

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ENTRE-OS-RIOS

Documento elaborado por:

Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

Museu Municipal de Penafiel

Índice

(1)	Critérios subjacentes à delimitação da área	4
	Enquadramento	4
	Proposta de delimitação da ARU de Entre-os-Rios.....	14
(2)	Objetivos estratégicos.....	17
	Estrutura Edificada	17
	Estrutura não Edificada	18
(3)	Benefícios fiscais.....	19
(4)	Conclusão.....	20

Anexo

Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios	E: 1/ 5 000
Ortofotomapa da Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios	E: 1/ 2 000

Siglas

ARU	Área de Reabilitação Urbana
ARUER	Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
EEU	Estrutura Ecológica Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de Imóveis
IRC	Imposto sobre o Rendimento das pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

Índice de Figuras

Figura 1 - Confluência dos rios Douro e Tâmega.....	05
Figura 2 - Encosta construída de Entre-os-Rios.....	06
Figura 3 - Encosta construída de Entre-os-Rios.....	06
Figura 4 - Vias e serventias entre edifícios.....	06
Figura 5 - Vias e serventias entre edifícios.....	06
Figura 6 - Vias e serventias entre edifícios.....	06
Figura 7 - Estrada Nacional 108.....	08
Figura 8 - Estrada Nacional 108.....	08
Figura 9 - Cais de Entre-os-Rios e, ao fundo, Ponte do IC35.....	08
Figura 10 - Frente urbana da EN108.....	09
Figura 11 - Edifício multifamiliar.....	09
Figura 12 - Procissão das Endoenças.....	10
Figura 13 - Procissão das Endoenças.....	11
Figura 14 - Capela de S. Tiago.....	12
Figura 15 - Capela de S. Sebastião.....	12
Figura 16 - Capela de S. António.....	12
Figura 17 - Ponte Duarte Pacheco.....	12
Figura 18 - Monumento de Homenagem ao Eng. Duarte Pacheco.....	12
Figura 19 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios.....	14
Figuras 20 - Ortofotomapa com a delimitação da área de intervenção.....	15

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Benefícios fiscais propostos para a ARUER.....	20
---	----

Memória Descritiva e Justificativa

A presente Memória Descritiva e Justificativa consubstancia o projeto de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios** (ARUER), solicitado pela Câmara Municipal aos serviços da Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial, sendo estruturado de acordo com as orientações estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto), mais especificamente no seu artigo 13.º, referente à delimitação e aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Entre-os-Rios afirma-se, atualmente, como um espaço turístico de referência a nível regional. A arquitetura medieval do burgo, a procissão das Endoenças e o plano de água são fatores incontornáveis de atração de turistas e fundamentais para atrair investidores. A frente de rio, constitui-se como um dos atrativos principais, não só pelos recursos naturais, como também pela procura do plano de água para a prática de desportos náuticos. Apesar do investimento da Autarquia¹ na reabilitação do espaço público junto ao plano de água e requalificação dos pavimentos da "Rua do Burgo", muito há ainda por fazer, fundamentalmente ao nível do edificado privado, constatando-se que uma elevada percentagem dos edifícios se apresentam em mau estado de conservação, alguns mesmo em ruínas, necessitando de reabilitação urgente sob pena de se perderem.

Reabilitar e requalificar uma vasta área urbana como a de Entre-os-Rios e respetivos espaços envolventes, seja a frente de rio, seja a encosta, constitui o principal objetivo do Município de Penafiel ao implementar esta ARU. Se são vários os problemas e opções que se colocam a este território, também são diversificadas as frentes de atuação. O município não pode reduzir a sua intervenção apenas ao espaço público e potencialização da intervenção turística como único campo de oportunidades. É vital preservar e potencializar este lugar de características únicas e grande diversidade de recursos naturais, constituindo-se como uma prioridade urbana, ambiental, económica e social inquestionável, no contexto concelhio.

No atual contexto económico esta ARU irá, de forma direta e indireta, alavancar os recursos financeiros privados como veículos preferenciais para maximizar a reabilitação de Entre-os-Rios. Como tal e, de acordo com a legislação em vigor, passamos a propor a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios, apresentando seguidamente (1) os Critérios subjacentes à delimitação da área em estudo; (2) os Objetivos estratégicos a prosseguir com a delimitação da área de reabilitação urbana; e (3) os Benefícios fiscais para a área em questão.

¹ Em parceria com o IPTM

(1) Critérios subjacentes à delimitação da área

Enquadramento

Antes de passarmos a uma descrição mais operacional e técnica da delimitação desta área de reabilitação urbana, importa contextualizar – a nível histórico e cultural - a área em estudo. Esta contextualização é importante para a compreensão da área de intervenção, as suas potencialidades bem como os fatores que necessitam de ser (re) valorizados, reabilitados e/ou dinamizados, tornando, ainda mais, Entre-os-Rios num espaço ímpar no contexto do concelho.

Situada na freguesia de Eja, concelho de Penafiel, Entre-os-Rios situa-se num importante território que se enquadra na reorganização político-militar conduzida pelo rei Afonso III das Astúrias, com o objectivo de criar condições de segurança que permitissem a fixação da população no Vale do Douro². A região do Baixo Tâmega pertencia, nos primórdios da Reconquista, em grande parte, ao território da *Civitas Anegiae*. Segundo C. A. F. Almeida³, o rio Douro era já nessa época uma importante via fluvial. E foi, ao longo dos séculos, intensificando o seu desenvolvimento, devido sobretudo ao comércio fluvial e terrestre, que por aí passava. As inquirições de 1258 referiam-se a S. Salvador de Entre-os-Rios (hoje Torrão) como o “burgo de *Inter Ambos Rivulos*”. Este, é um dos raros exemplos de povoação rural aglomerada, no Entre-Douro-e-Minho, durante a Idade Média evidenciando a sua importância económica no contexto da região. Este franco desenvolvimento, essencialmente em meados do século XIII, foi potencializado pelas trocas comerciais e transporte terrestre e fluvial de mercadorias, permitindo que aí se tenha edificado um burgo medieval que se foi alterando ao longo dos tempos, mas que mantém elementos da sua traça original.

O **Burgo**, assim designado há perto de oitocentos anos, é o “*cruzamento de caminhos inter-regionais, ponto crucial tanto para a navegação do corredor fluvial do Douro como para a circulação no eixo viário norte/ sul. (...) Cedo se especializou no transporte, comercio e serviços que a população residente na apinhada Rua podia prestar ali mesmo ou em terras afastadas até onde a itinerância pelo rio lhes permitisse chegar*”⁴. Este Lugar, esmagado contra a vertente, com “*nesgas de terra cultiváveis aproveitaram-se para quintais e hortas, onde cresciam frutas e primícias amadurecidas cedo neste alvéolo exposto a nascente e sul. Nos pequenos geios da encosta a primazia coube à oliveira, do lado do rio os terrenos alargavam-se um*

² LIMA, António Manuel de Carvalho – «O Território Anegia e a organização administrativa e militar do curso terminal do Douro (Séculos IX-XII)». In Carlos Alberto Ferreira de Almeida. *in memoriam*. Vol. I. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 1999, p. 399.

³ <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/3582.pdf>

⁴ SOEIRO, Teresa. A Rua do Burgo de Entre-os-Rios. Museu Municipal de Penafiel, 2013.

pouco mais sobre o leito de cheia, fertilizados por essa fatalidade⁵ que quase todos os anos inundava as casas e ameaçava as vidas”⁶. Ao longo dos séculos, este território foi porto seguro para “arrais, marinheiros e pescadores, artífices, negociantes de fôlego, comerciantes e prestadores de serviços, cobradores de impostos e rendas (...) focada no rio e cais, na feira e nas cobranças dos direitos, especialmente de passagem e portagem”⁷.

O **Rio Tâmega e o Douro** (Fig.1) são elementos incontornáveis e únicos neste território que ditaram a sua configuração. Desde os primórdios até aos dias de hoje, continuam a constituir, localmente, a principal referência física, paisagística e simbólica de Entre-os-Rios, sendo que é no Burgo que essa relação se expressa com mais intensidade, culminando num espaço único de apropriação dos rios pela povoação.



Fig. 1 – Confluência dos rios Douro e Tâmega

Para além deste importante património natural e paisagístico, importa referir o **património edificado**. Entre-os-Rios possui, a nível regional, uma peculiar paisagem urbana ribeirinha. A malha urbana medieval foi crescendo ao longo da encosta escarpada (Figs. 2 e 3), com um desenho orgânico mas rigorosamente encaixado na vertente, “com a fachada voltada para a rua principal, de um e outro lado,

⁵ Este era o triste fado e, simultaneamente, a riqueza das terras de Entre-os-Rios. Esta dicotomia só deixou de ser uma realidade aquando da construção das barragens de Carrapatelo e Crestuma-Lever.

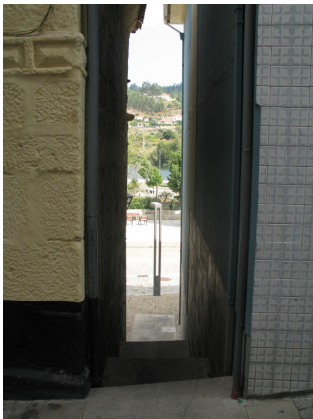
⁶ SOEIRO, Teresa. A Rua do Burgo de Entre-os-Rios. Museu Municipal de Penafiel, 2013.

⁷ *idem*

deixando muitas vezes entre elas vielas e serventias que facilitavam a passagem para alojamentos nas traseiras e para os quintais. Também as muitas linhas de água que descem a vertente encontravam escapatórias nestes apertados intervalos entre casas”⁸ (Figs 4, 5 e 6). Já em 1611 se contavam desde “o Rossio do Pelourinho até ao Cabo do Lugar (...) mais de sessenta habitações, maioritariamente (>35) implantadas do lado da encosta, voltadas a nascente, para a rua e o Tâmega, deixando para as traseiras pequenos quintais. As restantes, abriam igualmente para a rua, agora a poente, espraiando-se muitas delas nas traseiras até ao rio, as melhores terras para o cultivo. Porque esta valência era evidente, há vários casos em que a habitação está do lado de cima da ria e os enchidos, herdades e raras leiras em frente, do lado do rio”⁹.



Figs 2 e 3 – Encosta construída de Entre-os-Rios



Figs. 4, 5 e 6 – Vielas e serventias entre edifícios

Esta malha urbana, constituída por pequenos lotes, encaixados na encosta, com edifícios de dois ou três pisos, com o sobrado “*acessível por escada a partir da rua*” e que pontualmente uniam lotes contíguos ou frente a frente, separados pela rua, mas ligados por “*em balcão ou passadiço sobre a via a unir propriedades*”

⁸ *idem*

⁹ *idem*

fronteiras". "Nos baixos havia lojas e portais de acesso ao respectivo quintal (...) as cozinhas surgem também no exterior da habitação" sendo visível do exterior o alpendre que abrigava a entrada para a cozinha e para o espaço da habitação mais privado que albergava as restantes funções¹⁰.

Atualmente, o núcleo habitacional desta ARUER é um conjunto habitacional de notável coerência, não obstante as alterações que foi sofrendo no decurso das épocas moderna e contemporânea. "O seu traçado é impar na articulação dos alçados, das fachadas, dos vãos e até mesmo dos perfis das molduras. As gramáticas decorativas que nobilitam os edifícios sublinham gostos e cronologias, capacidades económicas e conhecimentos resultantes do cruzamento de informações de variada origem (..) das linguagens vernaculares das arquitecturas populares"¹¹. O que resta do núcleo medieval do antigo Burgo, é um casario que se dispõe ao longo de uma estreita e simpática ruela – a Rua do Burgo, como era e é denominada - que convida a uma agradável caminhada. Os edifícios têm na sua maioria dois a três pisos, construídos em granito e/ou tabique e repletos de pormenores arquitetónicos, tais como poiais de granito trabalhado, varandas decoradas com gradeamentos em ferro ou madeira, escadas exteriores em granito, mais ou menos trabalhadas que nos conduzem ao alpendre de dupla porta de entrada para aceder à habitação, trapeiras protegidas por soletos de ardósia, imponentes portas de acesso às "lojas" do R/Chão ornamentadas com postigos protegidos com gradeamentos em ferro, etc. Mas, este conjunto edificado não reflete só a construção do espaço urbano, mas conta também outro tipo de histórias, deixando ler nas fachadas destes edifícios históricos, as marcas das cheias. Junto ao largo Doutor Baltar recentemente requalificado, as casas mantêm inscritas nas paredes as datas das grandes cheias do século passado, assinaladas nas respetivas cotas (Fig. 5).

Numa rápida análise do desenho deste pequeno território, o que se destaca são as novas estradas Vs a antiga Rua, onde se inscrevem diferentes tipologias de ocupação do espaço urbano onde as funções – residência, comércio, serviços, etc. – se alinham quase à face da via que toma, assim, um duplo sentido conflituoso: um canal de tráfego de uso cada vez mais intenso que mistura diferentes tipos de deslocamentos e diferentes tipologias de espaço (Figs 7, 8 e 9). O **IC35** é um elemento indissociável e contraditório na paisagem desta ARU. Se por um lado é uma infraestrutura vital para a sobrevivência deste território urbano, por outro é um elemento negativo e dissonante na paisagem e ecossistema local. Como tal, aquilo que se pode esperar desta reabilitação urbana com a implementação da ARUER e posterior ORU é a melhoria global e integrada desta obra de arte da engenharia viária, reabilitando e incorporando-a na paisagem local de forma a harmonizar a sua imagem com a envolvente natural.

¹⁰ *idem*

¹¹ *idem*



Figs. 7 e 8 – Estrada Nacional 108



Fig. 9 – Cais de Entre-os-Rios e, ao fundo, Ponte do IC35

Por fim, resta mencionar que ao longo de toda a área existem ainda construções desordenadas sem relevante interesse patrimonial ou arquitetónico, mas que fazem parte da malha urbana e que importa registar para que sejam contempladas nas futuras Unidades de Intervenção a implementar. Temos como exemplo a frente urbana junto à EN 108 (Fig. 10) ou o edifício multifamiliar de 5 pisos (Fig. 11) em pleno coração do centro histórico. Assim sendo, a unidade paisagística da encosta e do aglomerado medieval, em grande parte exposto ao IC35 e implantado a uma cota inferior, é devassada e perturbada pelo impacto visual destas construções.



Fig.10 – Frente urbana da EN108



Fig.11 – Edifício multifamiliar

A história e geografia de Entre-os-Rios transmite-nos que o desenho deste lugar se deve, em primeira ordem, ao sistema territorial do rio que lhe conferiu a importância de Burgo. Das morfologias, vivências, paisagem e arquitetura histórica emergem problemas diversos. Também da sua inequívoca complementaridade e relevância impõe-se a sua resolução integrada e sustentável. Ora é isso que pretendemos fazer ao apresentar esta proposta da Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios, onde a aposta e o cerne da questão é o edificado de génese medieval, o espaço público e a sua ligação com os Rios, o potencial turístico e paisagístico do lugar e os seus eixos viários.

Para a compreensão da história e costumes deste lugar, importa referir que Entre-os-Rios tem uma *“longa história de pertença a centros de poder instalados na outra margem do Tâmega. De facto, desde a fundação do mosteiro de Santa Clara do Torrão no século XIII que este lugar foi integrado no seu couto, dependendo assim da Abadessa e Convento em questões administrativas e judiciais (...) cabendo-lhe também o controlo do tráfego fluvial para cobrança do importante direito de passagem”*¹². Ao longo dos anos e, apesar da insistência do Município de Penafiel, o desvinculo administrativo só aconteceu aquando da criação do município de Marco de Canaveses, reunindo-se Entre-os-Rios à freguesia de Eja, concelho de Penafiel. Apesar disto, a população de Entre-os-Rios tem uma ligação umbilical à outra margem do rio, fruto de séculos de rotinas e tradição, reiterada nas procissões da quadra pascal que, ano após ano, continuam a percorrer as ruas das duas margens, celebrando a quinta-feira das Endoenças. Nessa noite milhares de lumes são acendidos nas encostas das duas margens dos rios (Fig. 12), voltando a reunir o *“núcleo das terras do medieval couto do Convento de Santa Clara do Torrão”*¹³.

A Procissão do Senhor dos Passos (**Endoenças**) tem lugar na noite de Quinta-Feira Santa. Integrada no ciclo festivo pascal da igreja católica romana, em que se

¹² *idem*

¹³ *idem*

promove o arrependimento e penitência conjunta dos membros da comunidade, e também o pedido de indulgência, como preparação para a celebração da Páscoa. O termo endoenças abrange, na linguagem comum, o todo em que o evento se integra, incluindo por isso a Sexta-Feira Santa, em que o percurso da procissão é simétrico ao de Quinta, ou mesmo a generalidade das práticas da semana santa. Esta solenidade é uma festividade cíclica que faz parte do património imaterial da região e constitui, sem dúvida, o mais emblemático e emotivo ritual da freguesia. A originalidade desta celebração pascal em Entre-os-Rios não reside porém nas cerimónias em si, semelhantes a outras da Semana Santa, mas no facto de actualizar anualmente o profundo sentido de pertença a uma comunidade ribeirinha invulgar (Fig. 13), que não coincide com freguesia ou paróquia, assente num território há oito séculos repartido por três margens de rios de difícil travessia (Tâmega e Douro), que dominaram o seu quotidiano, enquadramento territorial que constitui uma relíquia de divisões administrativas passadas, conforme já foi referido anteriormente. Por outro lado, a posição dos lugares e o itinerário sacro inscrevem-se em cenário natural ímpar, a desembocadura do Tâmega no Douro, que obrigava outrora à passagem da procissão em barcos e ainda hoje propicia a espectacularidade da iluminação da noite de Endoenças, em que se acendem milhares de lumes distribuídos ao longo do percurso, ora nos peitoris das janelas, nas varandas, nas ruas medievais do Burgo mas também pelas encostas até à borda da água. A população reforça os laços nestes dias de festa e regresso a Entre-os-Rios, vive-os intensamente no espaço público e no lar, entre as cerimónias religiosas em que participa, a família e a gastronomia tradicional, sempre com o rio presente¹⁴.



Fig. 12 – Procissão das Endoenças (Foto: Carlos Gonçalves)

¹⁴ **Ficha de património imaterial**, in http://www.patrimoniocultural.pt/pt/news/comunicados/patrimonio-imaterial-inscricao-no-inventario-nacional-do-pci_2/



Fig. 13 – Procissão das Endoenças (Foto: Gabinete de comunicação da C M Penafiel)

Ao longo do burgo encontramos a **Via Sacra**, composta por 14 cruzes em granito trabalhado, muito idênticas entre si, com exceção da primeira e da última. Dispostas ao longo do espaço público e recantos deste pitoresco lugar, tem início na capela de S. Tiago e culmina, nas 3 cruzes do calvário, colocadas junto à capela de S. Sebastião.

O povo de Entre-os-Rios é, sem dúvida, dotado de uma religiosidade que, ao longo dos séculos, se foi revelando e deixando marcas construídas. São várias as igrejas e capelas que embelezam esta localidade. Especificamente na área em estudo temos três exemplos:

Capela S. Tiago (Fig. 14) – Localizada no correr de casas da rua do Burgo, em frente ao rossio de S. Tiago, terá sofrido remodelações ao longo dos anos (das quais a torre é um exemplo, sendo um provável acrescento oitocentista). É nela que se inicia a Via Sacra.

Capela de S. Sebastião (Fig. 15) – Contemporânea da de S. Tiago, localiza-se no extremo Norte do Burgo e encontra-se rodeada de propriedades agrícolas. É o culminar da Via Sacra, com as três cruzes do Calvário.

Capela de S. António (Fig. 16) – Localiza-se no mesmo contínuo de casas da capela de S. Tiago. Distingue-se das restantes por ser de menores dimensões, mais recente, de origem particular e pelo revestimento a azulejo.



Fig. 14, 15 e 16 – Capelas de S. Tiago, S. Sebastião e S. António

Sendo esta ARU rica em património arquitetónico, de diferentes escalas ou expressões, importa também referir a **Ponte Duarte Pacheco** (Fig. 17) sobre o rio Tâmega. Numa primeira fase mandada estudar e adjudicada em 1889, nunca chegou a ser construída¹⁵. Mais tarde, em 1937 coube a Duarte Pacheco ordenar a sua construção, segundo um novo projeto. Esta imponente obra de arte da engenharia, foi construída em granito retirado das pedreiras próximas e o seu tabuleiro, colocado a grande altura devido às fortes cheias, possui 3 arcos de 40m de diâmetro sobre o leito, ladeados por outros dois, pequenos, em cada margem do rio. O **Monumento de Homenagem ao Eng.º Duarte Pacheco** (Fig. 18) e respetivos muros de contenção e jardim adjacente, foram construídos aquando da ponte, fazendo parte da mesma empreitada. A 18 de Setembro de 1941 foi inaugurada a totalidade da obra, descerrado o Padrão comemorativo da obra de construção da Ponte e, onde está inscrito nome da ponte e a data da sua construção¹⁶.



Fig. 17 – Ponte Duarte Pacheco



Fig 18 – Homenagem a Duarte Pacheco

¹⁵ O *Commercio de Penafiel*. Penafiel, 13 de Fevereiro e 3 de Agosto de 19889

¹⁶ http://paginas.fe.up.pt/~empe/arquivo_pdf/Ponte%20DuartePacheco.pdf

Entre-os-Rios encontra-se também, indubitavelmente, associado à captura e venda de lampreia e sável. A tradição da confeção da **Lampreia de Entre-os-Rios**, perde-se nos séculos sendo apreciada desde, pelo menos o tempo dos romanos, fazendo parte da cultura e economia das gentes deste lugar. A temporada da pesca à lampreia inicia-se em pleno inverno quando o caudal dos rios é maior, o que permite às lampreias subirem mais facilmente até aos locais da desova. Esta é a época mais esperada pelos apreciadores desta delícia gastronómica. A confeção desta iguaria, preparada de forma tradicional pelas mãos sábias e experientes de cozinheiros especializados, traz anualmente a Entre-os-Rios milhares de visitantes.

Este indicador é particularmente relevante, enquanto potenciador de fluxos turísticos e captador do interesse de investidores na ARUER. O sucessivo investimento da Autarquia na divulgação do Festival da Lampreia de Entre-os-Rios, pretende contribuir para a necessária e desejada dinamização socioeconómica e cultural deste lugar. Esta actividade ancestral constitui, sem dúvida, um importante recurso económico que importa preservar e fomentar. É fundamental dar continuidade às gerações de "verdadeiros guardadores seculares" dos mais apurados segredos que esta comunidade encerra.

Em suma, resta-nos dizer que esta análise do território da ARUER (Fig. 19) permitiu-nos obter uma leitura dos aspetos positivos e negativos que devem ser potenciados ou combatidos. Assim sendo, esta proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana para Entre-os-Rios e posterior definição da Operação de Reabilitação Urbana constituem ferramentas vitais para concretizar as tão desejadas intervenções integradas de reabilitação deste espaço urbano de valor histórico, patrimonial e social deste território. Este projeto de reabilitação visa integrar propostas que têm por objetivo a valorização do património ambiental, arquitetónico e cultural desta área, a reconquista dos seus espaços urbanos, a melhoria das acessibilidades para novos fluxos viários e a consolidação dos espaços de turismo, comércio, serviços e lazer desta zona.

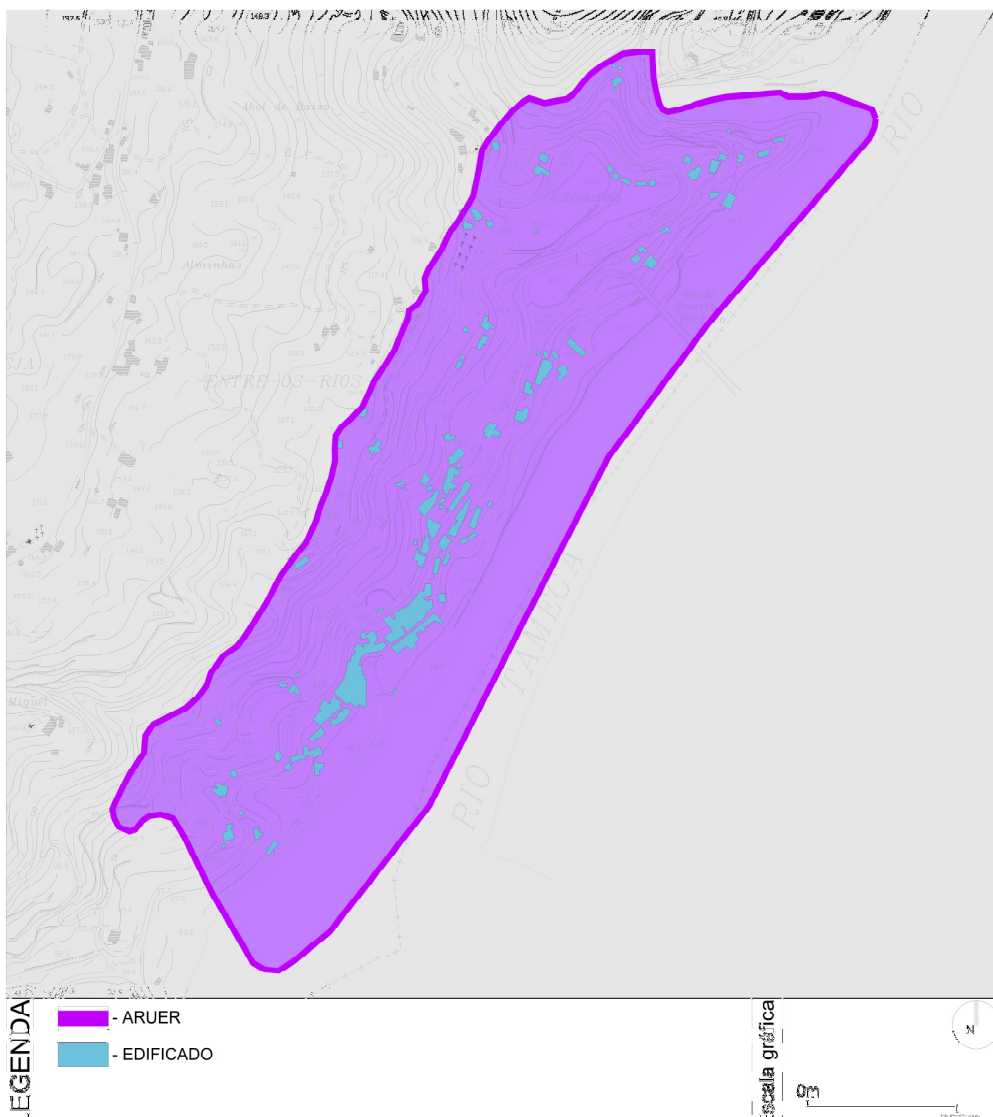


Fig. 19 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios

Proposta de delimitação da ARU de Entre-os-Rios

A delimitação proposta obteve-se a partir da análise geográfica do local, bem como das necessidades do mesmo. Assim, sempre que possível, e de forma a tornar a leitura dos limites mais imediata foram usados limites físicos: o rio Douro, o rio Tâmega, a ribeira de Matos e a ribeira das Ardias. Dada a necessidade de minimização dos impactos dos taludes do IC35, foi “traçada uma paralela” à variante que depois “envolve” o nó da mesma e remata no rio Douro (Fig. 20).



Fig. 20 – Ortofotomapa com a delimitação da área de intervenção

A ARUER, com uma área aproximada de 42.9 ha, apresenta, de acordo com o PDM em vigor, as seguintes classificações:

- Espaço urbanizado: Áreas predominantemente habitacionais consolidadas ou a consolidar (C3 e C4); Áreas de equipamentos estruturantes existentes (Bombeiros).
- Estrutura ecológica: Áreas naturais de proteção ou enquadramento.
- Espaço agrícola: Área agrícola complementar.
- Espaço florestal: Área florestal de proteção.

- Espaço de uso múltiplo: áreas de equipamentos estruturantes propostos (Turístico e Desporto ou Lazer).
- Limites de salvaguarda: Zonas inundáveis; Áreas de protecção e enquadramento ao património (35.3 – Burgo de Entre os Rios – Património classificado e arqueológico).
- Reserva ecológica nacional.
- Faixas de protecção às albufeiras.

A proposta de delimitação aqui apresentada, enquadra-se na alteração legislativa da Lei 32/2012, de 14 de Agosto, e diz respeito à área geográfica entendida como o espaço territorial de Entre-os-Rios - o "Burgo". Esta área, tal como estabelece a alínea b) do artigo 2.º, é uma "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.

Esta delimitação obteve-se a partir da demarcação das áreas mais sensíveis da paisagem (taludes do IC35), o burgo medieval de Entre-os-Rios e respetiva frente de rio cujos solos são suscetíveis de suportarem o turismo e lazer urbano. Estes constituem um recurso precioso, em termos de potencial arquitetónico, paisagístico, gastronómico e um valioso habitat de fauna e flora, indispensáveis para o equilíbrio urbano, ambiental e ecológico deste território concelhio, e que urge serem preservados.

A ARUER, circunscrita paralelamente ao IC35, acompanha o curso do rio Tâmega até que desagua no rio Douro. É há séculos um lugar fulcral da vida económica do concelho e é, na atualidade, um destino de eleição dos fluxos do turismo histórico, gastronómico, de recreio e de lazer. Como já foi referido anteriormente, a ARU proposta localiza-se na margem direita da confluência dos Rios Tâmega e Douro, na foz do primeiro - Entre-os-Rios, outrora "*Inter Ambos Ribulos*" - é certamente uma das povoações do Douro ribeirinho melhor preservadas, sendo esta a sua principal mais-valia.

Este património de memórias, as características morfológicas do terreno e da malha urbana edificada de Entre-os-Rios abarca relações muito para além das ações materiais que esta delimitação de ARU vai despoletar, incorporando uma visão alargada deste território numa vertente multifuncional e transversal. Neste sentido, deve acreditar-se no efeito de contaminação positiva, abundantemente comprovado noutros locais e projetos, geradores de novas dinâmicas de (re)valorização dos espaços urbanos. Ora esta pode ser uma estratégia de intervenção exemplar a esse nível, e poderá constituir a mudança de paradigma na abordagem do reordenamento do território.

Numa visão integrada, a área delimitada como ARUER é enquadrada na dimensão mais alargada do território segundo uma estratégia que pretende integrar e valorizar as dinâmicas que articulam urbano-rural e património natural-construído, aqui entendidas como realidades complementares de uma paisagem global. Pretende-se, desta forma, promover e valorizar os processos naturais e culturais que foram e vão transformando e construindo novas realidades em Entre-os-Rios.

Com esta proposta para a delimitação de uma ARU de Entre-os-Rios, o executivo pretende “desenhar” uma estratégia e um quadro operacional de ações, materiais e imateriais, que permitam tirar máximo partido das potencialidades que este território oferece e das oportunidades capazes de contribuir para a sua transformação positiva e sustentável e, simultaneamente, de atenuar as debilidades deste território, protegendo-o dos fatores externos de mudança e com impacto negativo sobre a economia local. Acreditamos que é pela diversidade e pela combinação das suas vocações, potencializadas pelas estratégias municipais, que Entre-os Rios se diferencia e se pode afirmar. Nesta medida, a abordagem centra-se num conjunto de opções chave traduzidas no modelo territorial e nos projetos estruturantes que constituem a resposta operacional às debilidades e potencialidades identificadas nesta ARU e que, de seguida, vamos passar a descrever.

(2) Objetivos estratégicos

Com a consciência plena de que a reabilitação urbana deve ser feita de forma integrada, abrangendo não só o edificado, mas *“a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano”*¹⁷, apresentamos um conjunto de objetivos estratégicos pretendidos pelo município e convergentes com o disposto no RJRU para a ARUER, ao nível da estrutura edificada e não edificada.

Estrutura Edificada

- Valorização e salvaguarda dos elementos patrimoniais e paisagísticos;
- Reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as suas condições de habitabilidade e de funcionalidade e sempre que necessário reverter situações cuja expressão arquitetónica tenha sido pervertida ou adulterada;
- Recuperação de edifícios cuja “monumentalidade” e/ou características fundamentais tenham sido afetadas;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética no edificado;

¹⁷ De acordo com o articulado do RJRU.

- Identificação de situações e / ou edifícios especialmente vocacionados para a instalação de equipamentos coletivos, culturais e desportivos que potenciem as condições para a sua requalificação;
- Valorizar a relação do edificado com o espaço público;

Estrutura não Edificada

- Valorização e salvaguarda dos elementos patrimoniais e paisagísticos;
- Valorização e requalificação da frente ribeirinha como espaço público de recreio e lazer;
- Valorizar e requalificar a qualidade cénica da ARUER e salvaguarda das suas panorâmicas visuais entre o aglomerado urbano, os rios e a encosta;
- Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana de Entre-os-Rios;
- Reforçar conexões e consolidar/facilitar a mobilidade no interior da ARUER;
- Valorizar e promover o património cultural, turístico e gastronómico;
- Ampliação do polo de lazer a fornecer à população;
- Disponibilização de novos equipamentos;

De facto, a ARUER apresentar-se-á como um instrumento estruturante de gestão deste território municipal, reunindo numa só área de reabilitação um conjunto de subsistemas que conjugam distintos valores que se complementam entre si, sejam eles naturais, gastronómicos, ambientais, paisagísticos, patrimoniais ou arquitetónicos. Neste conceito, abrangem-se de forma transversal, todas as suas áreas nucleares tais como áreas classificadas, corredores verdes associados, a rede hidrográfica, estruturas edificadas, etc., que se pretendem multifuncionais enquanto elementos qualificadores da paisagem.

Esta reabilitação urbana poderá apontar novos caminhos para a diversidade e promoção de "novas" ofertas culturais e turísticas. Do ponto de vista estratégico o turismo, constitui uma das atividades económicas que mais pode contribuir para o acréscimo da capacidade competitiva e da projeção de Entre-os-Rios nos âmbitos regionais e nacionais e, assim, ajudar a consubstanciar a missão e ambição deste território concelhio.

O propósito estratégico norteia-se, pela recuperação da imagem urbana da ARUER e aproximação da ancestral ligação à frente ribeirinha, potenciação dos espaços de cariz cultural, religioso e patrimonial, e investimentos do reforço da atratividade

residencial numa perspetiva eclética de desenvolvimento não somente do urbano mas, principalmente, da urbanidade. O Município pretende assumir um papel específico e relevante, num território onde, no presente, são visíveis os sinais de uma efetiva possibilidade de progresso económico, turístico e social. O elemento central da visão construída para a estratégia da ARUER parte de vetores como o crescimento económico, o desenvolvimento turístico e social e a valorização dos recursos naturais e paisagísticos. Só assim se pode encontrar a sua sustentabilidade num progressivo alargamento dos espaços, pessoas e organizações nele inseridos, para valorizar o dinamismo que poderá ser comprometido pelas mudanças impostas pela aceleração dos processos de abertura e internacionalização da economia dos territórios. Como tal, é vital uma capacidade de adaptação a novas exigências e desafios com suficiente potencial para promover o reforço da coesão territorial concelhia. Esta capacidade de adaptação, consubstanciada nesta ARU, permitirá enveredar por um caminho de forte abertura e diversificação de atividades, atraindo investimentos e empresas, competências e serviços, residentes e visitantes, que permitam uma nova articulação entre funções locais, regionais e nacionais, geradoras de riqueza e a reabilitação e modernização desta área.

(3) Benefícios fiscais

Para a delimitação de uma ARU e, nos termos da alínea c) do n.º 2, do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o município fica obrigado a definir “os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”. É conveniente referir que o exercício de direitos sobre os benefícios fiscais estão publicados noutros diplomas, nomeadamente, o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana (Lei nº 67-A/2007, de 31 de Dezembro) e do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei 215/89, de 1 de Julho com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 108/2008, de 26 de Junho) que regulam a concessão de incentivos às ações de reabilitação de imóveis.

Esta abordagem permitirá incrementar o investimento privado na operação de reabilitação do património edificado integrado na ARUER, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar. De seguida, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes.

Assim, conforme referido anteriormente, apresenta-se um quadro com os benefícios fiscais abrangidos pela ARUER, nos termos da alínea a) do artigo 14º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto:

Imposto	Âmbito	Descrição Sumária	Comentários
IMT	Prédios destinados a reabilitação	Isenção	Desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, sejam iniciadas as obras.
	Prédios reabilitados destinados a habitação própria e permanente	Isenção	Na primeira transmissão onerosa de prédios reabilitados
IVA	Empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos	6%	Art.º 18.º e verba 2.23 da lista I – bens e serviços sujeitos a taxa reduzida anexa ao CIVA
IRS	Reabilitação de imóveis	Dedução de 30% de encargos	Até a um limite de 500€
	Imóveis recuperados	Tributação à taxa de 5%	Sem prejuízo da opção de englobamento quando os rendimentos sejam decorrentes de arrendamento
	Imóveis recuperados	Tributação de mais-valias à taxa de 5%	Em alienação de imóveis e sem prejuízo da opção de englobamento
IRC	Rendimentos de fundos de investimento imobiliário	Isentos	Desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a reabilitação
IMI	Em prédios reabilitados	Isenção por 5anos e eventualmente renovável por igual período	Vistorias antes e depois da obra a atestar o estado do imóvel

Tabela 1 - Benefícios fiscais propostos para a ARUVC

A concessão destes benefícios pretende constituir um incentivo para que tanto a população como novos investidores o considerem um território atrativo e onde vale a pena residir e investir. Apesar de representar uma perda de receitas para o município considera-se que, a médio prazo, este tipo de medidas irá conferir novas dinâmicas e mais-valias sociais, económicas e de qualidade ambiental e urbana a toda esta área da ARUER.

(4) Conclusão

A reabilitação e eficiência urbana têm sido um dos objetivos prioritários da política urbana deste executivo, consubstanciada na implementação das Áreas de Reabilitação Urbana. A intervenção/regulação pública das cidades de modo a garantir a redução das desigualdades sociais, urbanas e ambientais e, o aumento da qualidade de vida urbana é indispensável para a sustentabilidade urbana e coesão social. Mas, não devemos ignorar que o desenvolvimento sustentável dos territórios necessita da contribuição e participação da população local, empresas e investidores particulares, numa lógica de planeamento participativo. Ora é nesta linha de pensamento que surgiu a oportunidade de definir esta ARU

Com a implementação da ARU de Entre-os-Rios o município pretende resolver o quadrinómio da sustentabilidade urbana: eficiência económica, equidade social e espacial, controlo das externalidades negativas e questões orçamentais. Estes vetores da política urbana estão profundamente interrelacionados e têm, obrigatoriamente, que estar articulados sob pena de comprometermos um correto ordenamento e planeamento territorial e, a subsistência dos espaços urbanos do nosso concelho.

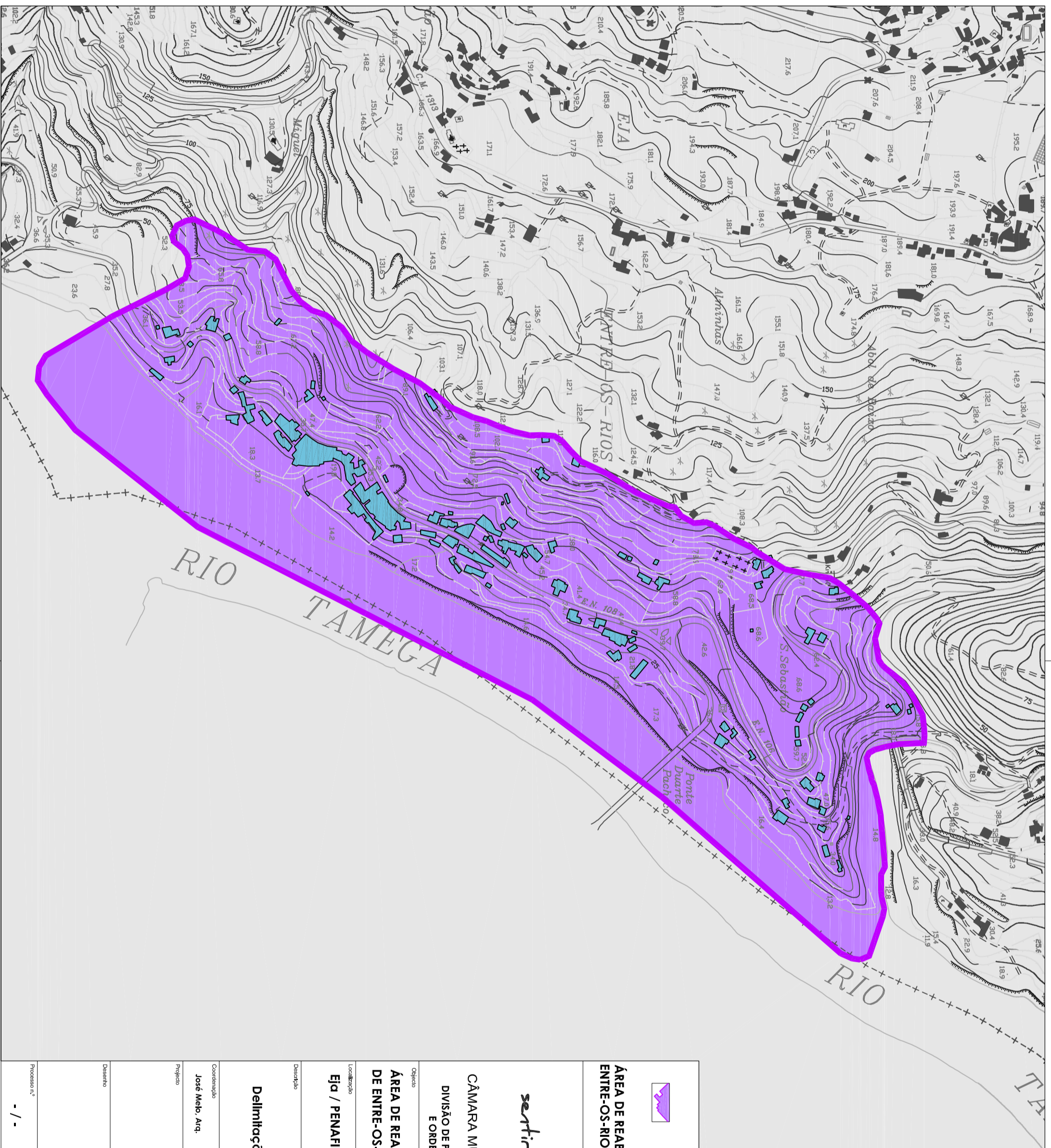
Uma gestão urbana centrada na procura de eficiência traz prosperidade económica e gera dinâmicas vitais para tornarmos os nossos espaços urbanos competitivos e sustentáveis. Esta é a principal razão da aposta do Município na implementação desta ARU – cabe ao poder político uma correta administração urbana dos seus territórios, optando por uma política de eficiência que gera oportunidades de crescimento económico e dinâmicas urbanas positivas.

A crescente aposta do Município na qualidade de vida urbana e na capacidade de atração de investimento e de ativos qualificados para os seus “lugares concelhios” vê-se refletida em mais esta área de reabilitação urbana – a de Entre-os-Rios. A prioridade desta ARU é, com base no diagnóstico e potencialidades desta área, promover operações integradas de reabilitação urbana e de melhoria ambiental, reforçando a sua identidade única, aumentando a competitividade e dinamização económica, turística, patrimonial e ambiental de Entre-os-Rios.

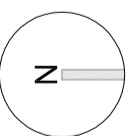
Incumbe ao Município participar de forma ativa na resolução dos problemas urbanos e ambientais, numa tentativa de fortalecer e clarificar o papel deste *lugar* no sistema urbano local, regional e até nacional. A regeneração do território concelhio terá que passar pelo repensar dos atuais padrões de qualidade do ambiente urbano, da conceção da sua estrutura, da integração paisagística, dos espaços verdes e da valorização do património arquitetónico, cultural e gastronómico de Entre-os-Rios. No seguimento deste raciocínio surge a delimitação e implementação da ARUER, enquanto instrumento de gestão territorial, que permitirá implementar um conjunto de ações materiais e imateriais que se pensa virem dar uma substancial consistência à globalidade da área objeto desta delimitação, nomeadamente no âmbito da dinamização deste polo turístico e de recreio, gerador de riqueza no contexto concelhio.

Face ao exposto podemos afirmar que esta proposta de delimitação da ARU de Entre-os-Rios integra-se em objetivos mais gerais e estratégicos de “*ver o território*”, que visam o reforço do seu posicionamento, competitividade e ordenamento e que passam pelo reforço da qualidade de vida urbana, da coesão social, do equilíbrio territorial e da potencialização dos recursos naturais, gastronómicos e culturais.

ANEXO



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ENTRE-OS-RIOS



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL
 DIVISÃO DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA
 E ORDENAMENTO TERRITORIAL

OPERAÇÃO
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ENTRE-OS-RIOS

LOCALIZAÇÃO
EJA / PENAFIEL

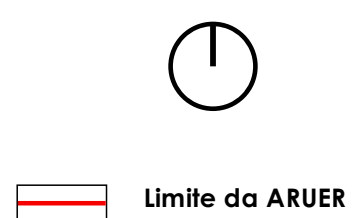
DESCRIÇÃO
Delimitação da ARUER

CONDICIONANTES
 Autorização: **1 / 5 000**

PROPOSTA
 Equipamento: **Urbanismo**

DOCUMENTO
 Data: **Setembro 2015**

PROCESSO Nº - / - **SUBSTITUIÇÃO POR** **01**



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL DIVISÃO DE PROJETOS DE ARQUITETURA E ORDENAMENTO TERRITORIAL	
Objeto: Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios	
Localização: Eja - Penafiel	
Descrição: Delimitação da ARUER	
Classificação: José Melo, Arq.	Escala: 1/2000
Projeto:	Especialidade:
Desenho:	Data: sefembro 2015
Processo n.º:	Substituído por: 2