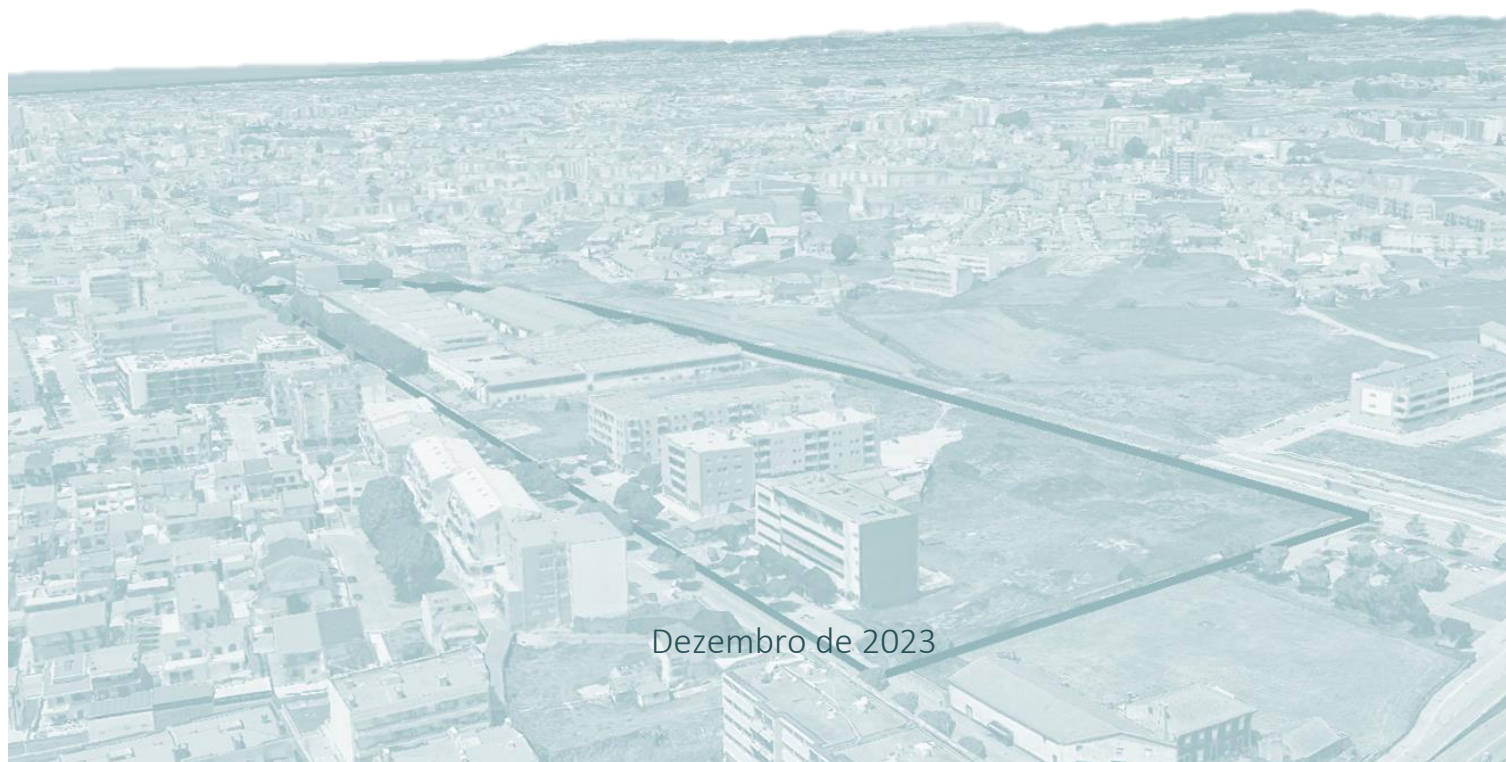


DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ANTIGA FÁBRICA DA MACONDE

Memória Descritiva e Justificativa



Dezembro de 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	14
4.1. Plano Diretor Municipal de Vila do Conde.....	14
5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DA MACONDE	18
5.1. Abordagem metodológica	18
5.2. Critérios de delimitação da ARU	19
5.3. Apresentação genérica da proposta de delimitação	22
6. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DA MACONDE.....	25
6.1. Parque Edificado	25
6.2. Espaço Público	31
6.3. Infraestruturas Urbanas	35
6.4. Atividades Económicas	36
7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	38
8. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS	40
8.1. Benefícios e Agravamentos Fiscais	40
8.2. Taxas Municipais.....	45
8.3. Ações de Substituição	47
ANEXO – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DE MACONDE	48



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.	13
Figura 4 - Qualificação funcional das freguesias Vila do Conde e Azurara.	15
Figura 5 – principais fatores de análise urbana que determinaram a proposta de delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	22
Figura 6 - Limites da proposta de ARU da Antiga Fábrica da Maconde representados sobre a vista 3D da freguesia de Vila do Conde.	22
Figura 7 - Limites da proposta de ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	24
Figura 8 - Edifícios construídos em diferentes épocas na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	25
Figura 9 - Edifício multifamiliar na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	26
Figura 10 - Exemplo de tipologias encontradas na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	26
Figura 11 - Representação das edificações degradadas e em ruína na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	27
Figura 12 – Habitações unifamiliares com evidente estado de degradação na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	28
Figura 13 -Vista área das instalações fabris da antiga Fábrica da Maconde.	28
Figura 14 - Instalações da Antiga Fábrica da Maconde.	29
Figura 15 - Representação do uso funcional dos pisos térreos dos edifícios na ARU da antiga Fábrica da Maconde.	30
Figura 16 - Exemplos dos diversos usos funcionais existentes nos pisos térreos da ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	31
Figura 17 – Caracterização do espaço público da ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	32
Figura 18 - Rua 5 de Outubro, troço adjacente à ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	32
Figura 19 - Passeios da Rua 5 de Outubro, troço adjacente à ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	33
Figura 20 –Avenida da Liberdade.	34
Figura 21 – Passeio interrompido dentro da ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	34
Figura 22 - Infraestruturas urbanas na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	35
Figura 23 - Localização das zonas comerciais e industriais na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.	37



1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Antiga Fábrica da Maconde, 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 na Zona da Antiga Fábrica da Maconde 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 Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e o documento estratégico Cidades Sustentáveis 2020 (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 reside uma população de 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, concentra-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 freguesia 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).

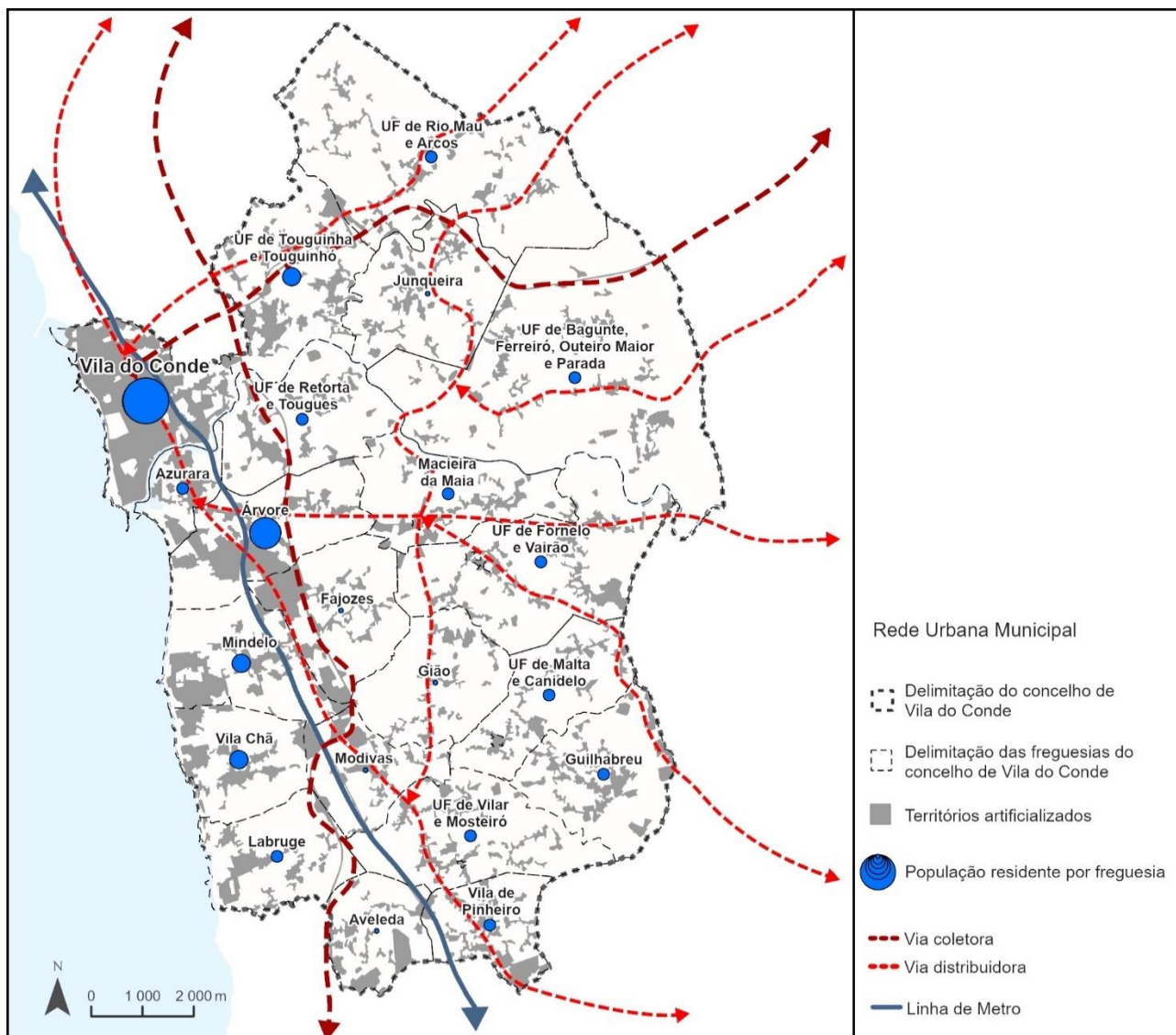


Figura 1 – Rede urbana municipal do concelho de Vila do Conde.

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 da Cidade inicia-se a partir dos séculos XIII/XIV com o

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.

desenvolvimento das cidades costeiras. A Figura 2 retrata a evolução da ocupação urbana de Vila do Conde, evidenciando o desenvolvimento e a consolidação do tecido edificado ao longo do tempo³.

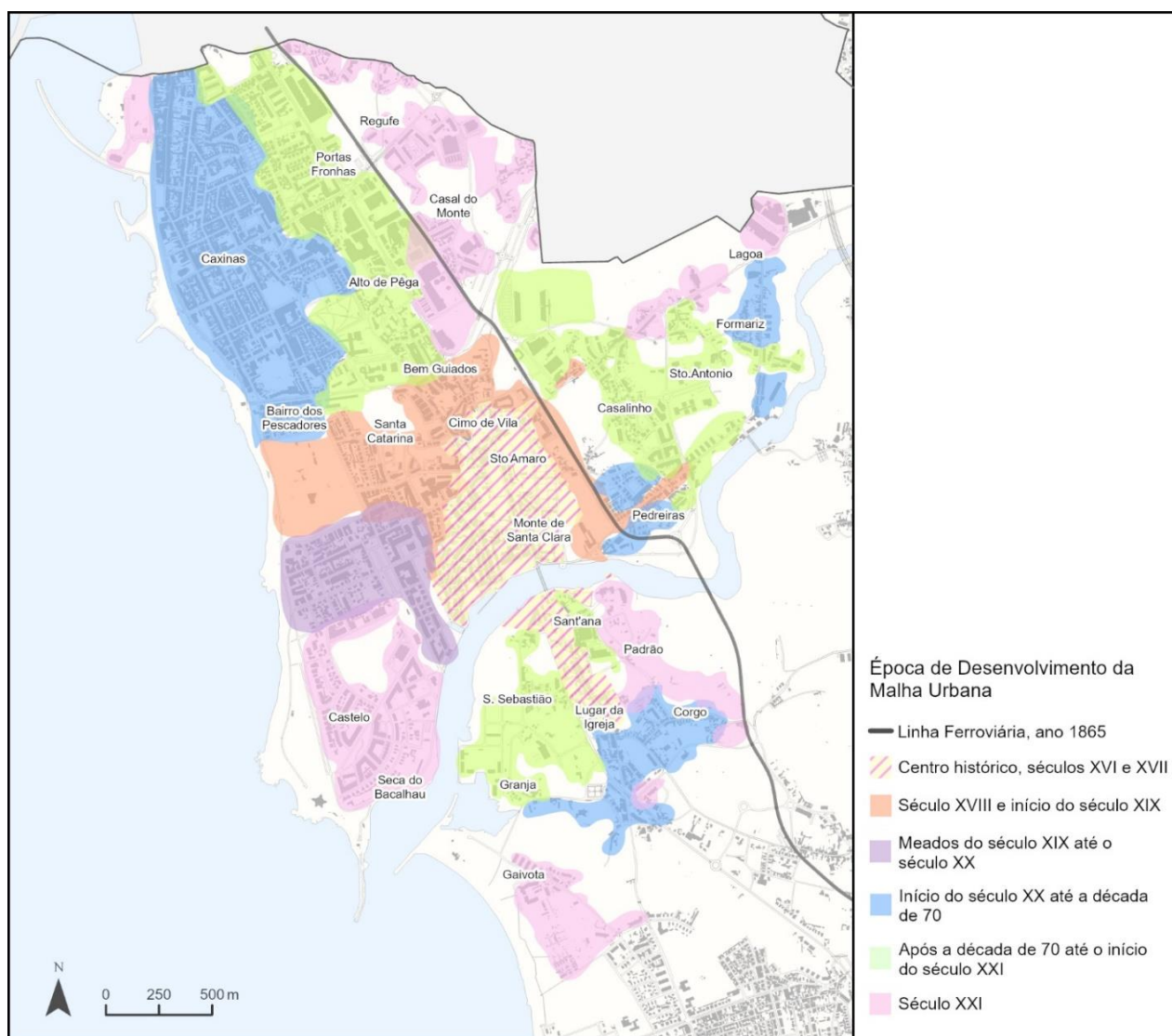


Figura 2 - Representação espacial das épocas de desenvolvimento urbano para Vila do Conde e Azurara.

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

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 da cidade. 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.

Um 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 núcleos 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.

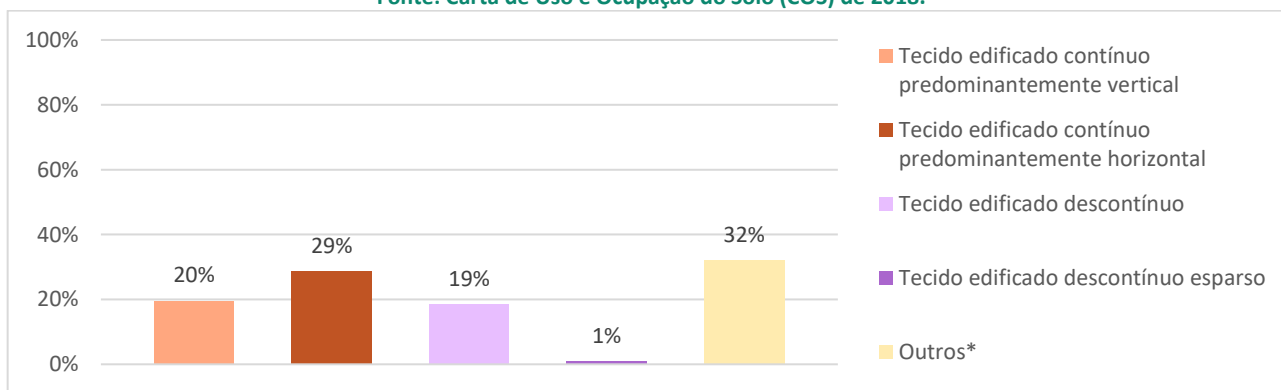
A partir da década de 70 do século XX, os espaços vazios na malha urbana começaram gradualmente a ser preenchidos, resultando na ocupação da parte mais oriental do território, especificamente em áreas como Portas Fronhas, Alto de Pêga, Casalinho e Santo António. Nas décadas seguintes, deu-se a implementação 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, assiste-se, progressivamente, à emergência de processos de consolidação ou colmatção 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 concelho de Vila do Conde. Dentre eles, o Projeto Piloto-Urbano, focado na correção dos efeitos de crescimento urbano desequilibrado; o Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS), para a valorização ambiental e qualificação urbanística; e o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que incluía diversos planos de ação, de onde se destacam a implementação de “medidas destinadas 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”⁴. Este último, na sua vertente programática, incluía 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. Para o PAICD foram identificadas intervenções urbanas a levar a cabo no Núcleo Antigo de 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 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.

⁴ Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) (Prioridade de Investimento 6.5).

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. Noutras zonas encontra-se o predomínio de tecido descontínuo, caracterizando-se 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 numa 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).

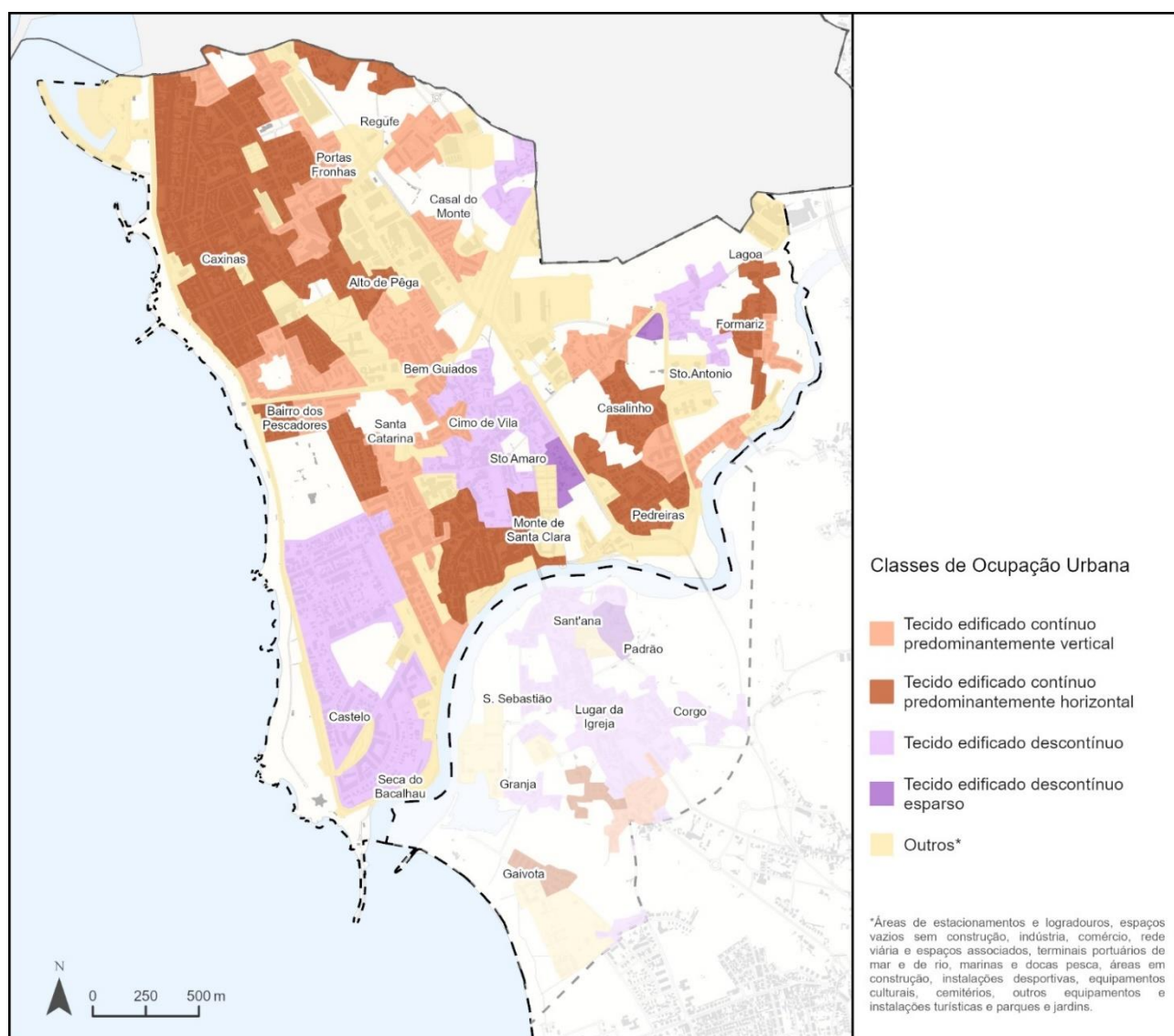


Figura 3 - Classes de ocupação urbana dos territórios artificializados nas freguesias de Vila do Conde e Azurara.

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, em 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)⁵, sendo que para a área em causa na presente ARU o PDM é o único IGT em vigor.

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 perspetivas de progressiva terciarização com as funções habitacionais prevaletentes 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;*

⁵ 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.

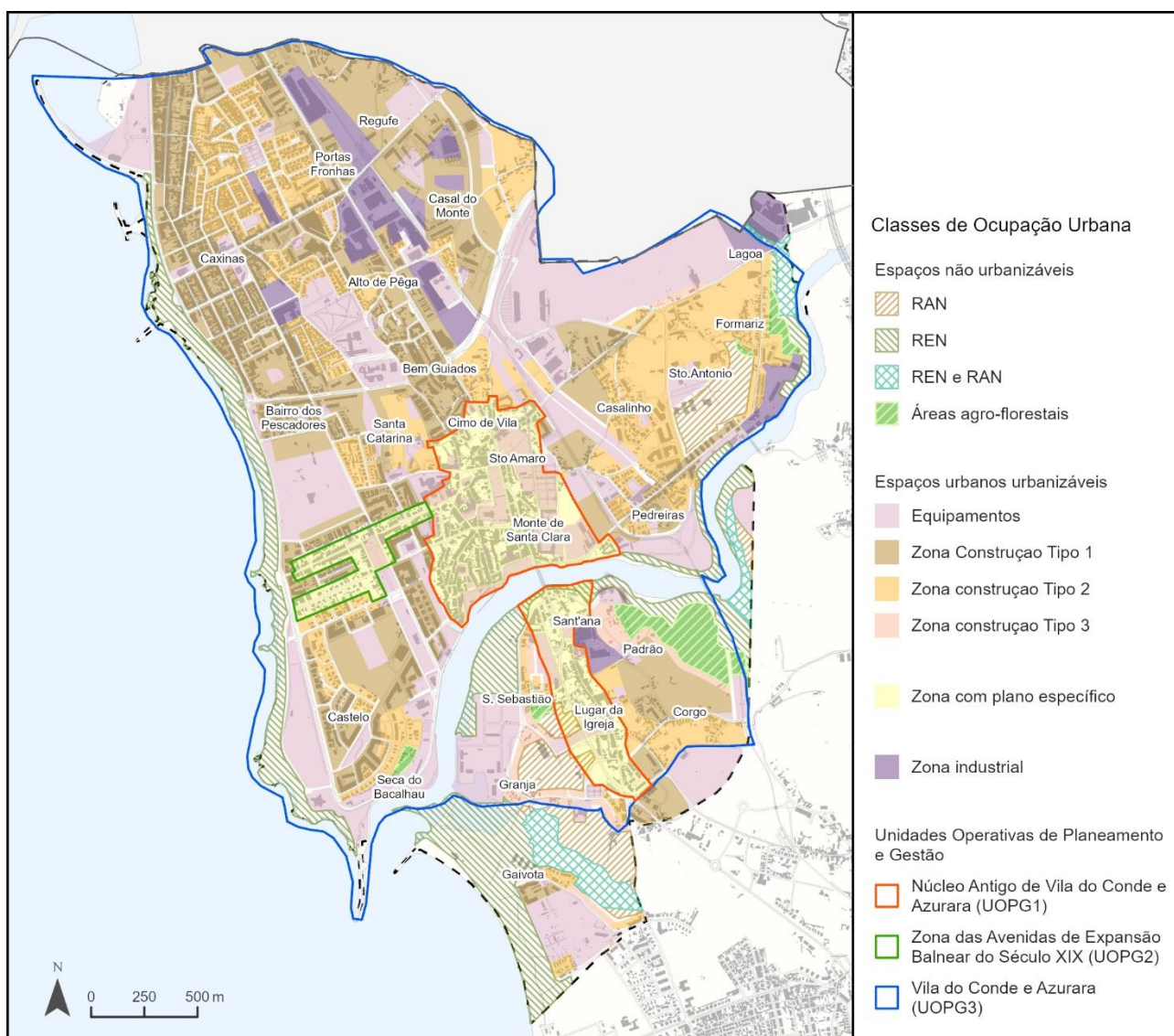


Figura 4 - Qualificação funcional das freguesias Vila do Conde e Azurara.
Fonte: PDM de Vila do Conde.



O território da freguesia de Vila do Conde, de acordo com o PDM, encontra-se classificado em três classes 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 à 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 DA ANTIGA FÁBRICA DA MACONDE

5.1. Abordagem metodológica

A proposta de delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Maconde, que aqui se descreve e se 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.

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 temas, 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 estruturaram esta 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, em função da sua relevância, foram integrados numa análise espacial (do tipo sobreposição) que acabou por sustentar a delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Maconde 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. É, também, relevante mencionar que na ARU, a análise fundamentou-se em quatro descritores fulcrais, nomeadamente “Parque edificado”, “Espaço público”, “Infraestruturas Urbanas” e “Atividades Económicas”. A escolha destes indicadores deveu-se ao facto de, dada a área em causa (dimensão configuração e funções presentes), não ser possível analisar de forma pormenorizada todas as temáticas.

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;
- Afirmção 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. São igualmente considerados como prioritários os espaços urbanos e instalações industriais desativadas que apresentam potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas e para a qualificação ambiental do centro urbano, sendo esta uma estratégia assumida pelo Município. 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.

A delimitação proposta para a ARU da Antiga Fábrica da Maconde abrange a totalidade do terreno da antiga unidade industrial com o mesmo nome e a sua envolvente a norte e a sul. Para a delimitação da ARU, além da análise de propostas efetuadas por promotores privados para este local, foram considerados vários indicadores, descritos no capítulo seguinte, que se consideram ser os mais relevantes e influenciadores do desenvolvimento urbano na área em causa. Importa, referir que, na delimitação desta ARU em particular, se teve em conta a opção estratégica municipal de promoção e reconversão de áreas degradadas e desocupadas cujos usos funcionais já não se adequam ao seu posicionamento no contexto do modelo territorial previsto para a freguesia de Vila do Conde. No que se refere, especificamente, à delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Maconde, ponderados os referidos critérios genéricos, são identificados como fatores críticos para a delimitação da ARU os seguintes:

- Existência de uma área industrial desativada, representativa ao nível da identidade industrial do Concelho;
- Localização privilegiada junto da linha do Metro ligeiro de superfície;
- Existência de áreas expectantes que atualmente criam alguma desqualificação da zona em causa;
- Integração na estratégia de reabilitação urbana do Concelho.

A proposta que aqui se apresenta é fundamentada não apenas nos dados de caracterização analisados, mas também na identificação dos projetos de intervenção urbana que, ainda que numa versão preliminar, apresentam dimensão estratégica para o desenvolvimento de Vila do Conde, e que, como tal, deverão beneficiar de uma abordagem integrada e da mobilização dos diferentes instrumentos de incentivo (jurídicos, fiscais, financeiros e outros) que decorrem, nos termos da lei, da aprovação da delimitação de uma ARU.

Na figura abaixo (Figura 5), ilustram-se alguns dos fatores que assumiram uma maior preponderância na decisão de delimitação da ARU da Antiga Fábrica Maconde. Com a sua análise, verificou-se que os edifícios com necessidade de reparação são presença marcante na área o que, associado a uma área industrial desocupada para a qual se prevê a reconversão, a grande proximidade ao centro urbano e as boas acessibilidades, constituem fatores fundamentais, para a reabilitação/requalificação da área em causa.

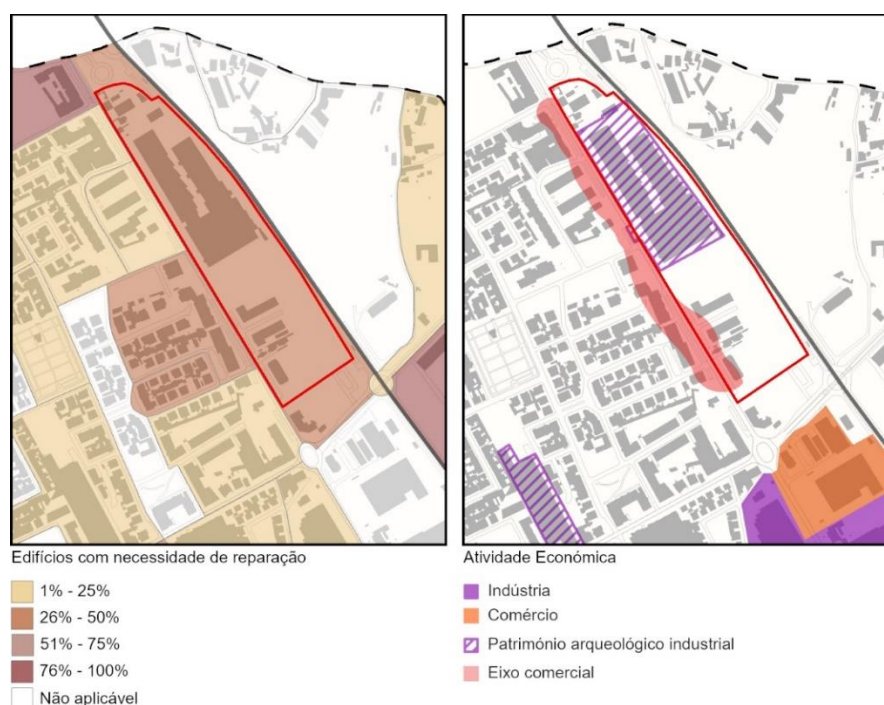


Figura 5 – principais fatores de análise urbana que determinaram a proposta de delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Maconde.
Fontes: Elaboração própria com base em trabalho de campo (2023) e dados dos Censos 2021 (INE).

5.3. Apresentação genérica da proposta de delimitação

A ARU da Antiga Fábrica da Maconde localiza-se na zona norte/nascente da freguesia de Vila do Conde, junto à Linha de Metro, na proximidade do limite entre os concelhos de Vila do Conde e Póvoa de Varzim. Insere-se numa zona estruturada pelo eixo correspondente à antiga EN13 (atual Rua 5 de Outubro), ao longo do qual se instalaram várias unidades fabris e outras atividades associadas à armazenagem e logística, bem como, mais recentemente, espaços comerciais (Figura 6).



Figura 6 - Limites da proposta de ARU da Antiga Fábrica da Maconde representados sobre a vista 3D da freguesia de Vila do Conde.
Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth.

A ARU da Antiga Fábrica da Maconde apresenta uma área de 7,2 ha, delimitada a oeste pela Rua 5 de Outubro e a leste pela Avenida da Liberdade/Linha de Metro ligeiro de superfície. Na Área residem, de acordo com dados dos Censos 2021, aproximadamente, 274 indivíduos, em 119 alojamentos, cuja maioria se concentra na faixa etária “entre 15 e 65 anos” (190 indivíduos).

Conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal (PDM), as áreas localizadas no extremo sul e no extremo norte da ARU, encontram-se qualificadas como “Zona de construção tipo 3”, destinadas à edificação de construções multifamiliares, e o restante da área integra-se na categoria “Área industrial”, correspondente à parcela das instalações da fábrica Maconde. A ARU está localizada entre duas estações do Metro ligeiro de superfície, nomeadamente as estações de São Brás e Portas Fronhas, numa posição privilegiada em termos de conectividade com outras freguesias e os concelhos vizinhos.

Os edifícios pertencentes à antiga fábrica encontram-se abandonados, necessitando de intervenções significativas de reabilitação. Dada a sua localização e inserção urbana, numa posição do fecho da malha urbana consolidada da cidade, a poente, e nas imediações de áreas urbanas em processo de consolidação, e com predominância do uso habitacional, a nascente, torna-se evidente que a implementação de um projeto de reconversão formal e funcional nesta área é tanto do interesse do Município como dos privados. A área apresenta, assim, um grande potencial para uma alteração/reconversão ao nível dos usos funcionais, com destaque para a viabilidade de um uso misto (habitação comércio/serviços) e funções de centralidade, configurando-se como um pólo de atividades e serviços.

As intervenções de conjunto apresentadas por investidores privados, ainda que numa fase de estudo preliminar, apontam para a reconfiguração urbana desta área e para a constituição de um novo pólo de atividade urbana na freguesia de Vila do Conde, o que vai de encontro aos objetivos gerais definidos para a área, no âmbito das políticas municipais. De acordo com o que se encontra previsto nas intervenções referidas, a reformulação urbanística que se propõe segue as diretrizes da construção de uma cidade mais sustentável, prevendo-se a reconfiguração do espaço, com construção de diversos edifícios de usos mistos e/ou únicos, nomeadamente com o desenvolvimento de espaços para clínicas, lojas de retalho, hotelaria, escritórios, equipamentos, ginásios e habitação, que vão de encontro à diversidade e multifuncionalidade que se pretende imprimir nesta área. Neste contexto, torna-se evidente que as diferentes intervenções se constituem como um grande projeto de reabilitação urbana (dimensão física, mas também social e económica) com carácter estratégico, que deverá beneficiar da ativação dos diferentes apoios e incentivos que decorrem, nos termos da lei, da aprovação da delimitação de uma ARU.



Figura 7 - Limites da proposta de ARU da Antiga Fábrica da Maconde.
Fonte: Elaboração própria sobre *basemap* da ESRI.

6. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DA MACONDE

A proposta de delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Maconde, 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 os problemas 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 identificados.

6.1. Parque Edificado

A avaliação do parque edificado é crucial para o planeamento da reabilitação urbana, pois disponibiliza dados sobre a idade, características e estado de conservação das edificações, além de disponibilizar indicadores relevantes para a caracterização da função residencial.

A partir dos dados obtidos pelos Censos 2021, foram identificados, na área correspondente à ARU, 20 edifícios, integrando 119 alojamentos residência de cerca de 274 indivíduos. Em virtude do desenvolvimento urbano e funcional, da área em causa, verifica-se que relativamente à época de construção não estão identificados (nos dados dos censos de 2021) edifícios construídos antes de 1945. Contudo, indicam-se cinco edifícios cuja época de construção decorreu no período entre 1946 e 1980, onde se incluem as instalações da antiga fábrica da Maconde, e os restantes 15 apresentam data de construção posterior a 1980 (Figura 8).



Figura 8 - Edifícios construídos em diferentes épocas na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.
Fonte: Google Earth.

Relativamente ao número de pisos dos edifícios e aos regimes de ocupação dos alojamentos (INE), na ARU, nove edifícios apresentam “1 ou 2 pisos” e 11 edifícios “3 ou mais pisos” (Figura 9), e dos 119 alojamentos existentes, 104 são alojamentos familiares clássicos de residência habitual, sendo que 71 são ocupados pelos proprietários e 29 são alojamentos arrendados. Uma pequena parcela dos alojamentos encontra-se vaga ou é utilizada como residência secundária⁶, totalizando 15 alojamentos.



Figura 9 - Edifício multifamiliar na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.

Fonte: Google Earth.

Para além das instalações de cariz fabril, a ARU apresenta, de uma forma geral, duas tipologias edificadas predominantes: habitações unifamiliares e edifícios multifamiliares mistos com três ou quatro pisos. Estes últimos, de construção mais recente, apresentam, no piso térreo, espaços destinados a atividades de comércio ou serviços, contribuindo para uma dinâmica urbana multifuncional. Esta diversidade arquitetónica e de utilização do solo na ARU reflete não apenas a evolução urbana da área em causa, mas também a adaptação às necessidades urbanas contemporâneas (Figura 10).



Figura 10 - Exemplo de tipologias encontradas na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.

Fonte: Google Earth.

Estado de conservação

Com base no trabalho de campo desenvolvido, foi estimado o estado de conservação do edificado, com enfoque particular aos edifícios degradados ou em ruína. Na Figura 11, apresentam-se as edificações cujos elementos

⁶ 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.

externos, nomeadamente a fachada, as portas, as janelas, e a cobertura e a estrutura (quando aparentes), foram avaliados como estando degradados ou em ruína. Para os edifícios degradados, são identificadas duas categorias, "mau" e "péssimo", correspondendo, respetivamente, a edifícios que apresentaram anomalias graves ou muito graves. Por edifícios em ruína consideraram-se as construções em avançado estado de degradação, onde a maioria dos sistemas que as compõem colapsou.

Os resultados aqui apresentados relativos ao estado de conservação do parque edificado têm um caráter puramente indicativo. Em fases mais avançadas do processo de reabilitação urbana, afigurar-se-á como indispensável proceder a uma vistoria completa do edificado, em particular do habitacional, de acordo com as disposições do NRAU⁷, para confirmação do nível atribuído ao estado de conservação.



Figura 11 - Representação das edificações degradadas e em ruína na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.
Fonte: Trabalho de campo (2023).

⁷ Novo Regime do Arrendamento Urbano e publicada através da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Por meio de observação exterior, em trabalho de campo, foram identificadas três habitações em avançado estado de degradação, dentro da delimitação da ARU. Uma destas habitações encontra-se em péssimo estado de conservação, apresentando todas as caixilharias com os vidros partidos, fendilhamentos no revestimento e na estrutura da fachada; e deformações e desenvolvimento de vegetação na cobertura. Outra habitação foi considerada como estando em ruína, pela presença de diversas anomalias muito graves, incluindo fendilhamentos visíveis na fachada e na estrutura externa, além do colapso parcial da cobertura. A terceira habitação foi classificada estando em "mau estado" de conservação, evidenciando a falta ou a degradação de revestimentos, deformações pontuais na cobertura, e na caixilharia (Figura 12).



Figura 12 – Habitações unifamiliares com evidente estado de degradação na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.
Fonte: Google Earth e trabalho de campo (2023).

Fábrica da Maconde

A fábrica da Maconde teve a sua origem em 1979, por meio de investimento de um grupo estrangeiro, mantendo-se, durante muitos anos como uma referência na indústria têxtil em Portugal. Em 2010, encerrou completamente a sua atividade e, desde então, permanece desocupada, encontrando-se em profundo estado de degradação. A área correspondente à antiga fábrica abrange aproximadamente 2,8 hectares, sendo composta por três blocos de edifícios formados por grandes naves industriais (Figura 13).



Figura 13 -Vista área das instalações fabris da antiga Fábrica da Maconde.
Fonte: Google Earth.

As instalações da Maconde são um exemplo de arquitetura industrial construída numa altura em que a Cidade se desenvolvia a norte, beneficiando de uma localização privilegiada, próxima de importantes vias de transporte, nomeadamente as atuais Rua 5 de Outubro e Linha do Metro ligeiro de superfície.

O conjunto de edifícios da Maconde reflete características de uma arquitetura utilitarista, que prioriza a funcionalidade sobre a estética. Construtivamente, os edifícios são em alvenaria tradicional, com telhado em *shed* e chapas de fibrocimento, sustentados por uma estrutura de ferro. O acesso principal é destacado por uma marquise de betão.

Quanto às suas características atuais, globalmente, todos os edifícios apresentam fissuras na fachada, com revestimentos (pintura de paredes) ausentes, desgastados ou vandalizados. Todas as aberturas para o exterior estão bloqueadas por blocos de alvenaria e a cobertura apresenta muitas deformidades, com grandes áreas descobertas, onde as telhas estão partidas ou em falta (Figura 14).



Figura 14 - Instalações da Antiga Fábrica da Maconde.
Fontes: Google Earth e trabalho de campo (2023).

Uso funcional do piso térreo

Com base nas informações obtidas, durante o trabalho de campo, procedeu-se à identificação do uso funcional do piso térreo dos edifícios que compõem a ARU da Antiga Fábrica da Maconde. No cartograma (Figura 15), identificam-se as diversas funções presentes no rés-do-chão, incluindo comércio (lojas, farmácias e mercearias), restauração (cafés, restaurantes e estabelecimentos similares), indústria, serviços (bancos, clínicas médicas, salões de beleza, imobiliárias) e “outros”.

Adicionalmente, foram destacados os espaços localizados no piso térreo não exclusivamente afetos à habitação e que, atualmente, se encontram desocupados, assim como as áreas expectantes.



Figura 15 - Representação do uso funcional dos pisos térreos dos edifícios na ARU da antiga Fábrica da Maconde.

Fonte: Trabalho de campo (2023).

A maioria dos edifícios dentro da ARU integra alguma atividade comercial ou de serviços no rés-do-chão, sendo as habitações unifamiliares as únicas de uso exclusivamente residencial. No total, foram identificados 16 estabelecimentos comerciais/serviços, destacando-se a atividade comercial com oito estabelecimentos, seguida por serviços, que compreendem cinco estabelecimentos, um espaço de restauração e um espaço comercial/serviços desocupado. Na envolvente da ARU, mais precisamente na lateral da Rua 5 de Outubro oposta à ARU, encontram-se vários estabelecimentos que acolhem diversas atividades terciárias (Figura 16).

A maior parte da ARU é ocupada pela antiga fábrica, atualmente desocupada, e por áreas expectantes. Conforme o PDM em vigor, quase a totalidade da ARU é destinada à indústria, no entanto, pretende-se que esse uso seja reconvertido para novos tipos de ocupação, como o residencial, o que já acontece nos empreendimentos mais recentes.



Figura 16 - Exemplos dos diversos usos funcionais existentes nos pisos térreos da ARU da Antiga Fábrica da Maconde.
Fonte: Google Earth e trabalho de campo (2023).

6.2. Espaço Público

O espaço público é um conceito amplo que engloba várias áreas urbanas, como parques, ruas, praças, outros locais de encontro e, até mesmo, espaços de circulação, nomeadamente os arruamentos. A ARU da Antiga Fábrica da Maconde não apresenta espaços de permanência ou vias significativas no seu interior, encontrando-se apenas um arruamento que proporciona acesso aos edifícios multifamiliares (Rua D. João III). Assim, realizou-se uma análise das vias envolventes que lhe dão acesso, com destaque para a Rua 5 de Outubro e a Avenida da Liberdade. (Figura 17).

O arruamento mais relevante, não só para a zona, mas também em toda a freguesia, é a Rua 5 de Outubro (antiga EN13), que limita a ARU a poente. Este arruamento constitui um eixo de orientação norte-sul que liga a cidade, as freguesias, a sul, e o concelho de Vila do Conde aos concelhos vizinhos. No troço adjacente à ARU, tanto o passeio como a faixa de rodagem estão em razoável estado de conservação, apresentando, contudo, alguma degradação de pavimentos e desníveis. A faixa de rodagem, pavimentada com betuminoso, comporta dois sentidos de trânsito, e bolsas de estacionamento separadas, da faixa de rodagem, por um canal relvado e arborizado, acessíveis através de um arruamento secundário. Ao longo deste troço, os atravessamentos para peões encontram-se devidamente assinalados com recurso a sinalização horizontal e vertical (Figura 18).



Figura 17 – Caracterização do espaço público da ARU da Antiga Fábrica da Maconde.

Fonte: Elaboração própria.



Figura 18 - Rua 5 de Outubro, trecho adjacente à ARU da Antiga Fábrica da Maconde.

Fonte: Google Earth.

Os passeios do lado oposto à ARU, ao longo da Rua 5 de Outubro, estão situados em frente às edificações e áreas de estacionamento, afastando-se das faixas de rodagem, sendo, globalmente, amplos, acessíveis e contínuos. Junto da ARU, no entanto, o passeio apresenta algumas debilidades que dificultam a deslocação dos peões, especialmente no trecho ao longo da zona industrial. Neste local, o passeio, em cubo de granito, apresenta a

largura mínima, sendo esta, em diversas ocasiões, constrangida por mobiliário urbano (papeleiras, postes de iluminação) e árvores, que não comprometem totalmente a acessibilidade, mas dificultam a utilização do passeio. Considerando o posicionamento desta via na hierarquia da rede rodoviária municipal, e os fluxos de tráfego que suporta, seria importante que as faixas de circulação pedonal garantissem maior largura útil, possibilitando o seu uso de forma mais segura e confortável. Globalmente, a Rua 5 de Outubro foi considerada como tendo uma qualidade razoável, uma vez que, apesar de apresentar algumas debilidades junto da ARU, contempla os elementos mínimos para o seu funcionamento (Figura 19).



Figura 19 - Passeios da Rua 5 de Outubro, troço adjacente à ARU da Antiga Fábrica da Maconde.

A nascente, a ARU é delimitada pela Linha de Metro ligeiro de superfície e a Avenida da Liberdade, terminando, a norte e a sul, junto aos parques de estacionamento das estações de Metro de São Brás e Portas Fronhas, respetivamente. Logo após a estação de metro de Portas Fronhas (no sentido norte), a faixa de rodagem e os passeios, que constituem a Avenida da Liberdade, são interrompidos, mantendo-se, apenas, o corredor relvado da Linha do Metro ligeiro de superfície, sendo que o desenho formal da avenida (passeios e faixa de rodagem) só é retomado nas imediações da estação de metro de São Brás.

No troço onde a avenida se encontra interrompida estão presentes alguns atravessamentos para peões, que, no entanto, não dão acesso a passeios ou outros percursos pedonais formais. Junto da ARU, são visíveis alguns caminhos, ao longo da Linha de Metro, que estabelecem a ligação entre as duas estações e funcionam como acessos informais aos edifícios da Rua Dom João III e a uma bolsa de estacionamento informal existente no final deste arruamento. De modo geral, trata-se de um espaço público de qualidade reduzida, desprovido de atrativos ou infraestrutura adequada para a circulação de pessoas, certamente devido aos terrenos expectantes e vedação do complexo industrial, a ponte, e aos terrenos agrícolas, a nascente, mas que ainda assim é utilizado informalmente (Figura 20).



Figura 20 –Avenida da Liberdade.
Fonte: Google Earth.

Dentro da ARU, destacam-se os espaços de circulação pedonal e as áreas de estacionamento paralelas à Rua 5 de Outubro, localizadas junto aos edifícios mais recentes. Estes passeios embora tenham uma largura útil bastante generosa não apresentam continuidade, sendo interrompidos por outras edificações, automóveis estacionados de forma abusiva e vedações de obras de particulares (Figura 21). No que concerne às barreiras relativas a obras entende-se que as mesmas serão temporárias, e logo resolúveis a curto/médio prazo, no entanto será importante equacionar soluções de mobilidade que obviem os problemas do alinhamento das edificações e permitam controlar as situações de estacionamento abusivo, para que se possa estabelecer um percurso pedonal contínuo e seguro nesta área.



Figura 21 – Passeio interrompido dentro da ARU da Antiga Fábrica da Maconde.

6.3. Infraestruturas Urbanas

No que concerne às redes de infraestruturas, abordam-se 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 22, a área integrada na ARU da Antiga Fábrica da Maconde encontra-se coberta pelas redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais apenas no arruamento principal, Rua 5 de Outubro e nas vias locais de acesso aos edifícios multifamiliares, 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. A cobertura da rede de gás da ARU assemelha-se à da rede de distribuição de água, estando servidas a Rua 5 de Outubro e a Rua D. João III.

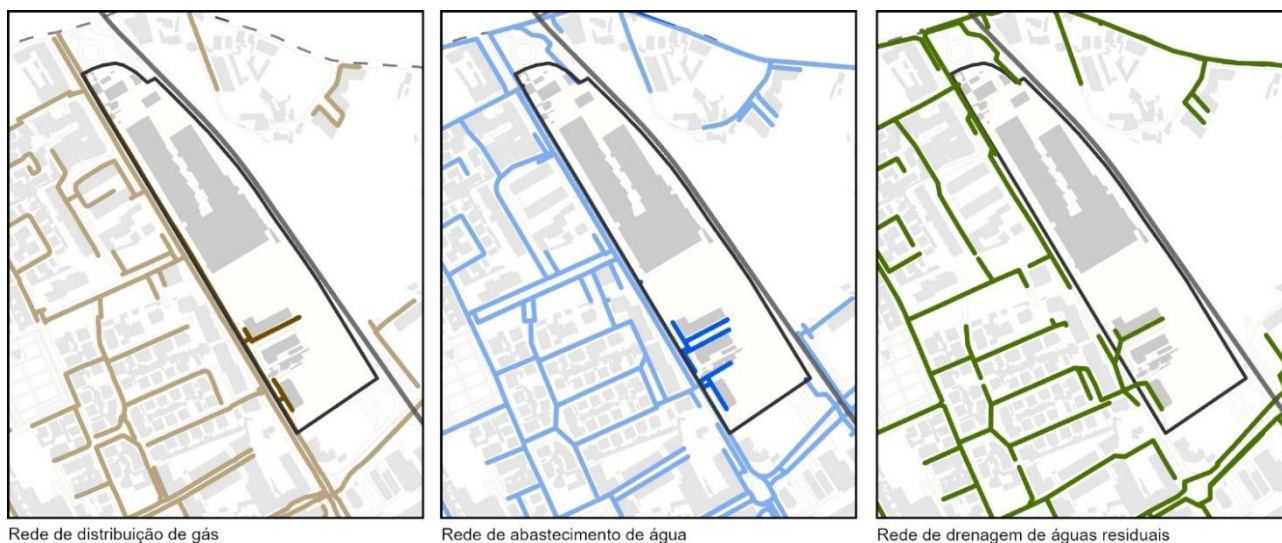


Figura 22 - Infraestruturas urbanas na ARU da Antiga Fábrica da Maconde.
Fonte: Elaboração própria.



6.4. Atividades Económicas.

Em termos gerais, na freguesia de Vila do Conde, as áreas de atividades económicas (indústria transformadora, armazenagem e logística), bem como os espaços comerciais ⁸ de maiores dimensões, encontram-se predominantemente localizadas em áreas afastadas do centro e das áreas urbanas mais consolidadas. Estas atividades, localizam-se, maioritariamente, em zonas de ocupação urbana mais recente ou em processo de consolidação, como é o caso das áreas do Alto de Pêga, do Casal do Monte, de Regufe e de Portas Fronhas (Figura 23).

A ARU, localizada entre Portas Fronhas e São Brás é um exemplo do referido anteriormente, implantando-se, neste local, grandes edificações/áreas afetas à atividade industrial. Nesta área e na sua envolvente imediata, além de atividades comerciais e de serviços de escala local (especialmente ao longo da Rua 5 de Outubro), estão localizados, supermercados, unidades industriais, armazéns, empresas de transporte/logística e oficinas de reparação de veículos pesados. Mais especificamente na ARU, localiza-se a antiga fábrica da Maconde, atualmente desocupada, e diversos estabelecimentos de comércio e serviços de âmbito local. Considerando as atividades localizadas na ARU e na sua envolvente imediata, é possível identificar a formação de um eixo comercial, ao longo deste troço da Rua 5 de Outubro, impulsionado pelas atividades económicas existentes nos pisos do rés-de-chão dos edifícios que se implantam ao longo de todo este eixo (mais uniformemente no lado oposto à ARU, de forma mais incipiente do lado integrado na ARU). Este carácter poderá vir a ser reforçado com a execução das intervenções apresentadas por potenciais promotores para a área da ARU, antecipando-se a consolidação deste troço como um eixo comercial que poderá criar uma nova centralidade em Vila do Conde.

⁸ 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 23 - Localização das zonas comerciais e industriais na ARU da Antiga Fábrica da Maconde
Fonte: Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018 e trabalho de campo (2023).



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 na área da fábrica da Maconde e envolvente imediata.

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 da Antiga Fábrica da Maconde 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 da Antiga Fábrica da Maconde 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 na freguesia e no concelho de Vila do Conde 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 da Antiga Fábrica da Maconde:

- Reconverter áreas do tecido urbano degradadas e funcionalmente obsoletas da antiga fábrica da Maconde, qualificando a paisagem urbana, e promovendo as condições financeiras, fiscais e regulamentares favoráveis à reconversão ou reocupação de edifícios devolutos e de parcelas expectantes;
- Qualificar e ampliar a rede de espaços públicos de estadia, pela reconversão da área afeta á antiga fábrica da Maconde e envolvente expectante, e intervir ao nível dos espaços públicos de circulação, procurando a melhoria genérica da qualidade do espaço urbano para os atuais e futuros residentes;
- 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 modos suaves e no favorecimento das condições de acessibilidade intermodal às estações de Metro da envolvente imediata e a outras interfaces de transporte;
- Promover melhores condições de habitabilidade do parque edificado pré-existente, a qualificação do ambiente construído e a promoção da eficiência energética dos edifícios.
- Promover a criação de uma nova centralidade, com oferta diversificada de funções, assente na localização privilegiada da área em causa;
- 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;
- Qualificar, modernizar e garantir a sustentabilidade ambiental e económico-financeira das redes e serviços de infraestruturas urbanas;

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 da Antiga Fábrica da Maconde 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 à 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 da Antiga Fábrica da Maconde, 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
Ocupação da via pública por motivo de operações urbanísticas sujeitas, ou não, a controlo prévio, a partir do segundo mês.	50%	Linha M
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%	Artigos 42.º a 48.º (TMU)
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%	

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 da Antiga Fábrica da Maconde. 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.

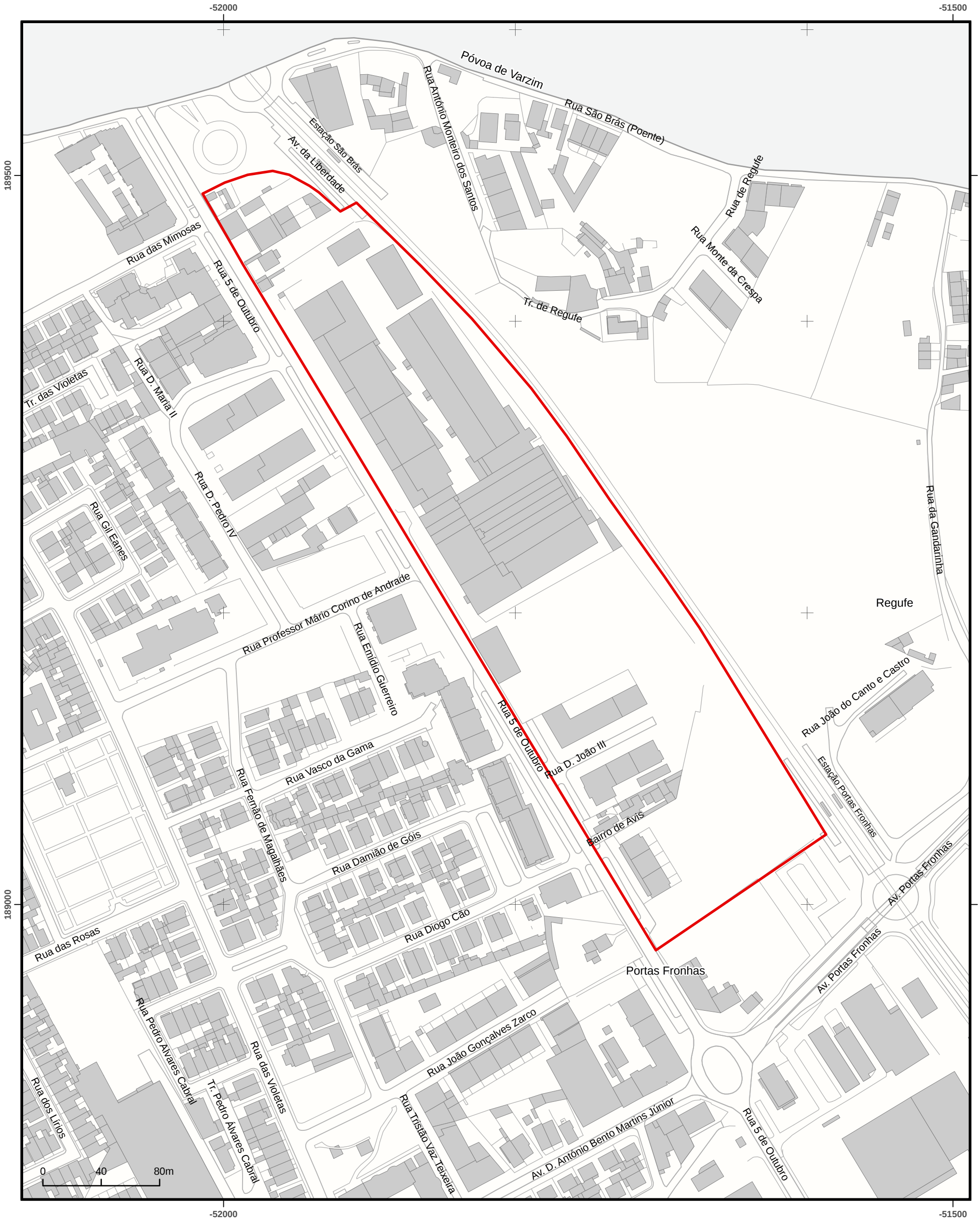
8.3. Ações de Substituição

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 da Antiga Fábrica de Maconde



Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



Limite 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-TM06/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 DA ANTIGA FÁBRICA DA MACONDE

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Novembro de 2023

1:2500



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

+351 220 135 202

maria.garcia@territorioxxi.pt

www.territorioxxi.pt

