MUNICÍPIO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO VALE DO CAVALUM

Documento elaborado por:

Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

Museu Municipal de Penafiel

Índice

(1) Critérios subjacentes à delimitação da área 3
Enquadramento 3
Proposta de delimitação da ARU do Vale do Cavalum 6
(2) Objetivos estratégicos 18
Estrutura Edificada 18
Estrutura não Edificada 19
(3) Benefícios fiscais 20
(4) Conclusão 21

Anexo

Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum **E: 1/ 2 000**

Siglas

ARU ..... Área de Reabilitação Urbana
ARUVC ..... Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum
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- Planta de Localização da Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum (ARUVC) 03

Figura 2 - Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum (ARUVC) 08

Figura 3 – Muros de granito que delimitam o rio Cavalum 09

Figura 4 - Muros de granito 09

Figura 5 - Ponte dos Moinhos 10

Figura 6 - Ponte Nova ou de Puços 10

Figura 7 - Ponte de Cavalum 11

Figura 8 - Açude do rio Cavalum 11

Figura 9 - Canalete de rega 11

Figura 10 - Vale do rio Cavalum com campos de milho nas margens e a cidade de Penafiel em último plano 12

Figura 11 - Conjunto de antigos moinhos do rio Cavalum 13

Figura 12 - Saída da água do moinho 13

Figura 13 - Casa da Quinta das Lajes 13

Figura 14 - Portão da entrada da Quinta das Lajes 13

Figura 15 - Panorâmica sobre a Quinta das Moleiras 14

Figura 16 - Panorâmica sobre a Quinta de Pontes 14

Figura 17 - Panorâmica sobre a Quinta 15

Figura 18 – Casa da Quinta de Curadeiras 15

Figura 19 – Eira em grandes lajes de granito 15

Figuras 20 e 21 – Casa da Quinta do Laranjal com o brasão da família Beça Barbosa no cunhal 16

Figura 22 - Fotografia panorâmica do Parque da Cidade de Penafiel 17

Figuras 23 e 24- Parque de diversões: casas recuperadas e carvalhal junto aos muros de granito 17

Figura 25 - Panorâmica sobre a frente urbana junto à Presa Dónica 18

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Benefícios fiscais propostos para a ARUVC 21

Memória Descritiva e Justificativa

A presente Memória Descritiva e Justificativa consubstancia o projeto de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum** (ARUVC), 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).

É um facto que existem outras áreas que necessitam, a curto prazo, de operações de reabilitação. No entanto, os indicadores sugerem que existe vontade de variados agentes em investir no território agora delimitado. Assim, a elaboração e promoção deste processo é vital para que o Município alcance o tão desejado planeamento integrado, sustentável e eficaz, nomeadamente, pela possibilidade de criação de condições para atrair o investimento privado e dinamizar o tecido social e económico, bem como o edificado local.

De acordo com a legislação em vigor, e para a Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum, apresentamos 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) Critérios subjacentes à delimitação da área

Enquadramento

O projeto em estudo localiza-se no vale a Sudoeste da cidade de Penafiel, na mediação entre a "velha urbe" e as margens do rio Cavalum. Trata-se de uma área com um cariz vincadamente rural, claramente marcado pela presença e atravessamento do rio Cavalum que, ao longo do tempo, foi "escapando" e "sobrevivendo" à pressão da expansão e crescimento da urbe. Este é uma zona de excelência da cidade de Penafiel, encontrando-se nela características únicas de relacionamento entre o rio, o vale e a cidade.

Esta delimitação obteve-se a partir da demarcação das áreas mais sensíveis da paisagem cujos solos são suscetíveis de suportarem o lazer urbano. Estes constituem habitat de fauna e flora, são indispensáveis para o equilíbrio ambiental e ecológico da cidade, e que urge serem preservados.

O vale do Cavalum apresenta-se fragmentado, onde coexistem reminiscências rurais com edifícios e quintas obsoletas e/ou abandonadas, antigas casas brasonadas e estruturas e engenhos agrícolas em acelerado estado de degradação, tais como moinhos e canaletes de rega. O crescimento urbano que se desenvolve, fundamentalmente, em torno dos eixos viários é desordenado, acrescentando roturas e impactos negativos sobre uma área que, por ter um grande potencial paisagístico, se torna um atrativo para a construção residencial.

A presente proposta de delimitação da ARUVC pretende respeitar as preexistências, numa tentativa de alcançar a tão desejada recuperação e dinamização das estruturas do património vernacular penafidelense, criando um lugar de cultura viva. Esta vontade expressa do executivo municipal em regenerar toda esta área 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*" justifica, de forma imediata e irrevogável, a seleção desta parcela de território para ser alvo de uma intervenção integrada de reabilitação.

Todo o potencial que este vale encerra, bem como a memória das atividades ligadas ao rio Cavalum têm, obrigatoriamente, que ser (re)aproveitados pelo município com o objetivo de criar/ potenciar uma nova centralidade de lazer, da qual já fazem parte o parque urbano e o parque de diversões. Outra das premissas que está na génese da delimitação desta ARU foi a necessidade de obter um modelo de gestão e ordenamento do *continuum naturale*[1] de todo este território.

Dadas as particularidades deste território, há que "*encontrar soluções para os cinco grandes desafios*"[2] que se colocam à reabilitação urbana:

"*a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;*

b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

[1] ***Continuum naturale*** é o sistema contínuo de ocorrências naturais que constituem o suporte da vida silvestre e da manutenção do potencial genético e que contribui para o equilíbrio e estabilidade do território, de acordo com o disposto na lei de bases de ambiente.
[2] DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas."

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 informação ambiental. No seguimento deste raciocínio surge a delimitação e implementação da ARUVC. Para o efeito, este instrumento de gestão territorial permitirá implementar um conjunto de ações imateriais que se pensa virem dar uma substancial consistência à globalidade da área objeto desta delimitação, nomeadamente no âmbito da educação ambiental e cultural, reavivando o passado rural (que não deve ser esquecido). Pretende-se, também, travar o processo de degradação do património vernacular e da paisagem rural que esta estrutura urbana encerra.

Incumbe também ao município adequar e enquadrar a delimitação e a estratégia a propor para a ARU com o Plano Diretor Municipal (PDM), enquanto instrumento de gestão territorial que estabelece as linhas mestras da organização espacial do território municipal. Este exercício de planeamento é vital para não dar origem a uma ARU isolada e encerrada em si mesma, criando interrupções e segregações nos sistemas urbanos adjacentes.

Para tal, estamos a desenhar uma estratégia de intervenção pensando na área como um todo buscando, também, amarrações significativas ao tecido urbano que envolve as "franjas" desta ARU. Só cruzando iniciativa, articulando estratégias e programas será possível encetar este árduo caminho que é o da reabilitação urbana, permitindo (re)estabelecer uma relação franca entre os Penafidelenses e a sua cidade.

Face ao exposto o procedimento que agora se inicia, com vista à delimitação da ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO VALE DO CAVALUM (Fig. 1), permitirá encetar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado.

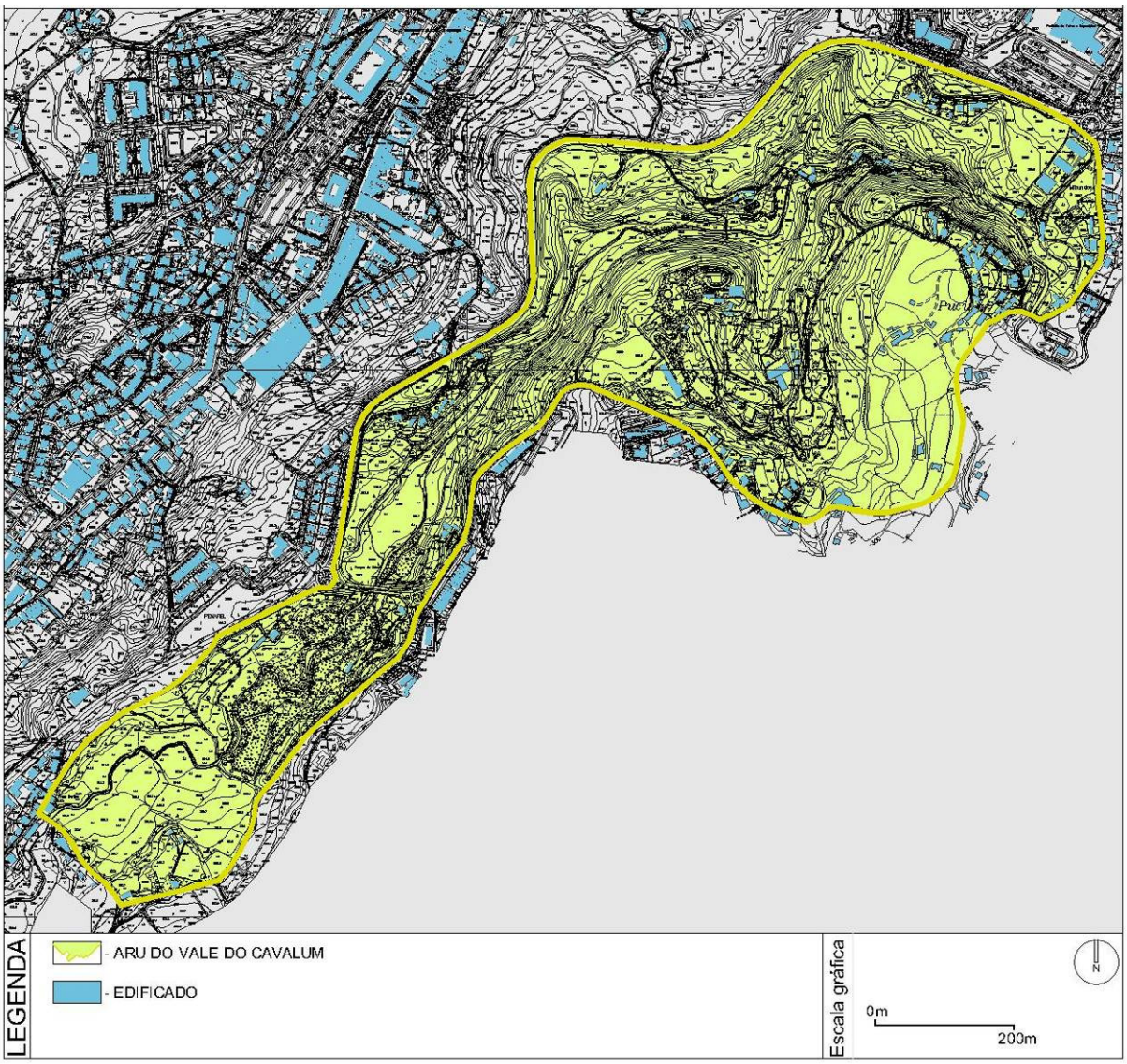


Figura 1- Planta de Localização da Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum (ARUVC).

Proposta de delimitação da ARU do Vale do Cavalum

A ARUVC, com uma área aproximada de 91ha, apresenta, de acordo com o PDM em vigor, as seguintes classificações:

- De Sudoeste a Nordeste, de forma transversal a toda a ARUVC, grande parte da área está classificada como solo urbano, inserido na **estrutura ecológica urbana**, como **área mista de produção e recreio**. De acordo com o disposto no PDM em vigor, a "*estrutura ecológica urbana tem como objetivos a salvaguarda e valorização das componentes ecológicas e ambientais do território urbano e a qualificação ambiental das atividades nele processadas, nomeadamente pela*

preservação dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes na organização e composição urbana, pela proteção dos recursos naturais e potenciação de áreas verdes de fruição coletiva, pela minimização de impactes ambientais provocados sobre áreas de atividades urbanas que exigem adequadas medidas de proteção."

- Também de forma transversal, e de Sudoeste para Nordeste, está classificado, com uma **zona inundável**, abrangendo o **leito e margens do rio Cavalum**. Importa também enquadrar que toda esta área está classificada como "*parque da cidade, compreendendo o rio Cavalum e áreas contíguas, tal como delimitada na planta de ordenamento, admitindo-se obras de construção destinadas a empreendimentos turísticos e ou culturais, a equipamentos de utilização coletiva, bem como a atividades complementares das obras referidas*".

- A Norte, parte do território da ARUVC encontra-se numa área classificada como **área de proteção e enquadramento ao património** (*6.1 Centro Histórico da Cidade de Penafiel e 7.1 Pontes e Calçadas do Rio Cavalum*) que, "*pelo seu interesse histórico, arquitetónico, etnográfico ou ambiental, devem ser alvo de medidas de proteção e promoção*".

- A Sudeste e a Este, localizam-se pequenas bolsas de **áreas predominantemente habitacionais consolidadas ou a consolidar** correspondem a áreas urbanizadas e dominantemente edificadas do tipo **C4**, correspondendo preferencialmente a zonas de baixa densidade e de moradia;

- Também a Este, está demarcada uma pequena bolsa classificada como área em solo urbano de **equipamento estruturante existente**, do tipo **religioso**; e, imediatamente contígua, uma área classificada como **estrutura ecológica municipal** incluída em solo rural destinada "*a assegurar as funções dos sistemas biológicos e o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos*" e que apresenta dois tipos de subclassificação – uma zona mais a Este que é **área agrícola complementar**, e outra maior a Oeste, classificada como **área florestal de proteção**. Por fim, confinada entre estas duas, temos um pequeno fragmento de território que se encontra em solo urbano classificado como **área predominantemente habitacional consolidada ou a consolidar** correspondem a áreas urbanizadas e, dominantemente edificadas do tipo **C3**, correspondendo a zonas de média densidade.

Elegendo como limites físicos os eixos viários, esta proposta de Área de Reabilitação Urbana da Envolvente ao Cavalum, encontra-se compreendida entre a ponte da rua da Igreja (Presa Dónica, a Este) e a ponte da rua D. António Ferreira Gomes (junto à ETAR de Milhundos, a Oeste), a Norte é delimitada pela avenida do Cavalum e a rua da Presa Dónica, a Sul o limite é a rua de Santo André, a rua de Santo António e a rua D. António Ferreira Gomes.

Esta opção de definir a ARUCV usando limites físicos bem definidos (vias) resulta da necessidade de estabelecer fronteiras territoriais, uma vez que grande parte da

área está inserida em espaço rural (agrícola e florestal) de limites mais difusos que poderiam dar origem a dificuldades na interpretação dos mesmos (Fig. 2).

Figura 2 - Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum (ARUVC).

Sendo esta ARU rica em património rural, de diferentes dimensões ou expressões; com elementos naturais de importância imaterial e ambiental notável e sem a pretensão de sermos exaustivos, elencamos seguidamente as estruturas edificadas que consideramos serem mais importantes destacar.

O rio Cavalum nasce na freguesia de Croca e desagua no rio Sousa, em Paço de Sousa, não é navegável e, nas zonas mais planas, é em grande parte do seu percurso estruturado por paredes de granito (Figs. 3 e 4). António de Almeida descreve-o encaixado num vale estreito e tortuoso, com pouca água, que transborda facilmente no Inverno *e por isso percizando de pontes para facilitar a passagem e communicação com a cidade por este lado*, algumas *pequenas formadas por padieiras, mas com arco de cantaria as seguintes do nascente para baixo 1° a de S. Marta 2° a dos Moinhos. 3ª a Ponte Nova de Cavallum, 4ª a Ponte Nova; 5ª a da Hermida*[3].

[3] ALMEIDA 1815: 120-121, In SOEIRO 1993, 3.º vol.: 288-289.

Figura 3 – Muros de granito que delimitam o rio Cavalum.

Figura 4 - Muros de granito.

Entre estas pontes, as que se localizam na presente ARU e fazem a ligação entre as extintas freguesias de Milhundos/Marecos e Penafiel são: a Ponte dos Moinhos[4] (Fig. 5), a Ponte Nova ou de Puços[5] (Fig. 6), construídas com um arco, a Ponte do Beça[6] e a Ponte do Cavalum[7] (Fig. 7), fabricadas com padieiras de grandes lages de granito. Embora com menor movimento quando comparado com o das épocas

[4] Ponte com um arco de volta perfeita com vestígios de estrutura em cavalete que liga a freguesia de Penafiel à de Milhundos, no lugar da Portela, topónimo que sugere um local de *passagem obrigatória para se transporem uns montes* (ALMEIDA, Carlos Alberto Ferreira de (1968) – *Vias medievais*. *Entre Douro e Minho*. Dissertação para licenciatura em História apresentada à Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Edição policopiada, p. 49), o que se verifica no local na subida até aos lugares de Aveleira e Castanheira de Baixo e de Cima. Na margem direita, depois da ponte, está a casa que deixou a denominação à ponte e que outrora teria na cave um moinho com quatro rodas (CARNEIRO, Virgílio (2007) – *O Vale do Cavalum e os Moinhos*. Penafiel: Editorial Novembro, p. 30). António de Almeida, no século XIX, acrescenta que é *já antiga e com o nome dos moinhos por haver neste sitio alguns, não tem altura que não possa ser excedida pelas agoas em cheas e extraordinárias* (ALMEIDA, António d' (1815) – "Descrição Historica e Topografica da Cidade de Penafiel", Parte III, p. 117-119, *In* SOEIRO, Teresa (1993) – *O Progresso também chegou a Penafiel. Resistência e mudança na cultura material, 1741-1910.* Dissertação para doutoramento em Pré-História e Arqueologia apresentada à Faculdade de Letras da Universidade do Porto, vol. III. Porto: edição policopiada, p. 288-289).

[5] A Ponte Nova ou Ponte de Puços, de acordo com António de Almeida, foi construída em 1826 com um arco perfeito e tabuleiro plano, *pouco abaixo da primeira* [Ponte dos Moinhos], *he particular para o serviço de carros e publica para o mais tranzito, tem hum só arco mas com a largura e altura que as enchentes maiores já não poderão exceder, e he denominada a ponte nova* (ALMEIDA 1815: 117-119, In SOEIRO 1993, vol. 3: 288-289). Segundo Carlos Alberto Brochado de Almeida, esta ponte é datável do século XVII (ALMEIDA, Carlos Alberto Brochado de; ALMEIDA, Pedro Miguel D. Brochado de; GONÇALVES, Mário Carlos Sousa (2008) – *Caminhos Antigos e de Peregrinação em Penafiel*. Penafiel: Museu e Câmara Municipais, p. 48) mas terá substituído uma outra denominada *Ponte Surda* pelas Inquirições de 1258, nas quais se refere ainda a existência de uma *strata* (PMH *Inquiritiones* 1258: 593-594). A orientação desta passagem sobre o rio Cavalum sugere uma ligação aos lugares de Vilar, Santo António, Ermo, Marecos até Entre-os-Rios (ALMEIDA 2008: 49). Todavia, as Memórias Paroquiais de 1758, no rio Cavalum e dentro dos limites da vila de Arrifana de Sousa, apenas referem a existência de uma ponte de pedra, esta seria *muito baixa* e estaria construída no lugar de Cavalum, junto da qual estariam três moinhos (CAPELA, José Viriato (2009) – *As freguesias do Distrito do Porto nas Memórias Paroquiais de 1758*. Colecção Portugal nas Memórias Paroquiais de 1758. Braga: Projecto POCTI-FCT, p. 516).

[6] António de Almeida refere que esta ponte, *a primeira immediata a Nova he particular, e denominada do Beça por estar entre os bens deste proprietário* (ALMEIDA 1815: 117-119, In SOEIRO 1993, vol. 3: 288-289).

[7] […] *denominada do Cavallum por estar próximo do lugar assim chamado* […] *he publica e inunda se facilmente* (ALMEIDA 1815: 117-119, In SOEIRO 1993, 3.º vol.: 288-289).

medieval e moderna, hoje são usadas essencialmente por quem cultiva os campos localizados nas margens deste curso de água mas apresentam um enorme potencial paisagístico propício a agradáveis caminhadas e mesmo, a atividades mais radicais como BTT.

Dois dos principais caminhos de acesso a estas pontes partiam da cidade de Penafiel e eram utilizados pelos viajantes que se dirigiam para Sul. Um partia do largo de Nossa Senhora da Ajuda, sob um arco situado sob edifícios dos séculos XVII/XVIII, apelidado de carreiro ou caminho em época moderna, hoje rua de Puços. Em parte do seu percurso ainda é *ligeiramente mais largo que um carro, havendo sítios onde a medida pouco ultrapassa a de um carro de bois*[8]. Na Ponte dos Moinhos fazia-se a travessia para Milhundos e pela Ponte Nova ou de Puços caminhava-se em direção a Duas Igrejas e Entre-os-Rios, passando ao lado da fonte de Puços, um dos *mananciaes de agoa publica* de que já no século XVII usufruíam as inúmeras propriedades agrícolas do lugar[9].

Outro caminho denomina-se atualmente de rua de Cavalum e tem o seu início em frente ao atual Tribunal Judicial e fazia a ligação aos moinhos do lugar de Cavalum e à ponte homónima. Eram caminhos estreitos e ladeados de muros, características da sua génese medieval, e lajeados. Destas calçadas, ainda encontrámos vestígios junto às travessias, onde também ainda são visíveis os sulcos deixados pelos rodados dos carros de bois. Estes vestígios e as respetivas pontes estão inventariados e assinalados na Carta do Património anexa ao PDM.

Figura 5 - Ponte dos Moinhos.

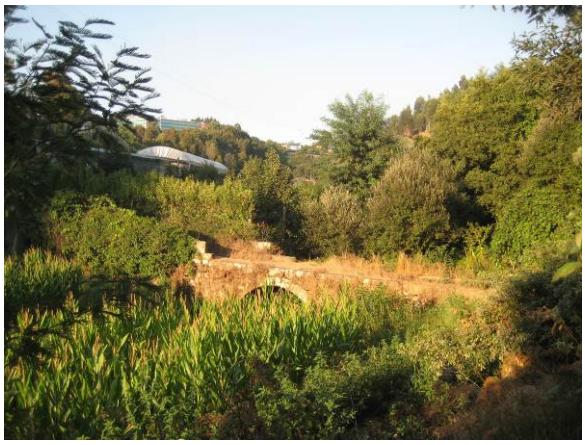


Figura 6 - Ponte Nova ou de Puços.

[8] ALMEIDA 2008: 49.
[9] PT/ADPRT/MON/CVSGAMT/OO86, fl.5-5v.

Figura 7 - Ponte de Cavalum.

O vale deste rio apresenta-se com vertentes vincadas que se espraiam no encontro com as margens do curso de água, resultando num espaço plano para a exploração da cultura do milho, essencialmente (Fig. 10). A sua água é conduzida por levadas, muitas estruturadas com granito, até aos campos e moinhos de rodízio que dela dependem (Figs. 8 e 9).

Figura 8 - Açude do rio Cavalum.

Figura 9 - Canalete de rega.

Figura 10 - Vale do rio Cavalum com campos de milho nas margens e a cidade de Penafiel em último plano.

Em 1940, este curso de água tinha cerca de dezoito moinhos em funcionamento[10], mencionando apenas os situados na presente ARU (Figs. 11 e 12). Quatro localizavam-se na Quinta das Lages e sete junto à Ponte dos Moinhos, atualmente em avançado estado de degradação. Num estudo recente[11], foram registados dois moinhos desativados junto à ponte de Curadeiras, propriedade da quinta homónima e mais dois situados no lugar de Cavalum, a que não foi possível aceder dada a quantidade de vegetação que os envolve atualmente. O que resta de outro, situado em Marecos, foi reintegrado no projeto do Parque da Cidade. Nas Memórias Paroquiais de 1758 referem-se também seis engenhos de moer azeitona de que não há qualquer registo atual[12].

[10] SOEIRO, Teresa (1993) – *O Progresso também chegou a Penafiel. Resistência e mudança na cultura material, 1741-1910.* Dissertação para doutoramento em Pré-História e Arqueologia apresentada à Faculdade de Letras da Universidade do Porto, vol. II. Porto: edição policopiada, p. 910-911.
[11] Estudo realizado por Ana Paula Dias no âmbito do curso de Arqueologia realizado na Faculdade de Letras da Universidade do Porto.
[12] CAPELA, José Viriato (2009) – *Idem*, p. 516.

Figura 11 - Conjunto de antigos moinhos do rio Cavalum.

Figura 12 - Saída da água do moinho.

Nestas duas vertentes localizam-se várias quintas e complexos agrícolas de grande valor patrimonial, alguns ainda em funcionamento ou desativados e a necessitar de obras de conservação urgentes que passamos a elencar, sem no entanto referir a sua totalidade.

- A **Quinta das Lajes,** (Figs. 13 e 14), atualmente devoluta, era propriedade da família dos Barões das Lajes e já existia na primeira metade do século XVII. Esta quinta foi a primeira casa dos monges que fundaram o Convento de S. António dos Capuchos na cidade de Penafiel, por convite do Capitão Inácio de Andrade, então proprietário da Quinta[13]. Atualmente, a casa é o resultado de várias restruturações e acrescentos, a maior parte realizados no século XIX e início do século XX. Porém, o terreno, com casa, espaço ajardinado, quinta de exploração agrícola e respetivos anexos, estendia-se até à avenida Zeferino de Oliveira a Norte e ao rio Cavalum, a Sul, onde a família possuía também vários moinhos.

Figura 13 - Casa da Quinta das Lajes.

Figura 14 - Portão da entrada da Quinta das Lajes.

[13] FERREIRA, Simão Rodrigues (1985/1986) – "Apontamentos históricos sobre Penafiel". *Penafiel, Boletim Municipal de Cultura*, 3.ª série, n.º 2/3. Penafiel: Câmara Municipal, p. 117-136; FERREIRA, Simão Rodrigues (1991/1992) – "Apontamentos para a historia topografica de Penafiel". *Penafiel, Boletim Municipal de Cultura*, 3.ª série, n.º 6/7. Penafiel: Câmara Municipal, p. 223-245.

- A **Quinta das Moleiras** (Fig. 15), constituída por um edifício destinado a habitação e complementado por um conjunto de construções rurais, tais como lagar, celeiro, espigueiro, tanques, levadas e canais de água relacionadas com a atividade agrícola, em avançado estado de degradação.

Figura 15 - Panorâmica sobre a Quinta das Moleiras.

- Outro conjunto agrícola que importa fazer referência é a denominada **Quinta de Pontes** (Figs. 16). Ocupando uma área de 25 787 m^2 é composto por uma casa de quinta e respetivos espaços de produção agrícola. A construção é em alvenaria de granito, com uma implantação em U, e constituída por um volume destinado a habitação e dois volumes destinados à recolha e arrecadação das alfaias agrícolas e cortes de animais.

Figura 16 - Panorâmica sobre a Quinta de Pontes.

- O **conjunto agrícola** imediatamente a Norte do limite atual do parque da cidade (Fig. 17). A casa, situada numa encosta de elevado declive, e construída em alvenaria de pedra, resulta também de uma evolução volumétrica que começou num corpo de dois pisos e cobertura de duas águas, que ao longo do tempo foi sendo sucessivamente aumentado.

Figura 17 - Panorâmica sobre a Quinta.

- **Quinta de Curadeiras** (Figs. 18 e 19), em avançado estado de degradação e quase totalmente coberta pela vegetação, embora ainda seja possível observar a estrutura robusta e de boa qualidade das paredes da casa e uma grande eira de contorno semicircular, acompanhando o relevo do local onde se implantou, lajeada com grandes blocos de granito.

Figura 18 – Casa da quinta de Curadeiras.

Figura 19 – Eira em grandes lajes de granito.

- **Quinta do Laranjal** (Figs. 20 e 21), antiga quinta de Cavalum que se estende até ao rio, situada nas proximidades da ponte do Beça; no cunhal da casa apresenta um **brasão da família Beça Barbosa** que, segundo Simão Rodrigues Ferreira, esteve na fachada da casa que foi vendida para paço do Bispo de Penafiel[14], no centro da cidade.

[14] FERREIRA, Simão Rodrigues (1991/1992) – "Apontamentos para a historia topografica de Penafiel". *Penafiel, Boletim Municipal de Cultura*, 3.ª série, n.º 6/7. Penafiel: Câmara Municipal, p. 238, 243; NÓBREGA, Artur Vaz-Osório da (1999) – "Pedras de Armas da Cidade de Penafiel. Heráldica de Família", *Cadernos do Museu*. Penafiel: Museu Municipal, p. 33-34.

Figuras 20 e 21 – Casa da Quinta do Laranjal com o brasão da família Beça Barbosa no cunhal.

De referir ainda é a **potencialidade arqueológica** desta área, onde a topografia mais elevada terá sido ideal para implantação de **povoados de altitude**, como o povoado da Quelha Velha, no lugar de Castanheira de Baixo, freguesia de Duas Igrejas, fora da linha que delimita esta ARU, mas nas suas proximidades. Salvaguardamos também a necessidade de prever a possível implantação dos alicerces da antiga **capela de S. Mamede**[15] construída no lugar de Cricas[16], junto ao rio Cavalum, a Poente do caminho de Puços, de cronologia incerta e localização desconhecida, que entre 1637 e 1661 foi transferida para as Chans, hoje praça do Município, substituindo a antiga Capela de S. Salvador aí existente.

Parte desta zona pertencia à antiga **Comenda de Cristo de Arrifana de Sousa**, cujo território era delimitado por marcos em pedra com a cruz de Cristo relevada e cujo levantamento, designado Tombo da Comenda da Ordem de Cristo de São Martinho de Arrifana de Sousa[17], iniciado a 15 de Setembro de 1718, está depositado no Arquivo Municipal de Penafiel[18]. Um destes marcos está exposto na Sala do Território do Museu Municipal de Penafiel e outro encontra-se *in situ* nas margens da avenida Tomás Ribeiro, mais conhecida por estrada para a Quinta da Aveleda.

Destacamos ainda o **parque da cidade** (Fig. 22) que, com uma área verde de 70 074m^2, consiste num espaço de recreio e lazer para a população. Este espaço verde tentou manter a topografia original do terreno, com a manutenção de alguns muros e socalcos, e integrou algumas estruturas pré-existentes, como um moinho situado na freguesia de Marecos. A criação desta ARU pretende dar continuidade a este espaço e potenciar alguns dos elementos patrimoniais aqui elencados, recuperando as suas antigas funcionalidades e atribuindo-lhe novas e mais

[15] ALMEIDA 1815: 69-70, In SOEIRO 1993, 3.º vol.: 267-268; BERNARDO, Helena (2012) – *Do lugar de Arrifana de Sousa à cidade de Penafiel. Urbanismo e Arquitectura (séculos XVI-XVIII).* Dissertação de Mestrado em Arqueologia pela Faculdade de letras da Universidade do Porto, vol. 1. Edição policopiada, p. 140-141.
[16] Neste lugar situa-se hoje a quinta de Cricas.
[17] Esta Comenda foi criada em 1619 e extinta em 1769 (CASTRO 1992: 108, 118, 303, 305 e 372).
[18] BERNARDO, Helena (2012) – *Idem*, p. 50-51.

adequadas às atuais necessidades dos habitantes da cidade e do seu aro rural, em particular as calçadas, pontes, quintas, e respetivos anexos agrícolas, e moinhos.

Figura 22 - Fotografia panorâmica do Parque da Cidade de Penafiel.

O **parque de diversões Magikland**, a Norte do parque da cidade, e de iniciativa privada, é também um espaço de lazer e recreio para a população. Tirando partido da topografia do terreno, desenvolve-se ao longo de socalcos delimitados, em algumas partes, pelos muros pré-existentes em granito. De referir a mata de carvalhos existente no local (Fig. 24), bem como as construções de apoio agrícola (Fig. 23), ambas mantidas aquando da implantação do parque.

Figuras 23 e 24- Parque de diversões: casas recuperadas e carvalhal junto aos muros de granito.

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 Presa Dónica (Fig. 25). O vale originário, em grande parte exposto à Variante do Cavalum, implantada a uma cota superior é devassado pelo impacto visual destas construções[19].

[19] A maioria das quais fora da área de intervenção, mas que têm impactes visuais negativos sobre ela.

Figura 25 - Panorâmica sobre a frente urbana junto à Presa Dónica.

Com esta proposta para a delimitação de uma ARU no Vale do Cavalum, o executivo pretende reforçar os atuais instrumentos de gestão territorial, colocando ao dispor dos cidadãos um modelo de gestão que reforce o enquadramento normativo das intervenções de reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução, conferindo em simultâneo, benefícios fiscais e financeiros a quem aí pretenda intervir.

O modelo de política municipal que se pretende implementar terá que responder aos múltiplos e complexos desafios que esta extensa ARU constitui, visto ser uma área "*sui generis*" e que encerra diferentes conceitos patrimoniais e ambientais.

(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*"[20], apresentamos um conjunto de objetivos estratégicos pretendidos pelo município e convergentes com o disposto no RJRU para a ARUVC, 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;

[20] De acordo com o articulado do RJRU.

- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética no edificado;

Estrutura não Edificada

- Valorização e salvaguarda dos elementos patrimoniais e paisagísticos;

- Valorização e requalificação do leito e margens do Cavalum;

- Ampliação do polo de lazer a fornecer à população;

- Recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, com especial preocupação para cidadãos com mobilidade condicionada;

Para além destes objetivos mais latos, que devem nortear qualquer operação de reabilitação e regeneração dos territórios urbanos, não podemos deixar de elencar linhas estratégicas para as especificidades da ARUVC:

- Promover as singularidades que esta ARU encerra comparativamente ao espaço urbano que a rodeia, tirando partido destas para promover a competitividade, dinamismo e valorização da mesma;

- Compensar a invasão das encostas, contendo o avanço das edificações, incentivando a reabilitação das preexistências, devolvendo à cidade o rio e respetivo vale[21];

- Proteger e valorizar a mancha verde envolvente da cidade, criando mecanismo que beneficiem, mantenham e/ou explorem estes espaços[22];

- Promover ações de "libertação" do vale de ocupações indevidas, inaceitáveis ou claramente inadequadas; ou reintegrá-las de forma a que se enquadrem e se adequem.

- 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;

[21] Nunca é demais reforçar o papel fundamental da permeabilidade dos solos, neste caso em concreto do vale do Cavalum, na redução dos efeitos das cheias.
[22] Os projetos agrícolas em meio urbano, por exemplo, são uma atividade cada vez mais a ter em conta.

- Criação de um itinerário cultural que mostre os aspetos históricos, geográficos, antropológicos e sociológicos que envolviam estas atividades associadas ao Vale do Cavalum e a realização de um programa educativo para visitantes e escolas.

De facto, a ARUVC 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, 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.

A delimitação desta ARU pode assim, ser encarada, como uma oportunidade para a organização de um território que consiga suportar as rápidas transformações próprias de um espaço difuso e rural mas, em simultâneo, carente de uma urbanidade sustentável. Embora não na perspetiva quantitativa mas sim numa visão funcional e espacial, complementando a ARU do Centro Histórico e, funcionando também esta como instrumento para orientar, disciplinar, promover, dinamizar, integrar e coordenar as ações de regeneração urbana, ordenando o território e estruturando a malha urbana e ecológica de todo este Vale do Cavalum. As ações de ordenamento e planeamento desta ARUVC, permitirão criar "âncoras" de amarração ao rio e à cidade, enquanto elemento natural estruturante e, em simultâneo, permitirão gerir os recursos ambientais, enquanto fonte diversificada de atividade turística utilizados numa ótica de sustentabilidade.

(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 ARUVC, 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 ARUVC, 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 ARUVC.

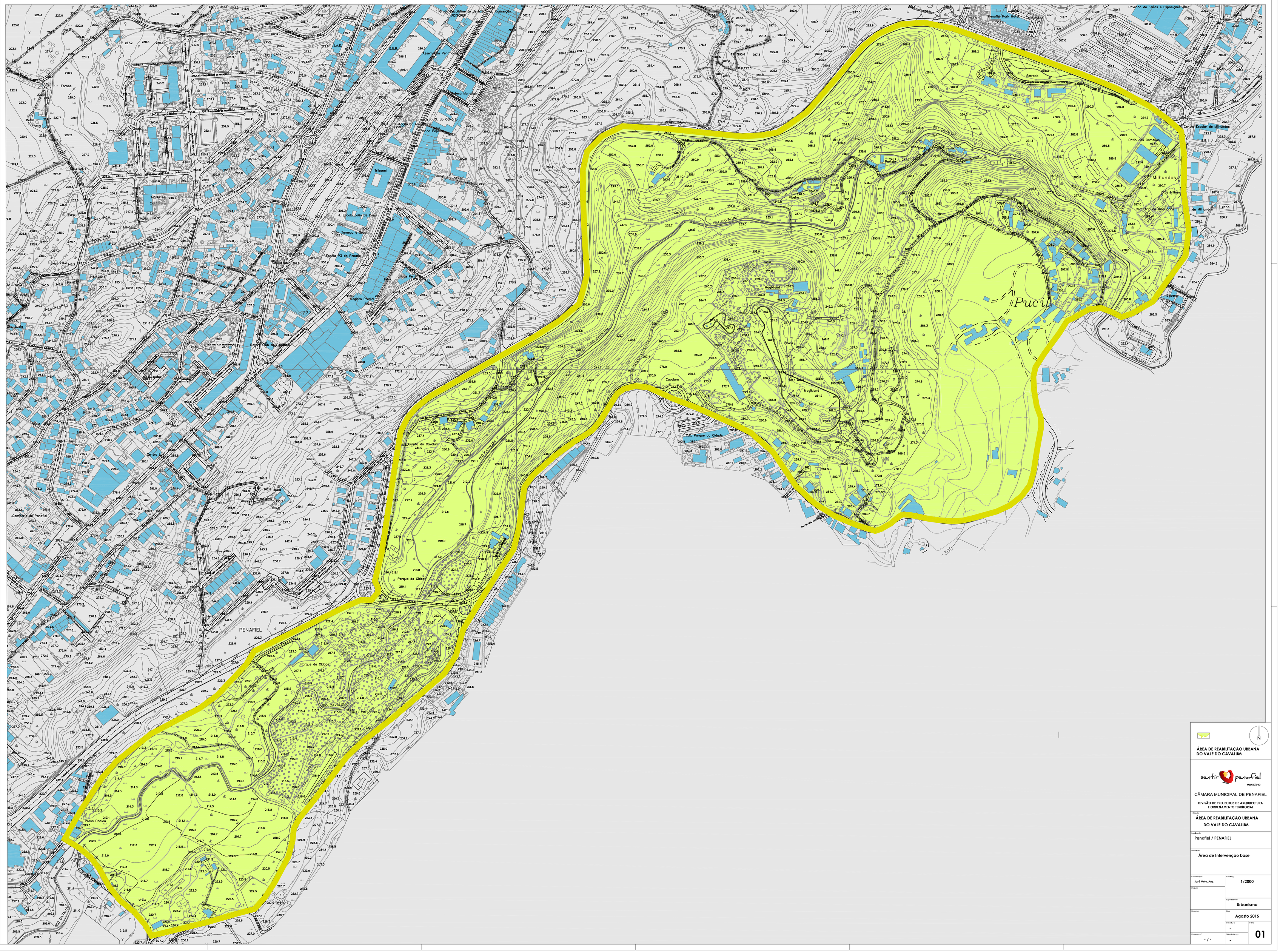
(4) Conclusão

A ARUVC constitui uma abordagem inovadora e pioneira neste domínio e configura uma ferramenta chave da política de desenvolvimento destes espaços urbanos mais "ruralizados" e prevê uma metodologia que reflete orientações e objetivos diferenciados para as especificidades e potencialidades do território. Esta ARU, pelo

seu carácter inovador, configurará uma referência incontornável no município visto verter, num único instrumento de gestão preocupações de competitividade, eficiência, reabilitação arquitetónica, patrimonial e cultural, exigências ambientais e incentivos financeiros e fiscais de uma forma transversal, rumo a uma base económica mais sólida e à revitalização social.

Sendo esta uma área que configura tipologias, escalas e contextos muito diversos, terá que se conciliar a prática agrícola com o lazer, sem esquecer as preocupações ambientais e paisagísticas, preservando e valorizando a paisagem e a diversidade do património arquitetónico e cultural, encontrando um ponto de equilíbrio para as novas funções/usos compatíveis com as necessidades atuais de urbanidade. Esta tentativa de diversificar a base económica deste território de cariz mais rural e com pequenas frentes urbanas bastante desqualificadas, incluindo-o nas novas escolhas geográficas de fenómenos como o lazer, o turismo e a revitalização do tecido social e construído, não pode ser dissociado das mudanças do paradigma urbano. A cidade já não é, ou pelo menos não deveria ser, um bem imóvel. É um "ser vivo" que "necessita de respirar" e de ser complementada por uma diversidade de ecossistemas para ser plena e responder às necessidades dos seus habitantes.

ANEXO


Pavilhão de Feiras e Exposições
Transfer Park Hotel
Serrado
Centro Escolar de Milhundos
Pátio dos Carvalhos
Milhundos
Cemitério de Milhundos
Pucil
Parque do Cidade
Parque do Cidade
Parque do Cidade
Quinta do Cavalum
Cavalum
Magiland
Vivero
Parque
Tribunal
Escola João de Deus
Escola P3 de Penafiel
Hospital Penafiel
Centro Hospitalar
Cemitério de Penafiel
Assembleia Penafiel
Pavilhão Multiuso
Estádio Municipal
Parque Urbano do Cavalum
Prisão Donica
PENAFIEL
RIO CAVALUM
Fornos
Beco
Sto. Isidro
Sta. Ana
Sta. Luzia
Sta. Clara
Sta. Cruz
Sta. Maria
Sta. Rita
Sta. Teresa
Sta. Vitória
Sta. Vitória
Sta. Vitória