

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ANTIGA FÁBRICA DA PRAZOL

Memória Descritiva e Justificativa

Dezembro 2023



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO.....	3
2.1. Quadro Jurídico	4
2.2. Quadro Conceptual.....	5
2.3. Quadro Estratégico.....	6
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	8
3.1. Rede Urbana Municipal	8
3.2. Centro Urbano de Vila do Conde.....	10
4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR	15
4.1. Plano Diretor Municipal de Vila do Conde.....	15
5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DA PRAZOL.....	19
5.1. Abordagem metodológica	19
5.2. Critérios de delimitação da ARU	20
5.3. Apresentação genérica da proposta de delimitação	23
6. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DA PRAZOL	26
6.1. Parque Edificado	26
6.2. Espaço Público	33
6.3. Infraestruturas Urbanas	38
7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	40
8. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS	42
8.1. Benefícios e Agravamentos Fiscais	42
8.2. Taxas Municipais.....	47
8.3. Ações de Substituição.....	49
ANEXO – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DA PRAZOL	50



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Rede urbana municipal do Concelho de Vila do Conde.	9
Figura 2 - Representação espacial das épocas de desenvolvimento urbano para Vila do Conde e Azurara.	10
Figura 3 - Classes de ocupação urbana dos territórios artificializados nas freguesias de Vila do Conde e Azurara.	14
Figura 4 - Qualificação funcional das freguesias de Vila do Conde e Azurara, de acordo com o PDMVC.	16
Figura 5 - Espacialização de fatores de análise urbana que determinaram a proposta de delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Prazol.	23
Figura 6 - Limites da proposta de ARU da Antiga Fábrica da Prazol representados sobre a vista 3D da cidade de Vila do Conde.	24
Figura 7 - Limites da proposta da ARU da Antiga Fábrica da Prazol.	25
Figura 8 – Bairro (à direita), creche e escola (à esquerda) promovidos pela Companhia Rio Ave.	27
Figura 9 – Exemplos de edifícios de habitação na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.	27
Figura 10 - Exemplos dos acessos às habitações do segundo piso das casas no Bairro do Rio Ave.	28
Figura 11 - Exemplos de anexos construídos nos logradouros das parcelas, no Bairro do Rio Ave.	28
Figura 12 – Topografia e a relação entre os edifícios e os arruamentos, no Bairro do Rio Ave.	29
Figura 13 - Representação do estado de conservação do parque edificado e os edifícios em obras na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.	30
Figura 14 – Vista aérea da Companhia Rio Ave (c.1960).	31
Figura 15 - Uso funcional do edificado da antiga Fábrica da Prazol.	32
Figura 16 – Edificações da antiga Fábrica da Prazol.	33
Figura 17 – Representação do espaço público e do uso funcional do edificado, na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.	34
Figura 18 - Rua São José.	35
Figura 19 - Troço da Avenida Bernardino Machado.	35
Figura 20 – Rua Capitão Carlos da Fonseca.	36
Figura 21 – Ruas internas do Bairro do Rio Ave.	37
Figura 22 - Rua interna do Bairro do Rio Ave, com diferentes cotas.	37
Figura 23 – Espaço de permanência na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.	38
Figura 24 - Infraestruturas urbanas na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.	39



1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Antiga Fábrica da Prazol, 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 Prazol 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 constam 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 intergeracional, 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 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, concentram-se, aproximadamente, 35% da população total do concelho, caracterizando-se pela elevada densidade populacional e edificada. A sua área de influência, em termos de atração e concentração de atividade urbana, estende-se à totalidade dos aglomerados urbanos concelhios e até aos concelhos vizinhos, com natural destaque para as relações de interdependência que se estabelecem no contexto da conurbação Vila do Conde/Póvoa de Varzim. Esta conurbação, enquanto rótula entre o Litoral Norte e o núcleo central da Área Metropolitana do Porto, confere um importante papel à cidade de Vila do Conde na estruturação do modelo de organização territorial do arco urbano do Noroeste de Portugal.

Bem situada geograficamente, Vila do Conde dispõe de duas via coletoras que estabelecem dois eixos importantes de deslocação intra e inter concelhia, nomeadamente a A28/IC1 e a A7/IC5. A primeira contempla o eixo Norte-Sul, desde Vila Nova de Cerveira até ao 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 entre as freguesias servidas pela rede (Figura 1).

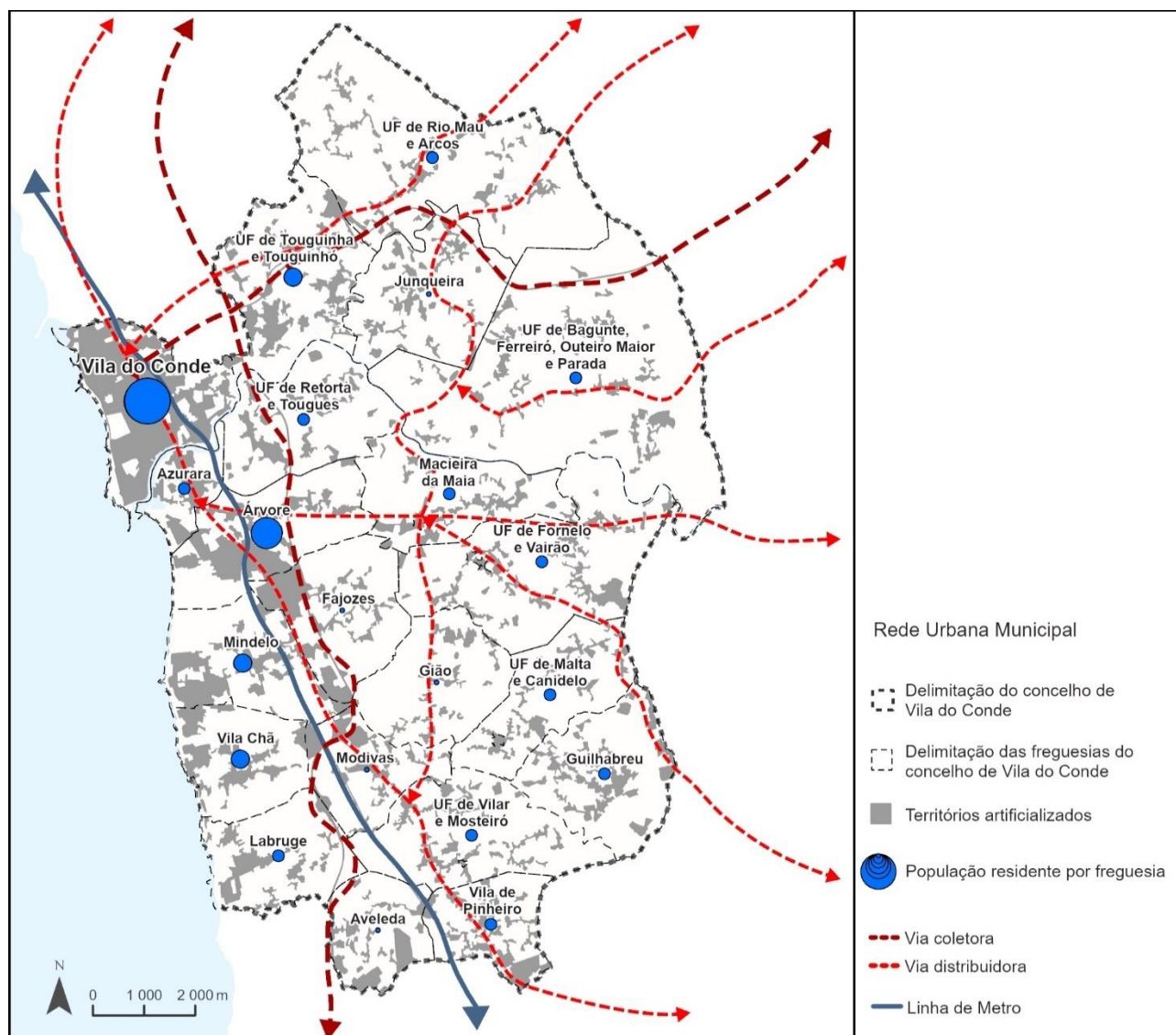


Figura 1 – Rede urbana municipal do Concelho de Vila do Conde.

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 sua evolução urbana inicia-se a partir dos séculos XIII/XIV com o desenvolvimento das cidades costeiras. A Figura 2 retrata a evolução da ocupação urbana da Cidade, evidenciando o desenvolvimento e a consolidação do tecido edificado ao longo do tempo³.

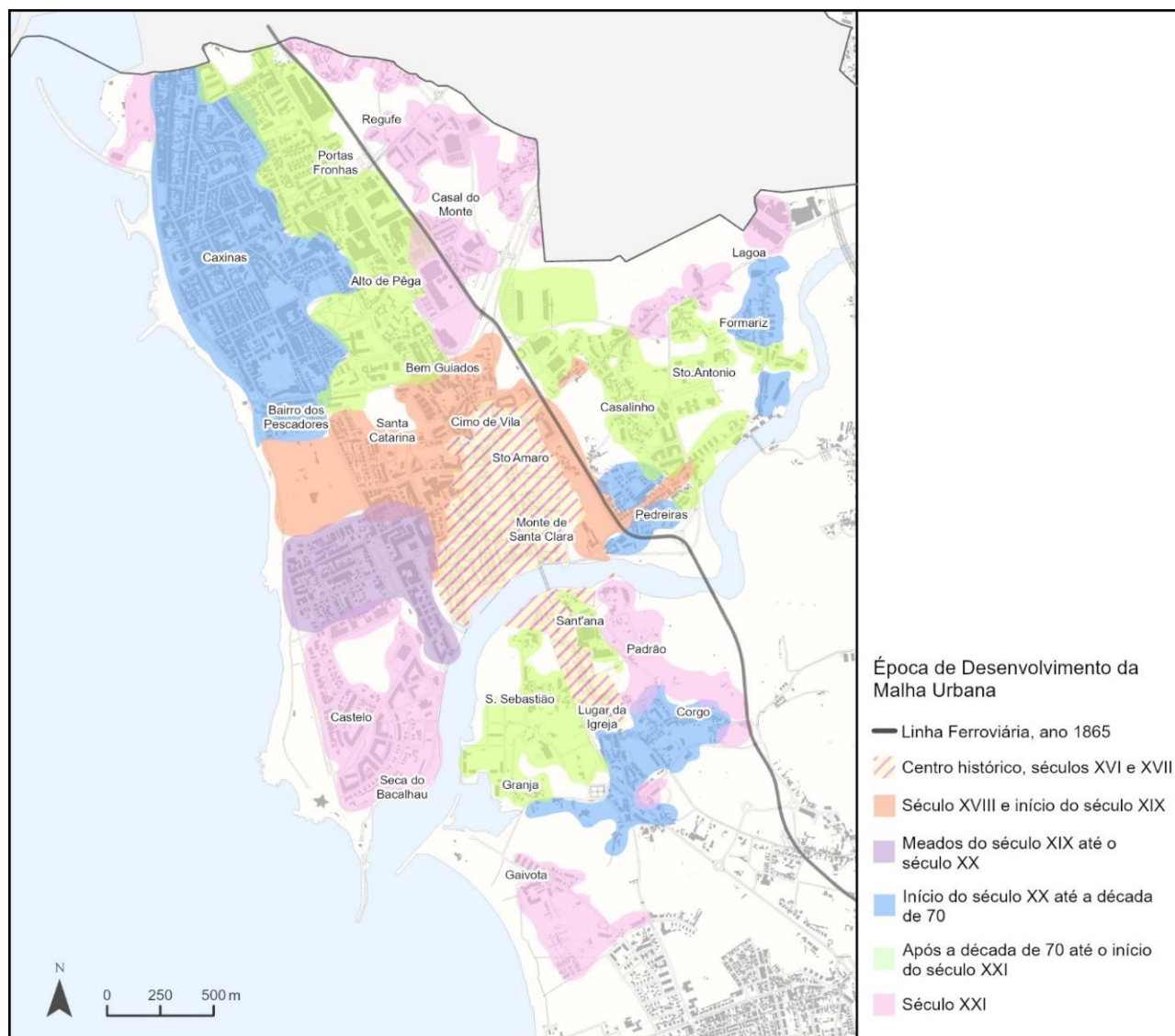


Figura 2 - Representação espacial das épocas de desenvolvimento urbano para Vila do Conde e Azurara.

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

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.

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

A partir da segunda metade do século XIX, a malha viária do aglomerado foi alterada, o que resultou na primeira grande transformação da estrutura urbana da cidade. Esse momento foi precipitado pela construção da primeira estrada oficial Porto/Viana, construída 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. Esta 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, atraídas pela 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 de Caxinas e Poça de Barca. No entanto, contraditoriamente, mesmo impulsionando as atividades comerciais 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 exibia 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 zonas periféricas, privilegiando a ocupação das áreas próximas do Núcleo Antigo, articulando as diversas malhas urbanas, qualificando o espaço público e promovendo o uso dos espaços exteriores.

Nas últimas décadas do século XXI, assiste-se, progressivamente, à emergência de processos de consolidação ou colmatação urbana e, mais recentemente, à implementação de processos de reabilitação urbana. Diferentes iniciativas ou operações de intervenção urbana, nos últimos 30 anos, marcam as intervenções no Município de Vila do Conde. Dentre eles:

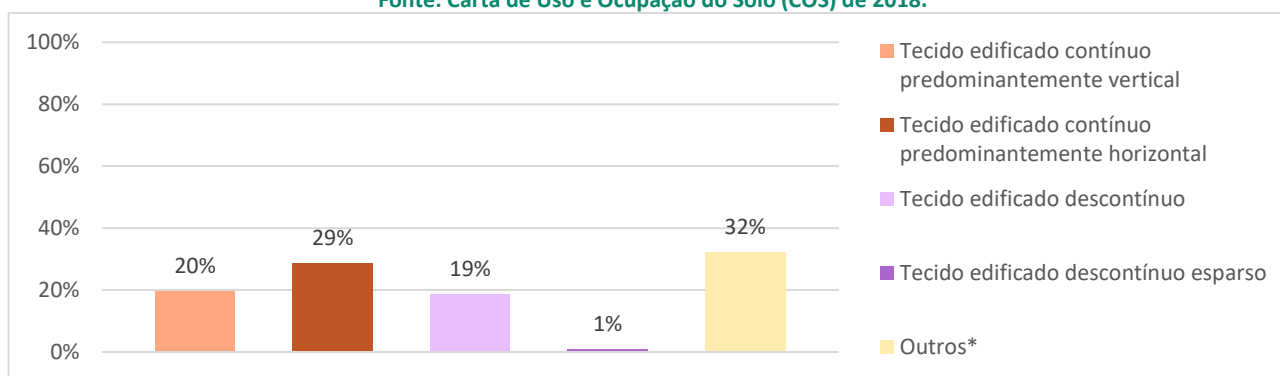
- Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD): apoio às câmaras municipais em operações de reabilitação e renovação de áreas urbanas degradadas e em ações de preparação ou acompanhamento de operações de reabilitação ou renovação através da instalação e funcionamento de GTL. Requalificação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

incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”. Para o PAICD foram identificadas intervenções urbanas a levar a cabo no Núcleo Antigo das Caxinas e Poça da Barca e no Núcleo Antigo de Vila Chã, com o objetivo de proporcionar apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em áreas urbanas e rurais.

No retrato atual da cidade de Vila do Conde, construído com base na Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS 2018 - DGT), conclui-se que, aproximadamente, 72% da freguesia é ocupada por espaços artificializados. No que se refere especificamente ao tipo de ocupação urbana nos territórios artificializados, evidencia-se um padrão em que sobressaem o “tecido edificado contínuo predominantemente horizontal” (29%) e os “tecido edificado contínuo predominantemente vertical” e “tecido edificado descontínuo” (20% e 19%, respetivamente) (Gráfico 1).

Gráfico 1 - Classes de territórios artificializadas na freguesia de Vila do Conde.

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



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

Na Zona das Caxinas, observa-se o predomínio de uma ocupação contínua e horizontal, característica que a distingue em relação a outras áreas, como a Zona de Expansão Balnear. Em outras zonas observa-se o predomínio de tecido descontínuo, caracterizadas por uma malha urbana pouco densa e pela implantação de habitações unifamiliares isoladas no lote/parcela. A Zona de Pedreiras e parte do Núcleo Antigo também se destacam pela ocupação contínua e horizontal, que, no entanto, assentam 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).

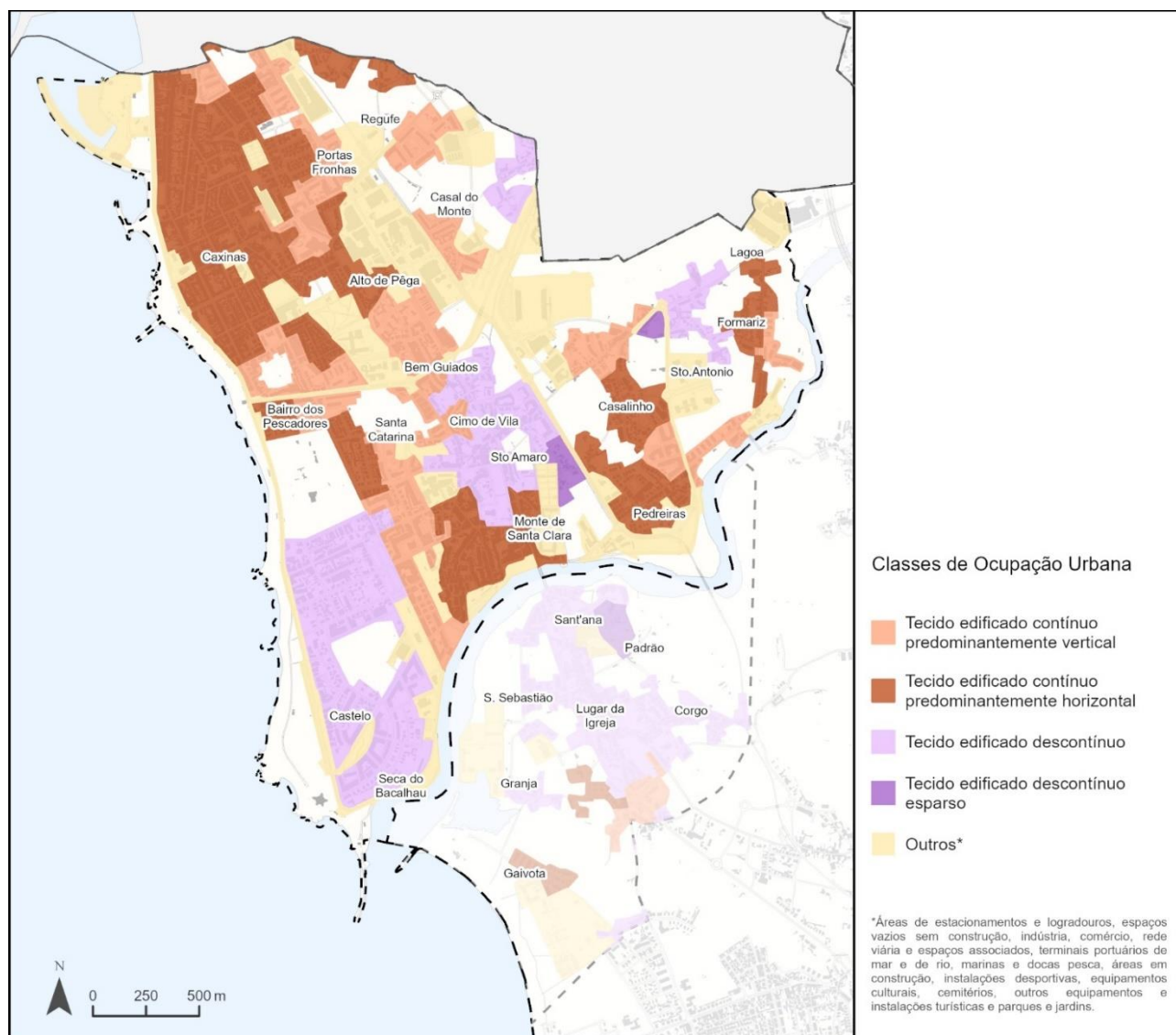


Figura 3 - Classes de ocupação urbana dos territórios artificializados nas freguesias de Vila do Conde e Azurara.
Fonte: Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018.



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)⁴, 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;*

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

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

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

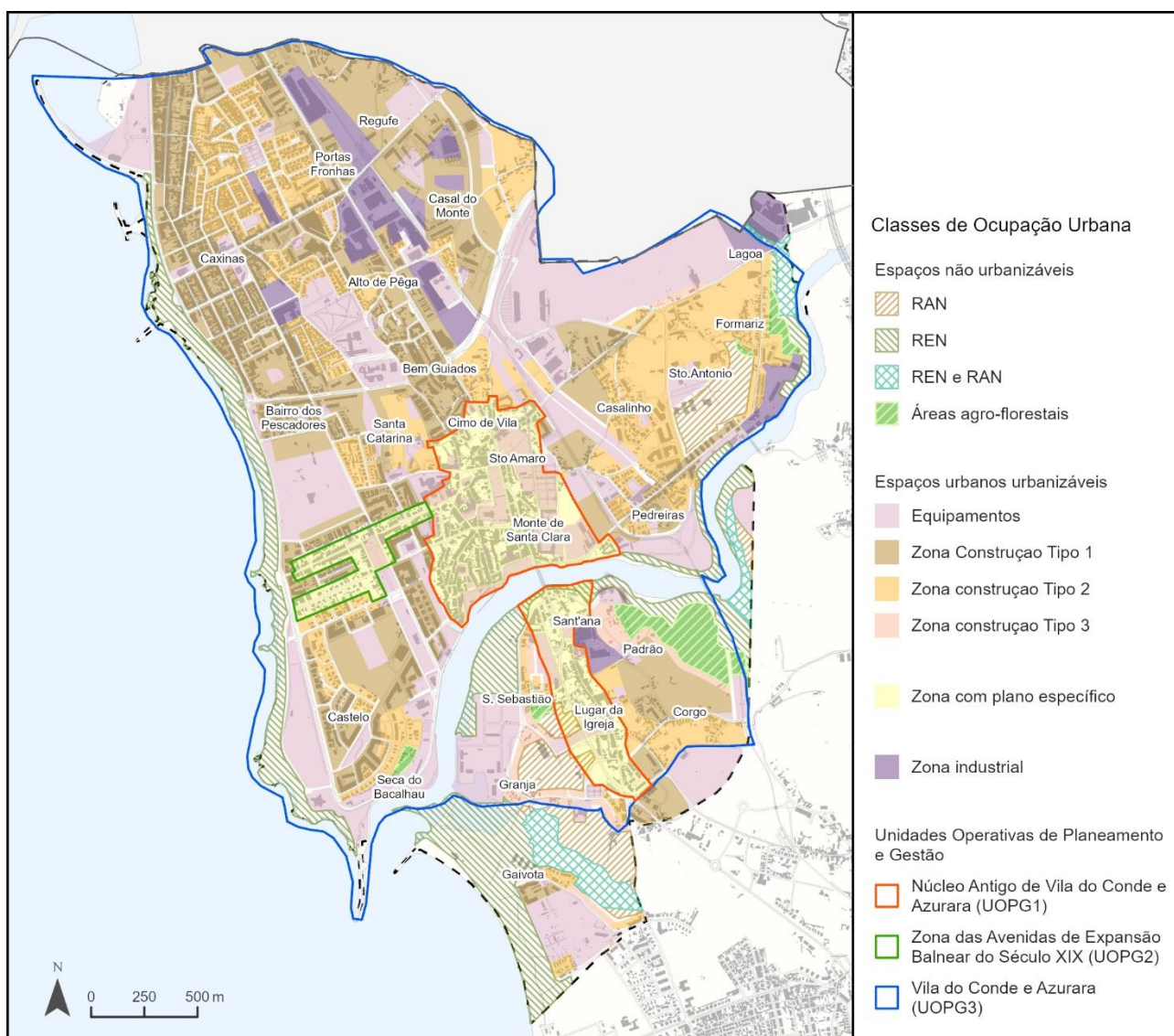


Figura 4 - Qualificação funcional das freguesias de Vila do Conde e Azurara, de acordo com o PDMVC.

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

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



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

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

5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DA PRAZOL

5.1. Abordagem metodológica

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

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

Na análise e caracterização urbana desenvolvida procedeu-se à compilação, tratamento, representação espacial e análise de um vasto conjunto de dados geográficos, representados à maior escala disponível. Os indicadores, variáveis e descritores para os quais se desenvolveu esta análise foram agrupados por 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 proposta para a ARU da Antiga Fábrica da Prazol. 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 três descritores fulcrais, nomeadamente “Parque edificado”, “Espaço público” e “Infraestruturas Urbanas”. 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 novas funções urbanas. 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 (habitacionais 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 agentes 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 Prazol abrange a totalidade do terreno da antiga unidade industrial com o mesmo nome e do Bairro do Rio Ave. Nesta ARU em particular, teve-se em conta a opção estratégica municipal, de promover a reconversão de uma zona obsoleta e a resolução de uma situação de passivo ambiental que permita, simultaneamente, a recuperação da frente ribeirinha, no seguimento do que tem sido efetuado nas imediações do núcleo antigo. No que se refere, especificamente, à delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Prazol, 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, mas também do passivo ambiental deixado;
- Localização privilegiada junto do Rio Ave e na proximidade 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, 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 da delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Prazol. Os dados recolhidos permitem descrever a área que aqui se propõe para a delimitação da ARU como uma área urbana que conjuga um caráter habitacional (associado ao

antigo bairro operário), com uma área industrial desativada a reconverter, no sentido de proporcionar mais diversidade e dinamismo urbano a toda a zona.

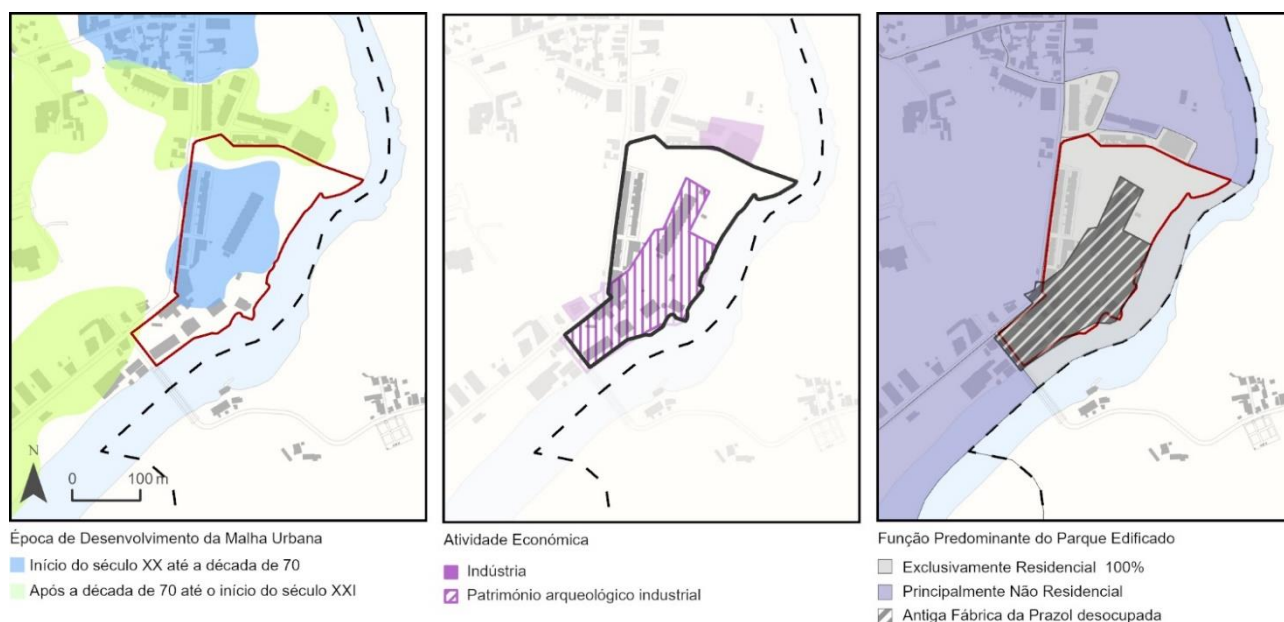


Figura 5 - Espacialização de fatores de análise urbana que determinaram a proposta de delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Prazol⁵.

Fontes: Elaboração própria com base em trabalho de campo (2023), cartografia histórica e dados dos Censos 2021 (INE)

5.3. Apresentação genérica da proposta de delimitação

A ARU da Antiga Fábrica da Prazol localiza-se na zona mais oriental da freguesia de Vila do Conde, na margem do rio Ave e nas imediações da Ponte de Retorta. A área que se propõe delimitar abrange o Bairro do Rio Ave (antigo bairro operário) e o complexo industrial desativado que se distingue, a nível territorial, pela sua génese e forma urbana (Figura 6). Tendo em conta estas características a área encontra-se identificada, pelo Município, como carecendo de uma intervenção integrada de promoção da reabilitação e requalificação do território em causa.

⁵ De acordo com os dados de 2011 para as subsecções estatísticas do INE, toda a subsecção correspondente à proposta de delimitação da ARU está classificada como “exclusivamente residencial”, no entanto a parcela da antiga Fábrica da Prazol é uma área afeta ao uso industrial, apesar de encontrar-se desocupada desde 1980. Dessa forma, procede-se à representação da parcela industrial no cartograma, salientando que grande parte da área não é residencial.



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

Para a delimitação da ARU, foram considerados, também, os estudos anteriormente produzidos no contexto da elaboração de um Plano de Pormenor (PP) que não chegou a ser concluído. Adicionalmente, foram analisados vários aspetos e características da área urbana em causa, conforme apresentado no capítulo seguinte.

A relação intrínseca entre a área em causa e o desenvolvimento industrial da Cidade reflete-se na sua localização estratégica, facilitando, historicamente, o acesso a importantes pontos de transporte e recursos naturais. A Companhia Rio Ave, ao instalar-se nesta área em 1892, não aproveitou, apenas, a proximidade à entrada de Vila do Conde e à estação de caminho de ferro, mas também explorou a força motriz do rio, o que permitiu consolidar o seu papel no panorama industrial da Cidade. Para além do aspeto económico, a Companhia Rio Ave contribuiu, também, para o desenvolvimento desta área ao criar um bairro para os seus operários, cujos edifícios, ainda que já não na sua forma original, perduram até hoje. Com a extinção da Companhia Rio Ave, as instalações do complexo industrial foram ocupadas e modificadas para acolher a refinaria Prazol. Esta nova unidade fabril ocupou este local até à sua desativação, na década de 80, deixando como evidente marco territorial (e passivo ambiental e paisagístico) as estruturas dos silos.

Com uma área de 4,8 hectares, a ARU corresponde à parcela da antiga Fábrica da Prazol e ao Bairro do Rio Ave, que é composto por 36 edifícios exclusivamente residenciais, correspondendo a, aproximadamente, 54 alojamentos, onde, de acordo com os Censos 2021, habitam, aproximadamente, 130 indivíduos⁶.

⁶ Adicionalmente aos dados dos Censos 2021, as informações levantadas no trabalho de campo (2023) relativamente aos números de edifícios residenciais e de alojamentos também serviram como parâmetros para a aproximação do número de indivíduos que residem na ARU.



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



6. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DA ANTIGA FÁBRICA DA PRAZOL

A proposta de delimitação da ARU da Antiga Fábrica da Prazol, 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, 36 edifícios residenciais, que correspondem a, aproximadamente, 54 alojamentos, onde residem cerca de 130 indivíduos. De acordo com a informação histórica disponível para esta área, é possível afirmar que os edifícios residenciais foram construídos nos últimos anos do século XIX, data da construção da Companhia Rio Ave. Além dos edifícios fabris e residenciais, na ARU incluem-se, também, uma azenha, localizada na margem do rio, e dois edifícios do tipo armazém, construídos para albergarem equipamentos de apoio destinados aos residentes do Bairro Operário.

O Bairro do Rio Ave, construído pela Companhia Rio Ave, era, originalmente, constituído por edificações organizadas em banda com um ou dois pavimentos, albergando cada uma dois alojamentos destinados aos trabalhadores da fábrica. As habitações caracterizavam-se por possuir coberturas de quatro águas, ligeiramente acentuadas, cobertas por telhas cerâmicas. Cada habitação, dispunha, também, de um pequeno jardim ou horta na parte frontal e nas traseiras (Figura 8).



Figura 8 – Bairro (à direita), creche e escola (à esquerda) promovidos pela Companhia Rio Ave.
Fonte: Ribeiro, L (2017).

Adicionalmente, o Bairro dispunha de creche e escola para os filhos dos trabalhadores, numa prática filantrópica corrente à data. Alguns historiadores afirmam que, sob esta capa filantrópica de disponibilização de alojamentos, exercer-se-ia um maior controlo dos empregados, uma vez que era a “fábrica” que garantia aos trabalhadores e respetivas famílias duas importantes dimensões das suas vidas, habitação e trabalho.

Atualmente, o parque edificado residencial da ARU não apresenta tipologias ou características muito disparees entre as construções que o constituem. O Bairro do Rio Ave, como já referido, integra 36 edifícios habitacionais e outros dois destinados a armazenagem, que ainda mantêm as características originais da construção. Neste Bairro encontram-se 16 habitações unifamiliares - quatro constituídas por um piso, 11 com dois pisos e uma com três pisos. No que diz respeito aos edifícios multifamiliares, foram identificados três com dois pisos e 17 com três pisos (Figura 9).



Figura 9 – Exemplos de edifícios de habitação na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

O acréscimo de novas habitações aos edifícios originais provocou alterações significativas nos seus elementos externos, em particular coberturas e fachadas. As coberturas, de modo geral, foram convertidas para apenas duas águas, e as fachadas sofreram alterações ao nível dos revestimentos (cores e materiais), bem como a adição de varandas. Além do aumento do número de pisos, os edifícios que agora integram novas habitações a partir do

segundo andar, contam com escadas de acesso exteriores que proporcionam entradas independentes aos novos alojamentos (Figura 10). As transformações também incluíram a construção de anexos e garagens na parte posterior das parcelas, que ocupam parcial ou totalmente a área do logradouro a tardoz, resultando na redução da área permeável (eliminação das hortas e jardins) e na alteração da configuração das parcelas (Figura 11).



Figura 10 - Exemplos dos acessos às habitações do segundo piso das casas no Bairro do Rio Ave.
Fonte: Trabalho de campo (2023)



Figura 11 - Exemplos de anexos construídos nos logradouros das parcelas, no Bairro do Rio Ave.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

Importa destacar algumas situações urbanísticas que sobressaem na análise deste conjunto edificado, como o caso das habitações que, devido à topografia do terreno, apresentam variação do número de pisos/cérceas, entre as fachadas principal e posterior, em relação à via principal. Assim, encontram-se habitações que, num dos lados, apresentam um piso térreo ao nível da rua, e no tardoz, esse mesmo piso encontra-se parcialmente abaixo da cota de soleira, assemelhando-se a uma semicave (Figura 12).

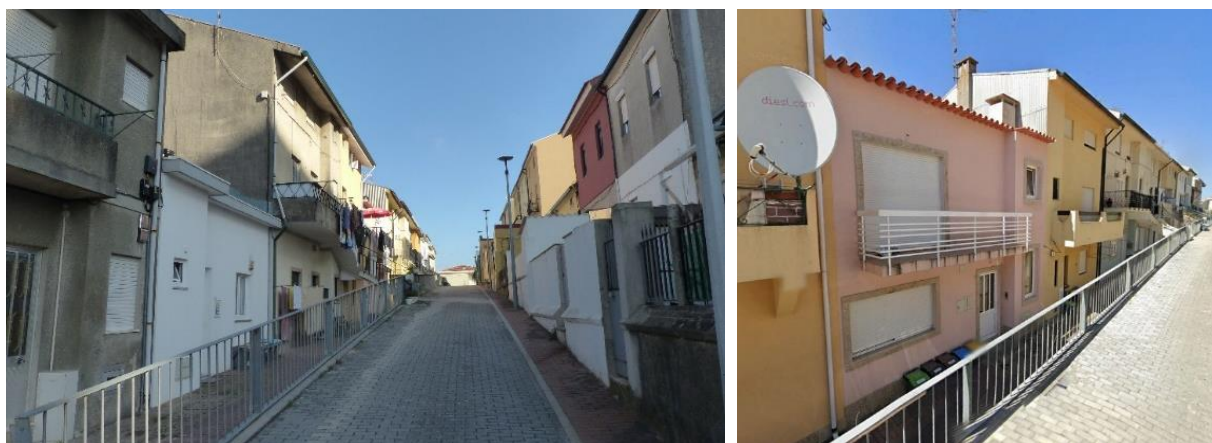


Figura 12 – Topografia e a relação entre os edifícios e os arruamentos, no Bairro do Rio Ave.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

Estado de conservação

Com base no trabalho de campo desenvolvido, foi estimado o estado de conservação do parque edificado, com enfoque particular nos edifícios degradados ou em ruína. Na Figura 13, estão representados os edifícios cujos elementos construtivos externos, nomeadamente as fachadas, as portas, as janelas, as coberturas e as estruturas, quando aparentes, se encontram nesta situação. Para os edifícios degradados, são identificadas duas categorias, "mau" e "péssimo", correspondendo, respetivamente, a edifícios que apresentam anomalias graves ou muito graves. Por edifícios em ruína, consideram-se as construções em avançado estado de degradação, onde a maioria dos sistemas que as compõem colapsou.

Assim, constata-se que no interior do complexo da antiga fábrica da Prazol todos os edifícios apresentam debilidades ao nível do estado de conservação. Foram identificados quatro edifícios em ruína, quatro em péssimo estado e dois em mau estado de conservação, incluindo as estruturas edificadas dos silos. Relativamente aos edifícios habitacionais integrados no Bairro do Rio Ave, a análise efetuada revela que todos se encontram em médio ou bom estado de conservação, encontrando-se um deles em obras, à data do levantamento (Figura 13).

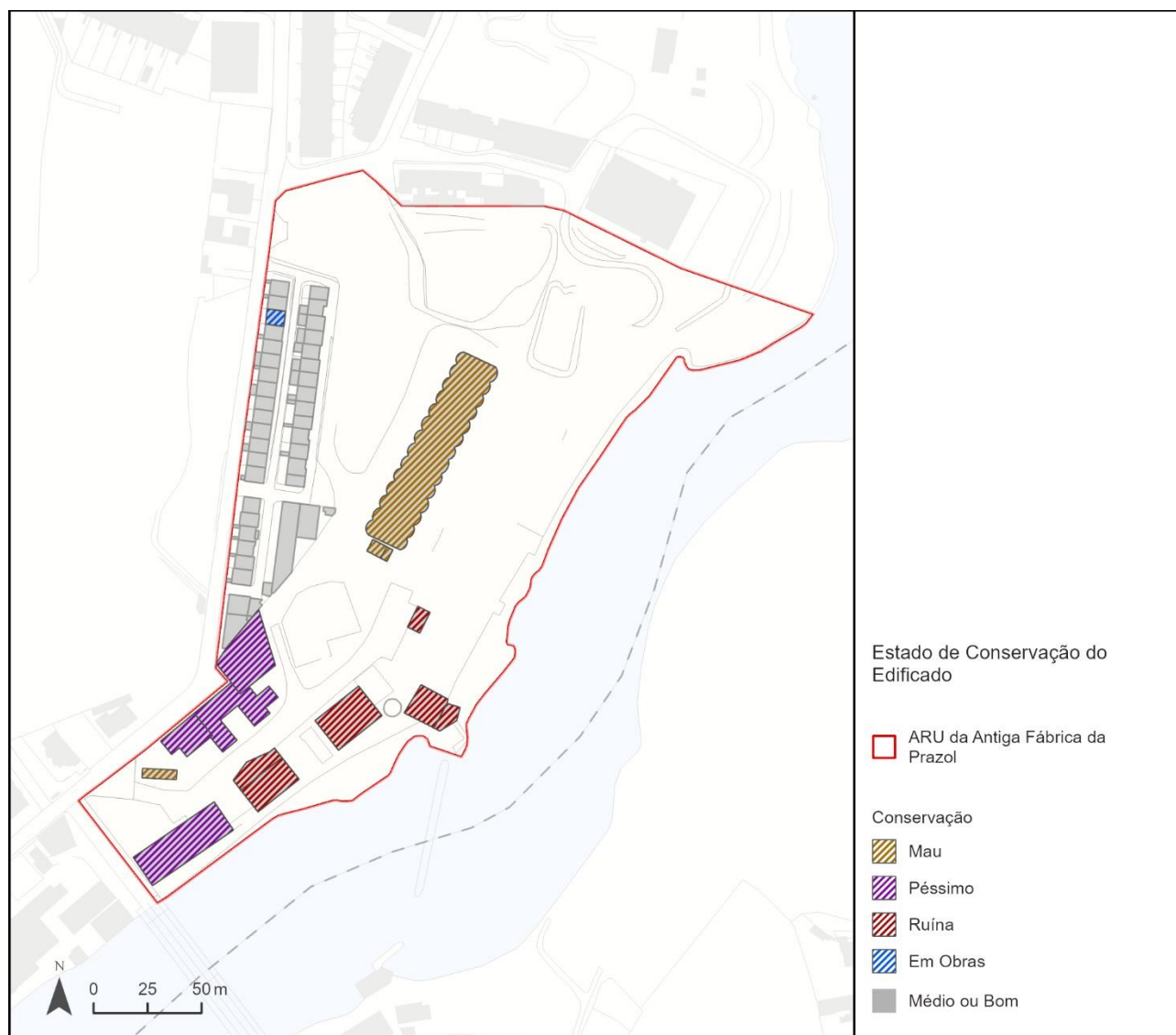


Figura 13 - Representação do estado de conservação do parque edificado e os edifícios em obras na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.
Fonte: Trabalho de campo (2023).

A informação aqui apresentada, acerca do estado de conservação do parque edificado, tem um carácter puramente indicativo, quer pelo facto da avaliação ser efetuada a partir do espaço público envolvente, como pelo facto de, nesta área em particular, existirem diversos edifícios afetos ao uso industrial e similar, sobre os quais não se poderão aplicar os mesmos critérios de avaliação do estado de conservação dos edifícios habitacionais. Esta circunstância torna a avaliação dos edifícios “industriais”, mais complexa e subjetiva e evidencia a necessidade de se efetuar uma avaliação mais detalhada no futuro, principalmente se for intenção a manutenção/requalificação de algumas destas estruturas.

Fábrica da Prazol⁷

A Companhia Rio Ave foi uma importante fábrica têxtil (algodão e linho) nas margens do Rio Ave, cuja contribuição para o desenvolvimento da zona foi significativa, não apenas pela construção da fábrica, em 1892, mas, também, pela criação do Bairro do Rio Ave destinado aos seus trabalhadores, e que ainda hoje se mantém (Figura 14).

Por volta de 1960, as instalações foram ocupadas pela refinaria Prazol, uma antiga empresa de produção e refinaria de óleos, que permaneceu ativa até os anos 80. Durante este período, a nova empresa construiu edificações adicionais no terreno, entre elas o edifício dos silos, que, mesmo abandonado, é um marco significativo na paisagem de Vila do Conde.

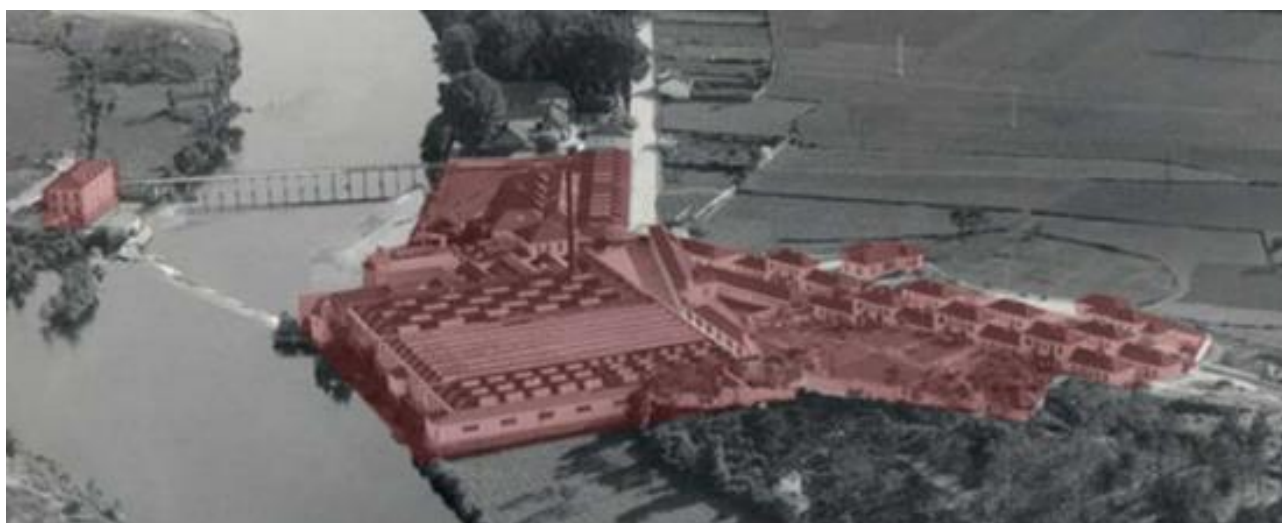


Figura 14 – Vista aérea da Companhia Rio Ave (c.1960).

Fonte: Ribeiro, L., & Gonçalves, E. (2019).

Conforme apresentado no cartograma seguinte (Figura 15), na parcela da fábrica encontram-se onze edificações, todas construídas antes de 1974, durante os primeiros anos de funcionamento da Companhia Rio Ave. O edifício da azenha (8) é o mais antigo (anterior à Companhia Rio Ave), datando da metade final do século XIX, e, pelo seu valor histórico, é um edifício proposto para classificação como imóvel de interesse patrimonial.

⁷ Este subcapítulo foi elaborado tendo por base, a informação constante nas seguintes obras: Ribeiro, L., & Gonçalves, E. (2019). Casas e Fábricas no Vale do Ave. As formas do paternalismo industrial na Fábrica do Ferro em Fafe. Em Monografia – Museu da Indústria Têxtil da Bacia do Ave; Sousa, F. (2021). As Margens do Ave no Concelho de Vila do Conde: Património e Valorização. Em Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Porto: Universidade Fernando Pessoa.

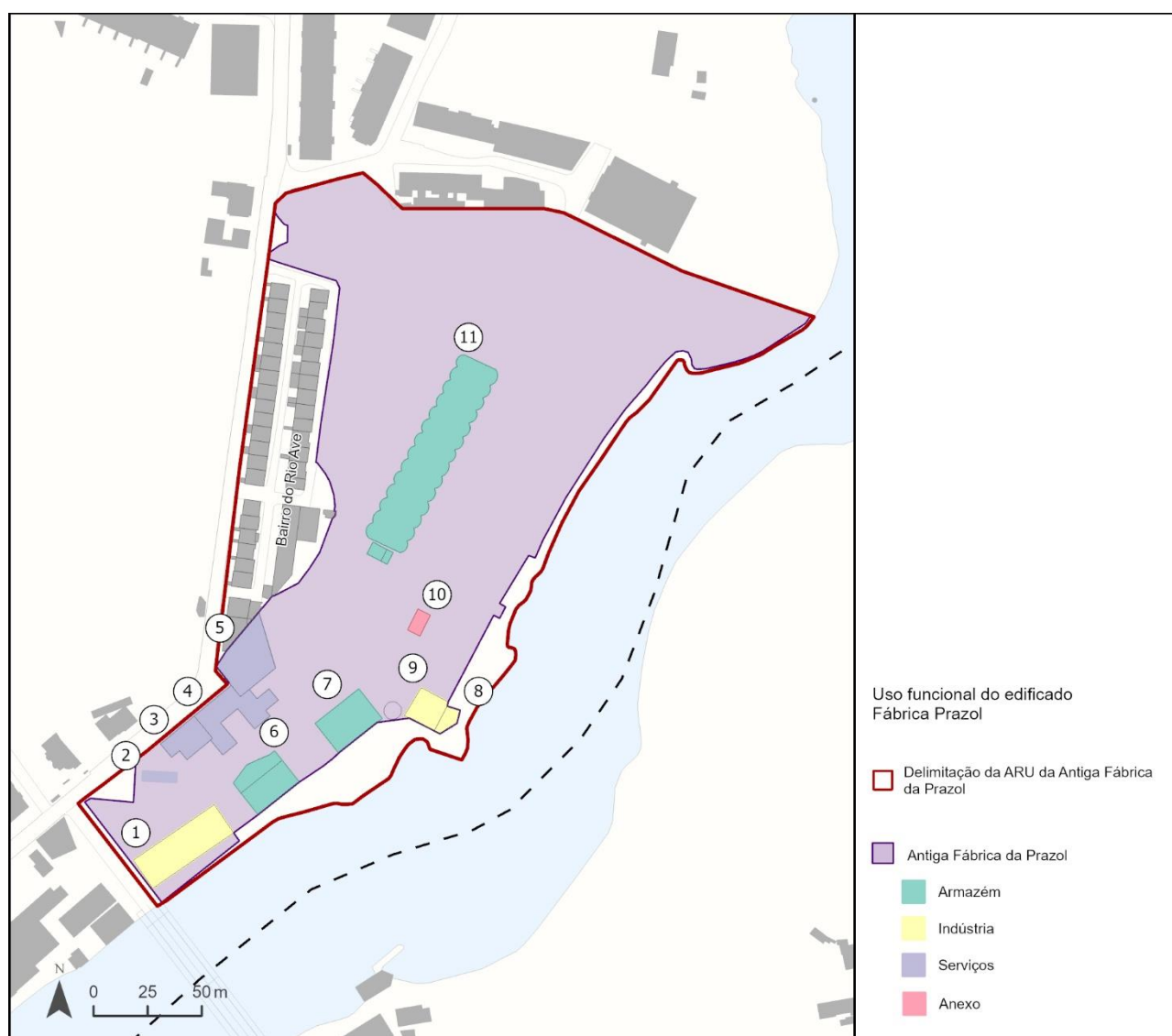


Figura 15 - Uso funcional do edifício da antiga Fábrica da Prazol.

Fonte: Elaboração própria com base nos estudos preliminares para elaboração de um plano de pormenor para esta área.

Durante o funcionamento da fábrica, os diferentes edifícios desempenhavam funções variadas, identificando-se como atividades afetas às edificações que se encontram atualmente dentro do complexo da Prazol, funções de serviços (2, 3, 4 e 5), de armazenagem (6, 7 e 11), de apoio (10) e industrial (1 e 9). Relativamente ao sistema construtivo, a maioria destes edifícios foi construída a partir de paredes portantes e trave (1, 2, 5, 6, 7, 8 e 9); outros com técnicas convencionais, pilares, vigas e laje (3, 4 e 10), e apenas um por cofragem deslizante, nomeadamente o edifício dos silos (11).

As construções ainda existentes apresentam problemas de conservação em diferentes níveis, de acordo com dados recolhidos em trabalho de campo (Figura 13). Do parque edificado, cinco edifícios (6, 7, 8, 9 e 10) foram classificados como ruínas, devido ao colapso de grande parte de suas estruturas e ao seu estado avançado de degradação. Quatro edifícios (1, 3, 4 e 5) foram considerados em péssimo estado de conservação, devido a anomalias muito graves, ainda que a sua estrutura e cobertura não tenha colapsado. O edifício dos silos (11) e

um pequeno anexo (2) foram classificados como em “mau” estado de conservação, uma vez que apresentam anomalias graves. Em vista aérea observa-se a existência de vestígios de outras construções que, no entanto, se encontram completamente destruídas (Figura 16).



Figura 16 – Edificações da antiga Fábrica da Prazol.
Fonte: Elaboração própria com base Google Earth.

6.2. Espaço Público

O espaço público é um conceito amplo que engloba várias áreas urbanas, como parques, praças, outros locais de encontro/permanência e, até mesmo, os espaços de circulação, nomeadamente os arruamentos. A ARU da Antiga Fábrica da Prazol, de forma geral, apresenta poucos espaços públicos e apenas um deles é destinado à permanência. Esta situação seria expectável, considerando a estrutura fundiária da área, que não pressupõe, naturalmente, a existência de espaços públicos relevantes. De facto, a maior parte da área é ocupada pela área envolvente à fábrica desativada, que se constitui como uma área expetante, com um impacto visual negativo devido ao seu estado de degradação/desqualificação atual (Figura 17).

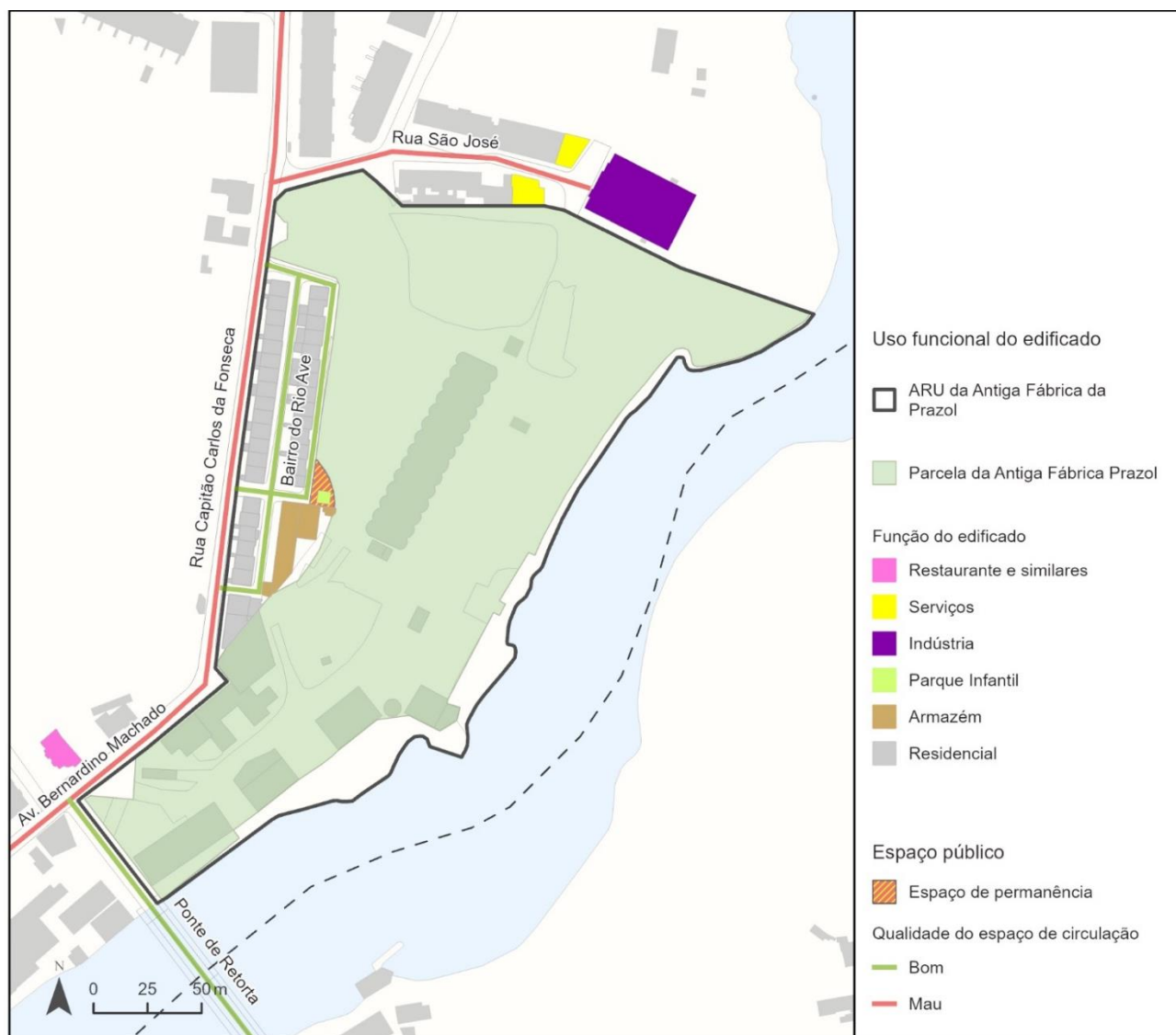


Figura 17 – Representação do espaço público e do uso funcional do edificado, na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.
Fonte: Trabalho de Campo (2023).

Relativamente aos espaços de circulação, foram analisados aqueles que constituem os limites da ARU e os arruamentos internos do Bairro do Rio Ave. A ponte, o arruamento contínuo à Ponte de Retorta apresenta boa qualidade, com um passeio em pedra de dimensões adequadas, uma faixa de rodagem em betuminoso (com dois sentidos de circulação), em bom estado de conservação, e um atravessamento de peões bem sinalizado e acessível.

A Rua São José, a nascente, apresenta faixas de circulação em cubo de granito com vários desníveis e elementos vegetais. Nesta via, os passeios encontram-se apenas no troço inicial, o que poderá não ser um fator de inacessibilidade, tendo em conta que arruamentos residenciais como este apresentam reduzidos volumes de tráfego motorizado, e o mesmo tende a processar-se a baixas velocidades, o que, em arruamentos de reduzido perfil transversal, poderá levar à decisão de partilha do espaço pelos diversos modos. *In loco*, observa-se que a falta de manutenção no pavimento prejudica a circulação segura dos peões, e o número de viaturas estacionadas

ao longo da via reduz, significativamente, o espaço de coexistência de automóveis e peões, colocando este último em desvantagem (Figura 18).



Figura 18 - Rua São José.

O troço da Avenida Bernardino Machado, limítrofe à ARU, foi qualificada com o nível de “mau”, uma vez que, nesse troço, os passeios estão, apenas, presentes no lado oposto ao limite da ARU, e os mesmos apresentam uma dimensão útil reduzida que, quando confrontada com a implantação do mobiliário urbano, não oferece dimensão suficiente para a circulação de peões com conforto e segurança (Figura 19).



Figura 19 - Troço da Avenida Bernardino Machado.

A Rua Capitão Carlos da Fonseca, que se estende a partir da Avenida Bernardino Machado, também foi avaliada como tendo má qualidade. O arruamento apresenta um canal de dimensão generosa, pavimentado com cubo de granito, e onde sobressaem problemas de desníveis e afloramentos vegetais. Este arruamento, com exceção do seu cruzamento com a Rua São José, não dispõe de passeios, o que, numa rua com funções de ligação entre a área nascente e a área central da ARU, se apresenta como um problema significativo. Adicionalmente, esta rua suporta um fluxo de veículos, considerável, que circulam com velocidade significativa (dadas as características da via), representando um risco para os peões que são obrigados a caminhar nas bermas sem qualquer proteção relativamente ao tráfego rodoviário (Figura 20).



Figura 20 – Rua Capitão Carlos da Fonseca.

Os arruamentos que suportam o fluxo rodoviário e pedonal do interior do Bairro do Rio Ave foram classificados como tendo “boa” qualidade, devido ao estado de conservação dos pavimentos e à qualidade geral do espaço. A faixa de rodagem e o passeio estão ao mesmo nível e ambos são pavimentados em blocos de betão, sendo os fluxos diferenciados por lancis de nível e pelo uso de cores distintas para os diferentes usos (os espaços de circulação pedonal encontram-se pavimentados com blocos de betão colorido à cor vermelho). Estes espaços de circulação pedonal acabam por desempenhar funções adicionais, usados muitas vezes como uma área de apoio/serviço dos moradores, onde, além do mobiliário urbano, se encontram, estendais, tanques, floreiras e vasos, abrigos de animais de estimação e automóveis/motociclos estacionados. Tal como já referido anteriormente, o “caráter residencial” destas vias acaba por levar à partilha do espaço entre os diferentes modos, não causando, as barreiras mencionadas, grandes problemas de acessibilidade. No entanto, seria importante garantir percursos pedonais desobstruídos, para maior segurança de todos os que circulam nestes espaços (Figura 21).



Figura 21 – Ruas internas do Bairro do Rio Ave.

Uma das vias do Bairro do Rio Ave destaca-se por uma configuração singular decorrente da topografia do terreno, que permite um acesso pedonal direto às habitações que se localizam nas cotas mais baixas, e a necessidade de recorrer a escadas para aceder às habitações que se encontram em pisos superiores (e onde se referiu a existência de uma espécie de semicave, sem, muitas vezes, acesso direto ao arruamento que as serve (Figura 22).



Figura 22 - Rua interna do Bairro do Rio Ave, com diferentes cotas.

Na área delimitada pela ARU destaca-se a ocorrência de um espaço de permanência, constituído por uma pequena praça localizada junto ao limite do complexo da Prazol. Este espaço é composto por uma pequena área

relvada, bancos e um parque infantil. De modo geral, a área parece subutilizada e carece de manutenção ao nível do pavimento (Figura 23).



Figura 23 – Espaço de permanência na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.

Como indicado na Figura 17, não existe diferenciação do uso funcional dos pisos das edificações na ARU, com os edifícios a apresentarem apenas um uso, facilmente identificável (funções residenciais no Bairro, e funções industriais/armazenagem no complexo da Prazol). Na área envolvente à ARU, identifica-se um estabelecimento de restauração, dois estabelecimentos de serviços e um estabelecimento industrial. Fora dos limites da ARU, em frente ao Bairro do Rio Ave, verifica-se a existência de parcelas cujo uso e ocupação do solo se encontra, de acordo com o PDM em vigor, condicionada pela categoria da classe de espaço em que se inserem. Uma corresponde a área RAN e outra configura-se como uma área expetante, classificada, no PDM em vigor, como "Zona de construção do tipo 2", destinada a edifícios de habitação isolada, geminada ou em banda, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo.

6.3. Infraestruturas Urbanas

No que concerne às redes de infraestruturas, abordam-se aqui as redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e de distribuição de gás (Figura 24).

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.

A área integrada na ARU da Antiga Fábrica da Prazol encontra-se coberta pelas redes de abastecimento de água (ruas internas e externas) e parcialmente pela rede de drenagem de águas residuais, tendo cobertura apenas na Rua Capitão Carlos da Fonseca. No entanto não é 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 ARU encontra-se integralmente coberta pela rede em causa.



Figura 24 - Infraestruturas urbanas na ARU da Antiga Fábrica da Prazol.
Fonte: Elaboração própria.



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 Prazol 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 Prazol 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 Prazol 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 em 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 Prazol:

- Promover a reabilitação do parque edificado degradado numa perspetiva de qualificação do ambiente construído, de melhoria das condições de habitabilidade e de promoção da eficiência energética dos edifícios habitacionais existentes;
- Qualificar e ampliar a rede de espaços públicos de estadia, pela reconversão funcional da área da antiga Fábrica da Prazol, e intervir ao nível dos espaços públicos de circulação, procurando a melhoria da qualidade do espaço urbano para os atuais e futuros residentes;
- Reabilitar ou reconverter as áreas do tecido urbano degradadas e funcionalmente obsoletas do complexo da antiga fábrica da Prazol, qualificando a paisagem urbana, e promovendo as condições financeiras, fiscais e regulamentares favoráveis à reconversão ou reocupação de edifícios devolutos e de terrenos expetantes;
- Contribuir para a melhoria da imagem urbana da freguesia de Vila do Conde através da demolição ou alteração dos silos e pela execução de projetos de requalificação e reabilitação urbana na área da antiga Fábrica da Prazol;
- Promover o desenvolvimento de novos espaços verdes públicos e a valorização da frente ribeirinha do rio Ave, devolvendo-a aos vilacondenses e promovendo a sua continuidade desde a zona poente;
- Promover a implementação de programas públicos ou público-privados de habitação acessível.



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 Prazol 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 Prazol, conforme resulta das seguintes percentagens de redução:



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

Para efeitos da determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, a Câmara Municipal de Vila do Conde pode ainda conceder outros incentivos a aplicar nas taxas devidas, na ARU da Antiga Fábrica da Prazol. 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.

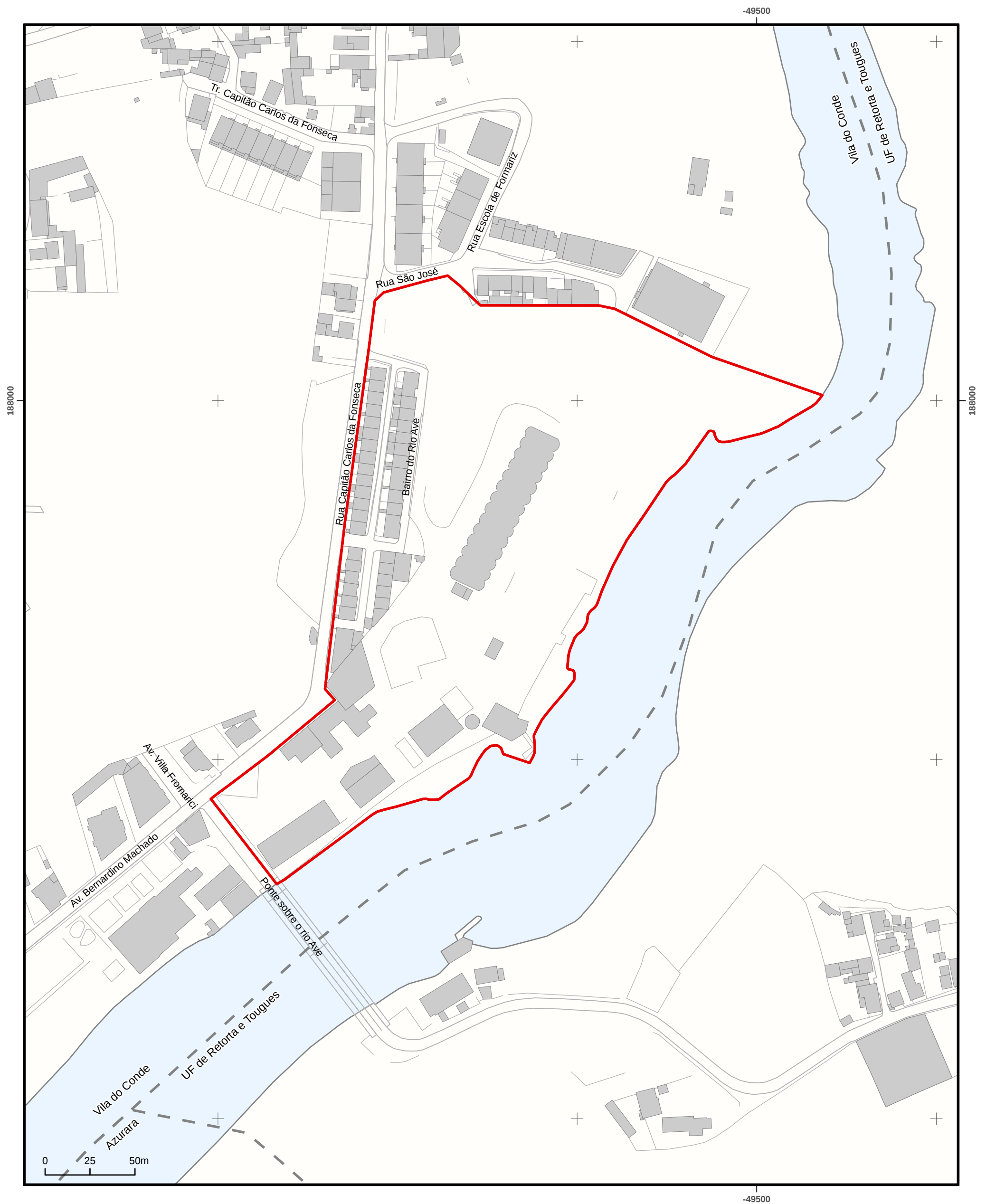
8.3. Ações de Substituição

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 da Prazol



-  Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
-  Limites das Freguesias de Vila do Conde

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

Sistema de Referência:
 Planimétrico: PT-TM06/ETRS89
 Altimétrico: Mareógrafo 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 PRAZOL

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Novembro de 2023

1:2000



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

+351 220 135 202

geral@territorioxxi.pt

www.territorioxxi.pt

