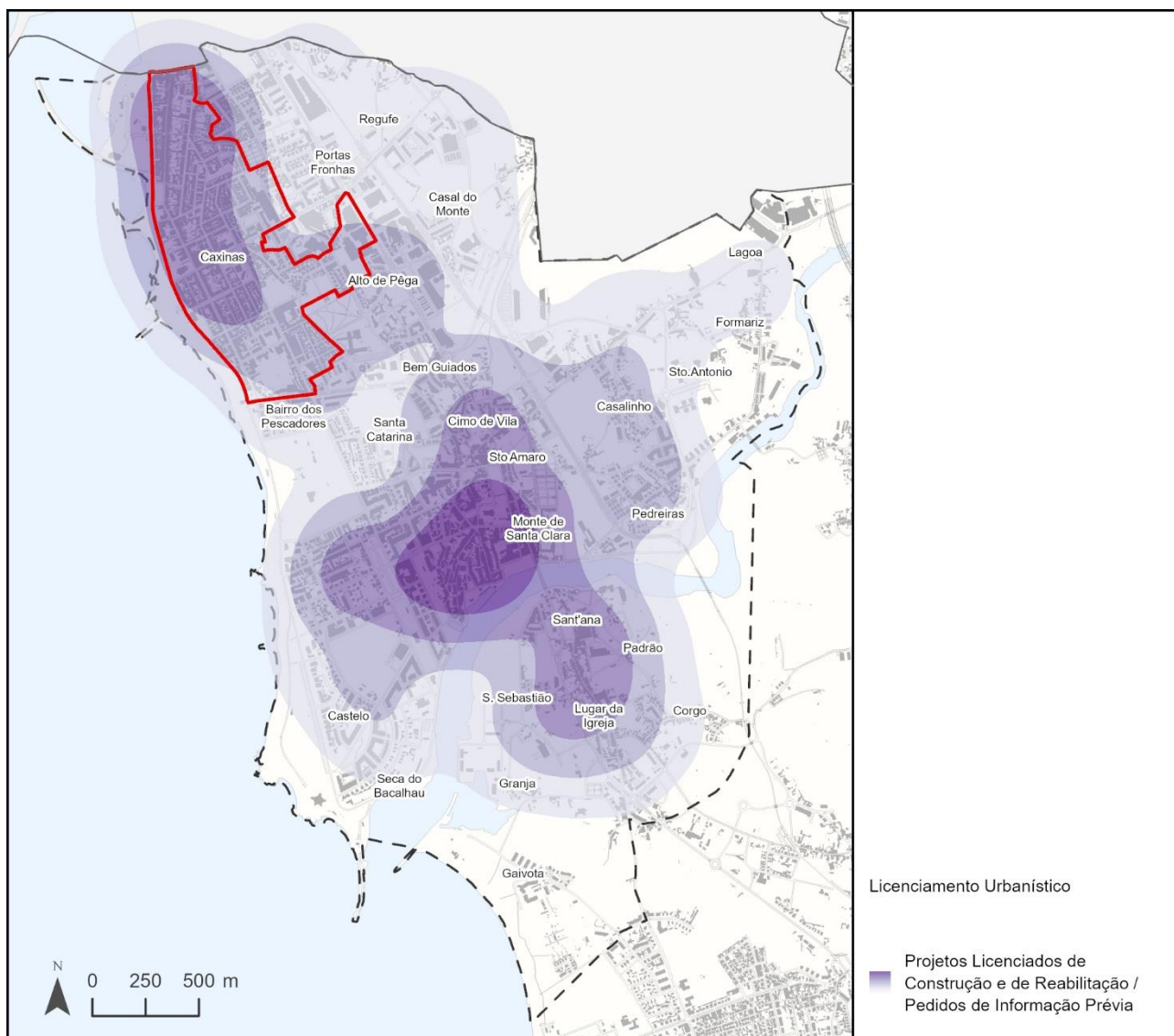


Figura 69 - Delimitação das áreas de maior dinâmica urbanística, nas freguesias de Vila do Conde e Azurara, com destaque para a ARU das Caxinas.

Fonte: Elaboração própria.

6.11. Atividades Económicas.

De acordo com os dados dos censos 2021, a população empregada residente no concelho de Vila do Conde desenvolve atividades essencialmente ligadas ao setor terciário (64%), seguindo-se o setor secundário (31%) e o

²¹ De acordo com a metodologia escolhida para a representação nos cartogramas, quanto mais escuro for o tom de cor usado na representação, maior é a concentração relativa da variável analisada.



setor primário (5%). Ao nível da freguesia o panorama é semelhante, ainda que o setor primário e o terciário apresentem uma proporção de população empregada superior à verificada para o Concelho (8% e 69%, respetivamente). Estes valores contrastam com os de 2011 pela ocorrência de uma diminuição da população a trabalhar em atividades do setor primário e secundário (em ambas as unidades territoriais) e, consequentemente, uma maior proporção de população que exerce funções no setor terciário. Ainda que estes dados correspondam a uma aproximação da distribuição da atividade económica existente no concelho por cada um dos setores (estes valores apresentam apenas as pessoas que trabalham no setor independentemente do local onde exercem a sua atividade), no terreno é notória uma prevalência de atividades do setor terciário.

De modo geral, na freguesia de Vila do Conde, as áreas de atividades económicas (indústria transformadora, armazenagem e logística) e os espaços comerciais²² de maiores dimensões encontram-se mais afastadas do centro da Freguesia e das zonas urbanas mais consolidadas, ocorrendo, maioritariamente, em zonas de ocupação urbana mais recente ou ainda em processo de consolidação. Na ARU das Caxinas, a maioria dos estabelecimentos comerciais são de abrangência local e reduzida dimensão, o mesmo ocorrendo com outras atividades económicas aí instaladas (Figura 70).

No que concerne à atividade industrial, dentro dos limites da ARU das Caxinas, existem apenas duas unidades afetas a este uso ocupadas pela empresa Gencoal e pela antiga sede da AGROS, agora ocupada por outra empresa deste setor. Na Avenida D. António Bento Martins Júnior, encontram-se as instalações da antiga fábrica Póvoa Exportadora, já referida na análise do património arqueológico industrial. No limite a nascente da ARU, adjacente à estação de metro Alto de Pêga, há um complexo de edifícios comerciais e industriais, composto por superfícies comerciais de retalho, armazéns, empresas de transporte, empresas de pesca e fábricas de produtos alimentares, entre outras.

Como já mencionado, foi na última metade do século XX que, no território de Vila da Conde, o processo de adensamento das áreas a nordeste ocorreu de forma mais significativa. Essa dinâmica foi acompanhada com o desaparecimento ou deslocalização de algumas das antigas fábricas que há muito tempo caracterizavam a paisagem industrial da cidade. Essa mudança não foi meramente de natureza económica, mas, também, incidiu e ainda incide profundamente na dinâmica urbanística e imobiliária da cidade, uma vez que as antigas instalações fabris tendem a ser substituídas por outros usos com maior potencial de valorização da qualidade urbana. No entanto, essa transformação poderá trazer alguns aspetos negativos, relacionados com a destruição do património arqueológico industrial local.

²² A classe "indústria" refere-se a áreas destinadas a atividades industriais, armazéns e outros equipamentos diversos, principalmente ocupadas por construções com pavimentação asfáltica, cimento ou terra compactada, e podem apresentar vegetação, ocupando pequenos espaços remanescentes ou áreas ajardinadas. A classe "comércio" é atribuída a áreas ocupadas por estabelecimentos comerciais, armazéns e outros equipamentos diversos, seguindo a mesma forma de ocupação das áreas industriais, podendo ou não ter vegetação.

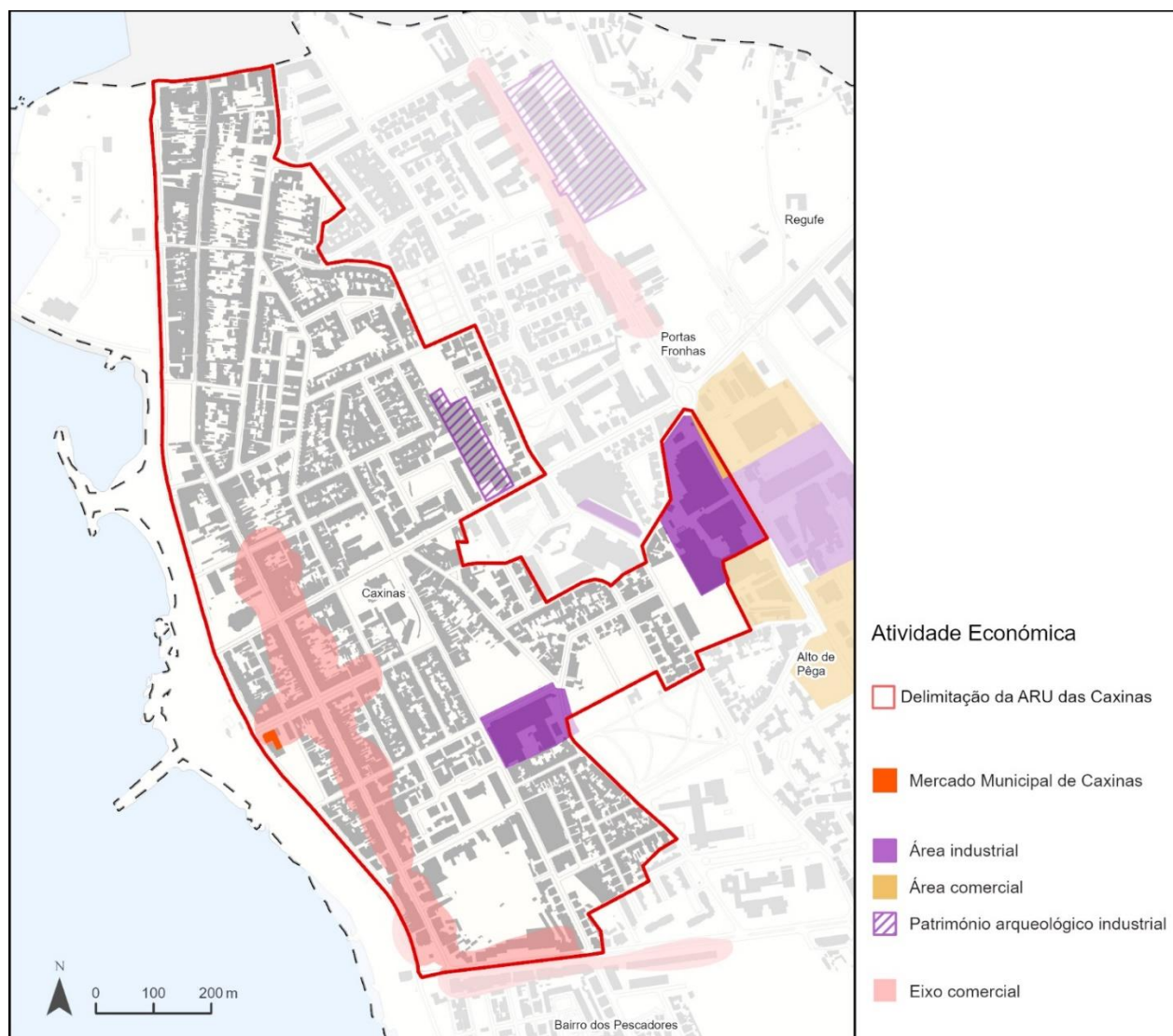


Figura 70 - Localização das zonas comerciais e industriais na ARU das Caxinas

Fonte: Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018 e estudos de caracterização da 1.ª Revisão do PDM de Vila do Conde.

No que se refere à atividade comercial, destaca-se o Mercado Municipal de Caxinas, enquanto equipamento com dimensão significativa e abrangência supralocal. Na análise da espacialização da atividade comercial na ARU das Caxinas, o que se verifica é a sua disseminação pelo território, numa lógica de proximidade às populações residentes nos diferentes bairros que compõem a ARU. No entanto, alguns arruamentos agregam um maior número e diversidade de estabelecimentos comerciais, nomeadamente a Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira, a Rua da Praia e a Avenida Comandante Coutinho Lanhoso, o que justifica a sua distinção como eixos comerciais de importância local (Figura 71).



Figura 71 - Mercado Municipal de Caxinas e Avenida Dr. Carlos Pinto Ferreira, respetivamente.



7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O artigo 13.º do RJRU estabelece que a Proposta de Delimitação de uma ARU inclui uma memória descritiva e justificativa em que sejam definidos, entre outros, os “objetivos estratégicos a prosseguir”. Estes “objetivos estratégicos” remetem para uma intenção estratégica de longo prazo, que não se esgota na aprovação da delimitação da ARU, mas que será prosseguida com a programação e execução das diversas intervenções de reabilitação e regeneração urbana por parte dos diferentes atores urbanos, públicos e privados, particulares e institucionais, a articular em sede de elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Com a definição dos objetivos estratégicos pretende-se, assim, estabelecer uma visão de longo prazo que orientará o processo de planeamento, programação e execução da reabilitação urbana no lugar das Caxinas.

Como se refere atrás, neste documento, é o conceito de “regeneração urbana” que deve ser assumido como a base conceptual unificadora de um processo de intervenção na cidade que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável. O conceito de “regeneração urbana” abrange um conjunto muito diversificado de áreas de intervenção, combinando ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.

O âmbito estratégico da reabilitação/regeneração urbana, independentemente do contexto territorial/urbano subjacente, pode ser decomposto em três grandes domínios: a) o domínio urbanístico, onde se destacam questões como a reabilitação do edificado ou a qualificação dos equipamentos, espaços públicos e infraestruturas urbanas; b) o domínio socioeconómico, onde emergem questões como a competitividade económica dos centros urbanos, a coesão social ou o direito a uma habitação adequada e acessível; c) domínio ambiental, sublinhando o papel das áreas urbanas na descarbonização e na proteção e valorização dos sistemas ecológicos (mobilidade urbana, eficiência energética dos edifícios e dos sistemas urbanos, infraestrutura verde urbana, entre outras áreas de intervenção).

A definição dos objetivos estratégicos da ARU das Caxinas é resultado de um exercício de reflexão estratégica em que se procura ponderar e integrar diferentes referenciais e orientações de carácter estratégico-político. Primeiramente, os objetivos estratégicos da ARU têm por base o âmbito material da reabilitação urbana estabelecido no artigo 3.º do RJRU, bem como as diretrizes da política de cidades e regeneração urbana estabelecidas em instrumentos de política pública de âmbito nacional, como é o caso do PNPOT. Subsidiariamente, os objetivos estratégicos alinham-se com a estratégia de desenvolvimento territorial estabelecida no Plano Diretor Municipal de Vila do Conde. Em segundo, os objetivos estratégicos que aqui se estabelecem procuram dar uma resposta estratégica aos problemas, desafios, tendências e dinâmicas urbanas que, sumariamente, se descrevem no capítulo anterior. Por fim, procura-se garantir que os objetivos estratégicos preconizados para a ARU das Caxinas se apresentam coerentes com a orientação estratégica da política municipal de reabilitação



urbana traduzida na prévia delimitação e programação de várias ARU e que os mesmos garantem a continuidade/complementaridade com programas e intervenções de regeneração urbana levadas a cabo no lugar das Caxinas nas últimas duas décadas.

Assim sendo, estabelecem-se os seguintes objetivos estratégicos do processo formal de reabilitação urbana que se inicia com a aprovação da delimitação da ARU das Caxinas:

- Promover a reabilitação do parque edificado degradado numa perspetiva de qualificação do ambiente construído, de melhoria das condições de habitabilidade e de promoção da eficiência energética dos edifícios;
- Qualificar a paisagem urbana, promovendo as condições financeiras, fiscais e regulamentares favoráveis à eliminação de dissonâncias urbanísticas e à reversão/atenuação de situações de ilegalidade urbanística;
- Reabilitar ou reconverter áreas do tecido urbano degradadas e funcionalmente obsoletas, procurando garantir a manutenção das tipologias arquitetónicas associadas ao património arqueológico industrial;
- Promover melhores condições de habitabilidade do parque edificado pré-existente e a implementação de programas públicos ou público-privados de habitação acessível;
- Revitalizar as áreas urbanas de maior vulnerabilidade socioeconómica, promovendo a inclusão social, a coesão territorial e o melhor acesso aos equipamentos e serviços públicos, e evitando a propagação de fenómenos de gentrificação urbana;
- Garantir a proteção dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos, nomeadamente a arquitetura, desenho urbano, identidade e história da comunidade piscatória, e a sua afirmação como fatores de diferenciação e competitividade urbana e turística;
- Qualificar e ampliar a rede de espaços públicos de estadia e intervir ao nível dos espaços públicos de circulação, procurando a melhoria genérica da qualidade do espaço urbano para os residentes, a promoção das condições para uma maior penetração do modo pedonal e ciclável e o reforço da ligação física e funcional entre a malha urbana e a sua frente marítima;
- Qualificar, modernizar e garantir a sustentabilidade ambiental e económico-financeira das redes e serviços de infraestruturas urbanas;
- Potenciar padrões de mobilidade urbana mais sustentáveis, seguros e saudáveis, com incidência na política municipal de estacionamento, na melhoria das condições de circulação para os peões e ciclistas e no favorecimento das condições de acessibilidade intermodal às estações de Metro e a outras interfaces e transporte;
- Fomentar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural dos tecidos urbanos existentes, garantindo, nomeadamente, as condições para a manutenção do comércio e dos serviços públicos de proximidade e do emprego local.



8. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Nos termos do artigo 14.º do RJRU, prevê-se que o Município adote, para além dos incentivos fiscais à reabilitação previstos na lei, um conjunto de reduções/isenções na aplicação de taxas municipais, como estímulo à ação dos proprietários e/ou outros promotores urbanísticos, na realização de operações urbanísticas que favoreçam as ações de reabilitação e o uso efetivo dos seus prédios ou frações neles compreendidos.

8.1. Benefícios e Agravamentos Fiscais

O quadro de benefícios fiscais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU das Caxinas é constituído pelos seguintes benefícios e agravamentos fiscais:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, quando se destinem a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada



das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI, IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições: a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu



início; b) um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Os Incentivos fiscais relativos: à isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, à sujeição a retenção na fonte de IRS e IRC à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento e a Tributação á taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, são aplicáveis apenas a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo: a) que o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana; b) a existência de contrato de empreitada para obras de reabilitação urbana com a empresa responsável pela execução das obras.

Penalizações Fiscais

As penalizações fiscais constituem um importante mecanismo de aceleração do processo de reabilitação urbana, já que agravam a fiscalidade predial associada aos edifícios devolutos ou com um nível elevado de degradação. Assim, nos termos do artigo 65º do RJRU e do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constitui prerrogativa do município o agravamento da taxa de IMI para os edifícios que apresentem problemas graves de degradação física.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Majoração de 30% da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (Art.º 112º do CIMI - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na



versão atualizada), considerando-se, especificamente, os estados de conservação nível 1 – péssimo e nível 2 – mau;

- Triplicação da taxa de IMI no caso de imóveis em ruínas e devolutos (Art.º 112º do CIMI - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada), de acordo com definição e conceito constante do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

Conceitos e Condições de Aplicação das Penalizações Fiscais em sede de IMI

Para efeito de aplicação da penalização associada a imóveis degradados, será necessário atribuir o nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ao prédio urbano, sendo que a avaliação é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e, não havendo alterações que justifiquem a sua revisão, é válida pelo período de 3 anos.

No nível de conservação 1 (péssimo) estão incluídos todos os imóveis onde existam anomalias do tipo grave que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e anomalias de tipo muito grave, que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves, colocando o imóvel numa situação de ausência ou inoperabilidade de infraestrutura básica. Quanto ao nível de conservação 2 (mau), compreende todos os imóveis onde existem anomalias de tipo médio que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e anomalias de tipo grave que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves.

Por ruína entende-se o edifício ou construção em adiantadíssimo estado de degradação, onde a maior parte dos sistemas que o compõem colapsou.

Por imóvel devoluto entende-se o edifício ou construção devoluta há mais de um ano, ou prédio em ruína, prédios urbanos parcialmente devolutos, no caso de prédios constituídos em propriedade horizontal o agravamento da taxa incide sobre a parte do valor tributário correspondente às partes devolutas.

Para efeito da aplicação destas majorações do IMI convém, ainda, especificar um pouco mais o conceito de imóvel devoluto, considerando-se como tal o imóvel ou 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; a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade, e telecomunicações, ou a existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade (considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade) e eventual vistoria, realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que ateste a situação de desocupação do imóvel.



Convém ter em conta que existem casos que mesmo desocupados durante um ano não se podem considerar devolutos, como por exemplo:

- a) No caso de se destinar a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de segunda habitação, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que ocorreram há menos de um ano;
- d) Tratar-se da residência em 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;
- e) Ou nos casos em 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.

No caso dos prédios parcialmente devolutos constituídos em propriedade horizontal o agravamento da taxa incide sobre a parte do valor tributário correspondente às partes devolutas. Nos casos em que da avaliação efetuada, para efeitos de agravamento do IMI, resulte um nível de conservação mau ou péssimo, o proprietário, o usufrutuário, o superficiário ou o arrendatário podem requerer à Câmara Municipal a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.

8.2. Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, constitui prerrogativa do Município o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de Regulamento Municipal, para incentivo à realização de ações de reabilitação urbana. Assim, em acréscimo aos incentivos e benefícios fiscais previstos no RJRU, aplicáveis às obras/ações de reabilitação, a Câmara Municipal de Vila do Conde pode ainda conceder outros incentivos financeiros a aplicar nas taxas Municipais previstas no Regulamento e Tabela Geral de Taxas Municipais (RTGTM), para a área correspondente à ARU das Caxinas, conforme resulta das seguintes percentagens de redução:



Operação urbanística /relação geradora de tributação	Redução aplicável	RTGTM Tabela de Taxas
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para obras de reconstrução, ampliação ou alteração, quando compreendidas em ações de reabilitação de edifícios existentes.	50%	Artigo 26.º Quadro I - Urbanismo
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para obras de construção, quando compreendidas em ações de reabilitação urbana, subsequentes, ou não, à realização de obras de demolição total ou parcial de edifícios existentes.	25%	Linha D, Ponto 2, Alínea c)
Emissão de alvará resultante de renovação da licença ou admissão de nova comunicação prévia.	50%	Artigo 34.º Quadro I – Urbanismo Linha J, Ponto 2, Alínea a)
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia especial relativa a obras inacabadas.	50%	Artigo 35.º Quadro I – Urbanismo Linha K, Ponto 2, Alínea a)
Emissão de alvará de autorização de utilização.	50%	Artigo 29.º Quadro I – Urbanismo
Emissão de alvará de autorização de alteração de utilização, quando prevista para habitação.	50%	Linha F, Ponto 2, Alínea b)
Receção provisória ou definitiva de obras de urbanização, quando compreendidas em obras/ações de reabilitação de edifícios que impliquem a beneficiação de arruamentos existentes.	50%	Artigo 39.º Quadro I – Urbanismo
Receção provisória ou definitiva de obras de urbanização, quando compreendidas em obras/ações de reabilitação urbana que impliquem a criação de novos arruamentos.	25%	Linha P, Pontos 1 e 2, Alíneas b) e c)
Ocupação da via pública por motivo de operações urbanísticas sujeitas, ou não, a controlo prévio, com duração não superior a um mês.	100% (isenção)	Artigo 40.º Quadro I – Urbanismo Linha M
Ocupação da via pública por motivo de operações urbanísticas sujeitas, ou não, a controlo prévio, a partir do segundo mês.	50%	
Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU) em consequência de obras de reconstrução, ampliação ou alteração, quando compreendidas em ações de reabilitação de edifícios existentes.	50%	
Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU) em consequência de obras de construção, quando compreendidas em ações de reabilitação urbana, subsequentes, ou não, à realização de obras de demolição total ou parcial de edifícios existentes.	25%	Artigos 42.º a 48.º (TMU)

Para efeitos da determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, a Câmara Municipal de Vila do Conde pode ainda conceder outros incentivos a aplicar nas taxas devidas, na ARU das Caxinas. Para o efeito, prevê-se uma redução de 50% aplicável às seguintes relações geradoras de tributação (artigo 7.º do DL 266-B/2012):

- Realização de vistoria inicial para determinação do nível de conservação do imóvel, antes da execução das obras/ações de reabilitação;



- Realização de vistoria para definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior;
- Realização de vistoria final para determinação do nível de conservação do imóvel, após a execução das obras/ações de reabilitação.

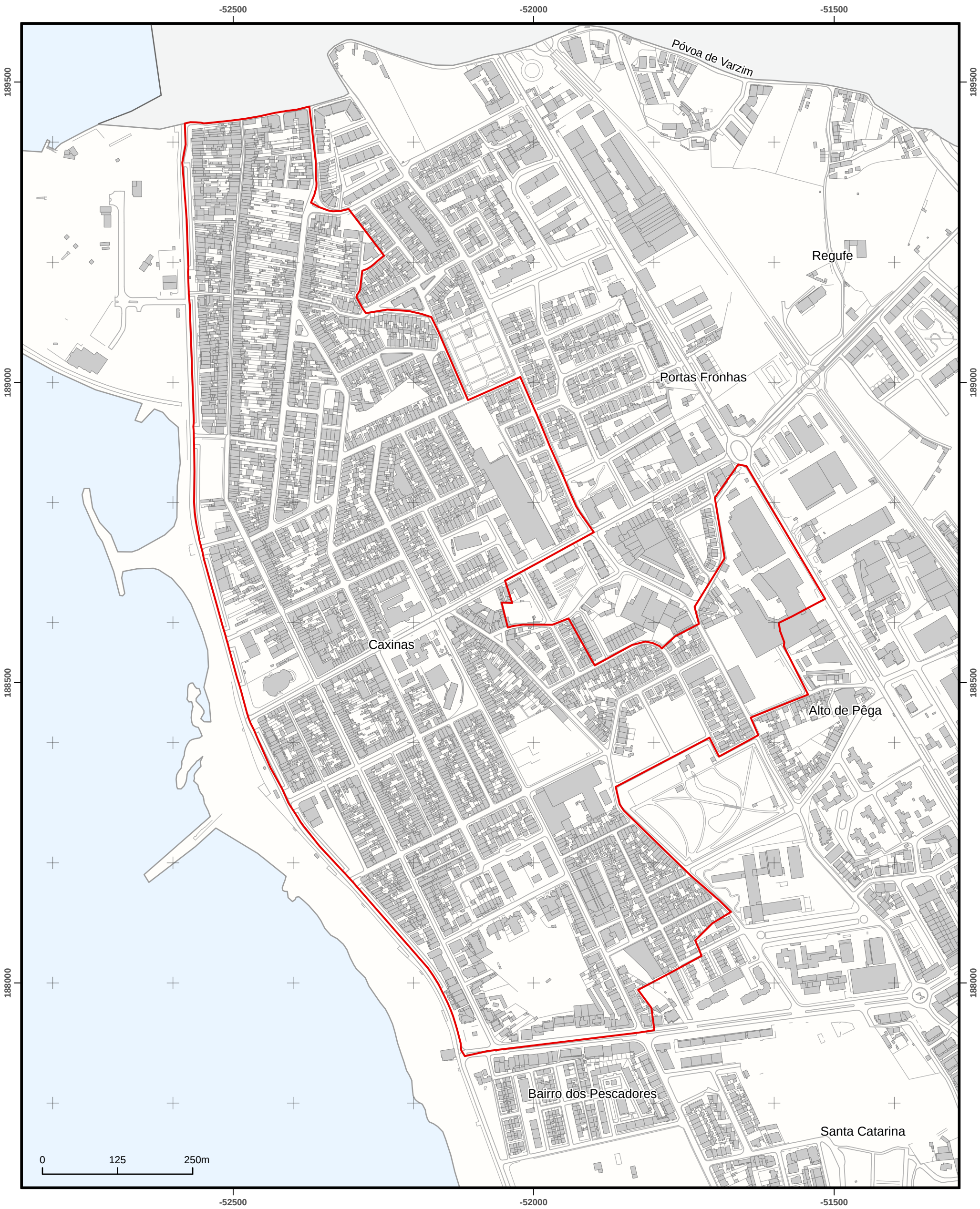
8.3. Ações de Substituição

A par de apoios e incentivos, há que utilizar os instrumentos impositivos previstos na legislação em vigor, que funcionam como pressão para reabilitação e para efetivo uso dos edifícios. O que aqui se denominam ações de substituição fazem parte desse conjunto.

Em concreto importa considerar os mecanismos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual), nomeadamente a intimação dos proprietários à execução de obras, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual), com mecanismos como as obras coercivas, a promoção da expropriação por utilidade pública e a venda ou o arrendamento forçado, que serão posteriormente caracterizados em sede de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.



Anexo – Planta de Delimitação da ARU das Caxinas



Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



Limitação do Concelho de Vila do Conde



Concelho de Póvoa de Varzim

Base cartográfica:
Propriedade: Município de Vila do Conde
Entidade Produtora e data de edição - Município, S.A., em 2015
Série Cartográfica Nacional: Cartografia Base de Referência - 1:5000

Sistema de Referência:
Planimétrico: PT-TM08/ETRS89
Altimétrico: Marégrafo de Cascais
Exatidão Posicional: Planimétrica: e.m.q.: 0,75m |
Altimétrica: e.m.q.: 1,0m
Exatidão Temática: melhor ou igual a 95%
Homologação: n.º 376 - 28.03.2017 (DGT)



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS CAXINAS

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Outubro de 2023

1:6000



Rua D. João I, 298, 1º Andar
4450-162 Matosinhos

+351 220 135 202

maria.garcia@territorioxxi.pt

www.territorioxxi.pt

