

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE PENAFIEL

Documento elaborado por:

Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

Museu Municipal de Penafiel

Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

Índice

(1) Critérios subjacentes à delimitação da área	3
Enquadramento histórico	3
Enquadramento espacial.....	17
Proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico da cidade de Penafiel	20
(2) Objetivos estratégicos	24
Estrutura Edificada.....	25
Espaço não Edificado	25
(3) Benefícios fiscais.....	26
(4) Conclusão	27

Anexo

Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel
E: 1/ 2 000

Siglas

ARU	Área de Reabilitação Urbana
ARUCHP	Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel
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 – Rua do Carmo.....	05
Figura 2 – Avenidas Egas Moniz e Sacadura Cabral, antiga rua Formosa.....	06
Figura 3 – Vista da cidade a partir da rua de Puços.....	07
Figura 4 – Coreto do Jardim Público do Calvário.....	08
Figura 5 – Largo do Conde de Torres Novas.....	08
Figura 6 – Praça da República.....	09
Figuras 7 a 9 – Parque Zeferino de Oliveira	10
Figuras 10 a 13 – Casas dos Garcez e Soares Barbosa.....	11
Figuras 14 e 15 – Palacete Pereira do Lago.....	11
Figura 16 – Palacete do Barão do Calvário.....	11
Figuras 17 e 18 – Exemplos de varandas em ferro forjado e fundido.....	12
Figura 19 – Igreja Matriz de S. Martinho.....	13
Figura 20 – Igreja da Misericórdia.....	13
Figura 21 – Pelourinho de Arrifana de Sousa.....	13
Figura 22 – Igreja de Nossa Senhora da Ajuda.....	14
Figura 23 – Capela do Hospital.....	14
Figura 24 - Planta de Localização da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP).....	21
Figura 25 – Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana do Vale do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP).....	23

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Benefícios fiscais propostos para a ARUCHP	27
---	----

Memória Descritiva e Justificativa

A presente Memória Descritiva e Justificativa consubstancia o projeto de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP)**, 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, na sua redação atual), 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 urbana. 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 delimitação da ARUCHP, 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 histórico

O espaço urbano que hoje denominamos de Penafiel chamou-se Arrifana de Sousa, já assim apelidado em 1258¹. Até cerca de meados do século XVI, Arrifana era apenas um lugar da freguesia de S. Martinho de Mozares² e a sua afirmação enquanto sede e posterior desenvolvimento urbano devem muito à sua localização

¹ O topónimo Arrifana aparece pela primeira vez nas Inquirições de 1258, no inquérito à freguesia de S. Martinho de Mozares (PMH - *Portugaliae Monumenta Historica – Inquisitiones*. Lisboa: Academia das Ciências. 1888, p. 593).

² A atual freguesia de Penafiel denominava-se de S. Martinho de Mozares até à mudança da sua sede do lugar de Mozares para o de Arrifana em 1569, data em que a mesma passa a chamar-se S. Martinho de Arrifana de Sousa, pela transferência do orago S. Martinho de Tours para a nova igreja paroquial, construída sobre a medieval Capela do Espírito Santo (AGUIAR (1943) – *A Terra de Penafiel*. Porto: Tip. Da Casa Nun' Alvares, p. 58 e 60; SANTOS, Cândido Augusto Dias dos Santos (1973) – *O Censual da Mitra do Porto. Subsídios para o estudo da Diocese nas vésperas do Concílio de Trento*. In Documentos e Memórias para a História do Porto – XXXIX. Porto: Câmara Municipal, p. 65).

junto à estrada de tradição medieval que ligava o Porto ao interior do país, nomeadamente a Trás-os-Montes e às Beiras³.

Integrado no julgado de Penafiel, desde os finais do século XIV que este lugar dependia administrativamente da Câmara do Porto, situação que desagradava aos seus moradores que solicitaram ao rei a sua ascensão à categoria de vila⁴. Essa promoção foi-lhes concedida a 14 de Março de 1741⁵, tendo por termo a sua freguesia de São Martinho, e parte da de Santiago de Subarrifana, com Juiz de Fora e dos Órfãos, e jurisdição separada da cidade do Porto⁶.

O restante Julgado de Penafiel de Sousa manteve-se sob jurisdição portuense até 1770, quando D. José concede à vila de Arrifana de Sousa o estatuto de cidade, alterando-lhe o nome para Penafiel, a denominação do Julgado, e a transforma na sede do bispado com o mesmo nome, cujo território era formado pelo desmembramento de parte do grande e influente bispado do Porto⁷. A esta diocese presidiu o seu ausente único bispo, Frei Inácio de São Caetano⁸, que não conheceu a residência episcopal ou a Sé Catedral, edifícios pré-existentes que foram adaptados às novas funções. Frei Inácio resignou o cargo a 12 de Agosto de 1778, facto que também contribuiu para a extinção do bispado de Penafiel nesse mesmo ano⁹.

A 28 de Junho de 1770, à cidade de Penafiel é atribuído um novo termo constituído por todas as terras pertencentes à Coroa sitas no Julgado de Penafiel, as *Honras de Barbosa, beatria de Galegos, Couto d'entr'ambos os Rios, Villa de Melres e Couto de Meinedo*¹⁰ e os coutos de Bustelo e de Paço de Sousa, embora, em 1777, já

³ 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. 173-175.

⁴ ALMEIDA, António d' (1830) – *Descrição histórica e topográfica da cidade de Penafiel*. "História e Memórias da Academia Real das Ciências de Lisboa", Lisboa, 10 (2), p. 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. I. Porto: edição policopiada, p. 111.

⁵ ALMEIDA, António d' (1830) – *Idem*, p. 34 e ss., 66 e ss.; AGUIAR, Padre José Monteiro de (1936) – "Vila de Arrifana = Cidade de Penafiel". *Boletim da Câmara Municipal de Penafiel*, p. 122-131; SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 111.

⁶ SOEIRO, Teresa (2005) – "Penafiel, composição de um espaço concelhio", *Cadernos do Museu n.º 10*. Penafiel: Museu Municipal, p. 130-131.

⁷ ALMEIDA, António d' (1830) – *Idem*, p. 70 e ss., 158 e ss.; SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 113.

⁸ Frei Inácio de São Caetano nasceu em Chaves a 31 de Julho de 1719, foi religioso da Ordem dos Carmelitas Descalços e confessor da futura rainha D. Maria I, tendo falecido no Paço de Queluz a 29 de Novembro de 1788, está sepultado na Basílica da Estrela, onde a sua inscrição tumular lembra o cargo de Bispo de Penafiel (PEREIRA, Esteves; RODRIGUES, Guilherme (1912) – *Portugal: Dicionário Histórico, Corográfico, Heráldico, Biográfico, Bibliográfico, Numismático e Artístico*. Lisboa: João Romano Torres – Editor. Vol. VI, p. 669-671; QUEIRÓS, José Silva Marques de (1986) – *Penafiel: (no 216.º aniversário da sua elevação a cidade) 3 de Março de 1986*. Penafiel: Edição do Pelouro de Cultura da Câmara Municipal de Penafiel, p. 16.

⁹ BRÁSIO, António (1958) – "Três Dioceses Pombalinas. Castelo Branco-Penafiel-Pinhel". *LUSITANIA SACRA*, Tomo III (1958). Lisboa: União Gráfica, p. 16-17.

¹⁰ ALMEIDA, António d' (1830) – *Idem*, p. 161; SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 144-145.

depois da criação da Comarca de Penafiel¹¹, a cidade ainda não tivesse tomado posse efectiva de todas as suas terras¹².

O espaço físico que suporta este contexto histórico e que se constitui como a área proposta para a ARUCHP inclui, essencialmente, os seguintes espaços estruturantes da evolução urbana:

. **ruas do Carmo** (Fig. 1), **Direita, do Paço e Alfredo Pereira**, que correspondem ao percurso que a antiga estrada medieval tomava no interior do burgo de Arrifana de Sousa e estão na génese do seu desenvolvimento urbano¹³; no século XVII, estas ruas tinha a denominação única de rua Direita, e era assim apelidada já em 1481¹⁴; no século XIX era também conhecida por estrada real n.º 33¹⁵.



Figura 1 – Rua do Carmo.

. **ruas do Sacramento e do Bom Retiro** que correspondem ao percurso de parte da via-sacra, de que restam ainda três capelas setecentistas isoladas, e fazem a ligação da igreja matriz ao antigo Recolhimento de Nossa Senhora da Conceição.

. **largo de Nossa Senhora da Ajuda**, deve o seu nome ao templo homónimo que já existia na segunda metade do século XVI e foi removida em 1790 por dificultar a passagem na velha estrada medieval¹⁶; nessa data, a viela transformou-se em praça e hoje é palco do *Evento Largo*, inspirado nas feiras francas e voltado para o artesanato urbano e venda de artigos em segunda mão, sala de espetáculos ao ar livre, acolhendo os *Sons de Verão*, com concertos e teatro, e centro cultural, com o Museu Municipal de Penafiel, eleito Melhor Museu Português do ano de 2010, como um dos elementos dinamizadores;

¹¹ Criada a Comarca de Penafiel, cujo primeiro Corregedor e Provedor foi nomeado a 15 de Maio de 1775, ficaram associados os concelhos de Unhão, Santa Cruz de Riba Tâmega, Gouvea e Gestação, a honra de Vila Caiz e as vilas de Canaveses e Tuias, todos da Comarca de Guimarães, e a cidade de Penafiel e respectivo termo, retirados da Comarca do Porto (SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 118).

¹² SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 117.

¹³ ALMEIDA, António d' (1830) – *Idem*, p. 174; SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 194.

¹⁴ 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. 90.

¹⁵ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 335-342.

¹⁶ ALMEIDA, António d' (1815) – *Idem*, p. 265; ALMEIDA, António d' (1830) – *Idem*, p. 53.

. **rua Joaquim Cotta**, antiga rua Nova já na primeira metade do século XVI e de Serpa Pinto no final do século XIX, foi aberta nas *Chans* e, no início do século XVII ainda não estava totalmente urbanizada¹⁷; hoje é um espaço comercial e de restauração, dinamizada pelos eventos que ocorrem no largo de Nossa Senhora da Ajuda;

. **rua d'O Penafidelense, largo Padre Américo, praça do Município e avenidas Sacadura Cabral, Egas Moniz**, vias que correspondem à antiga avenida Manuel Pedro Guedes, aberta no século XIX e que constituiu uma das primeiras quebras na malha contínua de habitações da rua Direita, e rua Formosa; com sentido Norte/Sul, dirigem-se para o cais de Entre-os-Rios e à travessia do Douro e vão orientar a construção ao longo das suas margens; no início do século XX, estes arruamentos serviram ainda de suporte ao caminho-de-ferro que ligava a linha do Douro à Lixa e a Entre-os-rios e passava em frente à Câmara Municipal¹⁸;



Figura 2 – Avenidas Egas Moniz e Sacadura Cabral, antiga rua Formosa. Foto: Gabinete Técnico Local (2005/2006).

. **rua Engenheiro Matos**, ou estrada real n.º 36, construída no século XIX, vai desviar a circulação para o exterior da malha urbana antiga, contornando-a¹⁹;

. **rua do Pelames**, topónimo que regista a localização de uma oficina de curtumes cuja referência mais antiga conhecida data de 1444²⁰; **rua Fonte do Carvalho**, referência a uma fonte que, diz a tradição, obriga a permanecer em Penafiel quem beber da sua água;

. **avenida Araújo e Silva**, que rompe a malha da rua Direita e, juntamente com a **rua Joaquim Rocha Reis**, liga a zona alta da cidade ao Hospital da Misericórdia construído no final do século XIX²¹;

. **rua D. António Ferreira Gomes** e **rua da Vista Alegre**, que, à saída do lugar, faziam a bifurcação da estrada medieval, a primeira em direcção às Beiras, a segunda para Trás-os-Montes;

¹⁷ BERNARDO, Helena (2012) – *Idem*, p. 89, 91, 97-99; SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 342.

¹⁸ FERREIRA, José F. Coelho (2012) – *O caminho-de-ferro de Penafiel à Lixa e Entre-os-Rios*. Edição comemorativa do Centenário 1912-2012). Penafiel: Livrofiel.

¹⁹ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 332.

²⁰ BERNARDO, Helena (2012) – *Idem*, p. 145.

²¹ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 345.

. **rua de Puços** e **rua do Cavalum**, caminhos ancestrais que ligavam a cidade às travessias rio Cavalum;



Figura 3 – Vista da cidade a partir da rua de Puços.

Esta malha de ruas principais completa-se com vias complementares e vielas estreitas que, em planta, traduzem-se numa malha imbrincada de caminhos, herdeira dos antigos bairros medievais de **Fornos**, **Carvalho** e **Arrabalde**²² recordados pela toponímia.

A atual cidade de Penafiel apresenta uma estrutura urbana formada na época medieval, desenvolvida na época moderna e consolidada no século XIX. Ao longo das centúrias formou-se uma aparente hierarquização viária na qual duas vias tiveram uma função estruturante da construção (rua Direita e rua Nova). Destas ruas partem várias vielas de acesso às traseiras dos quintais e aos portais dos cerrados. Entre os quintais e os cerrados, outras vielas estão dispostas no sentido Nascente-Poente, paralelas e traseiras às ruas estruturantes, na maioria dos casos ladeadas pelos muros dos logradouros e quintas limítrofes. Outros caminhos continuam em direção ao espaço rural. A fronteira entre a cidade de Penafiel e as aldeias vizinhas é ainda hoje muito ténue, característica que urge preservar a bem da qualidade de vida dos seus habitantes e da sua memória identitária, evitando o desaparecimento por completo das suas raízes e da singularidade dos lugares no que respeita à formação e organização seculares.

Além das vias, devemos ressaltar também os valores histórico-cultural, estético e fitossanitário dos **espaços verdes públicos** da cidade que refletem as preocupações oitocentistas da vereação penafidelense em criar uma urbe com todas as comodidades da época e semelhante às suas congéneres nacionais e europeias:

. **Jardim do Calvário** - Construído em 1883 sob a direção do horticultor Luís Barbosa Braga²³ e de acordo com a planta proposta pelo edil Simão Júlio de Almeida e Mota Barbosa, o jardim público do Calvário possuía todos os elementos característicos destes espaços no século XIX: pavilhão de música ou coreto (Fig.4),

²² CAPELA, José Viriato (2009) – *As freguesias do Distrito do Porto nas Memórias Paroquiais de 1758*. Coleção Portugal nas Memórias Paroquiais de 1758. Braga: Projecto POCTI-FCT, p. 514; BERNARDO, Helena (2012) – *Idem*, p. 94-97.

²³ MMPNF – *O Commercio de Penafiel*, 28 de Fevereiro de 1883.

bancos e vedações encomendados à Fundação de Massarelos do Porto²⁴; árvores (algumas exóticas).



Figura 4 – Coreto do Jardim Público do Calvário. Foto: Gabinete Técnico Local (2005/2006).

. **Largo Conde de Torres Novas** – Obra construída no final do século XIX, em parte da cerca do antigo Recolhimento de Nossa Senhora da Conceição²⁵, durante a administração do Presidente Manuel Pedro Guedes, que pretendia criar um espaço destinado a campo da feira mas que servisse também de alameda de recreio para a população²⁶. Localiza-se entre o quartel militar e o paiol, de construção sua contemporânea, destaca-se pelo impressionante conjunto de plátanos (Fig. 5) característico dos espaços de feira e de mercado criados no século XIX e pelo colossal muro de suporte situado a Poente que sustem esta varanda para o vale do rio Sousa e Quinta da Aveleda.



Figura 5 – Largo do Conde de Torres Novas. Foto: Gabinete Técnico Local (2005/2006).

²⁴ MMPNF – *O Penafidelense*, 8 de Maio de 1883.

²⁵ *Recolhimento de Nossa Senhora da Conceição* (2003) Arquivo Municipal de Penafiel, Câmara Municipal de Penafiel. Penafiel, p. 10.

²⁶ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 384-387.

. **Praça da República** (Fig. 6) - Conhecido como *jardim dos namorados*, este espaço pertenceu à quinta do Calvário e ao palacete de Manuel Pereira da Silva, o Barão do Calvário. Em 1929 foram demolidos os edifícios que ladeavam a casa nobre e abertas as duas ruas para acesso à praça²⁷, obras apelidadas de ruas do Barão do Calvário e dos Combatentes da Grande Guerra, e no seu quintal foi criada a praça da República. Quando o rés-do-chão do palacete foi adaptado a biblioteca-museu, este jardim foi também denominado de *jardim arqueológico* onde estava exposto parte do espólio pétreo do museu²⁸, e onde ainda permanecem algumas peças. A pérgula ornamentada por glicínias serve de varanda voltada para as quintas situadas no vale do rio Cavalum.



Figura 6 – Praça da República. Foto: Gabinete Técnico Local (2005/2006).

. **Parque Zeferino de Oliveira** (Figs. 7 a 9) – Parque situado no ponto mais elevado da cidade²⁹. Era também na base deste monte que se situava a forca na época moderna³⁰. Esta elevação foi transformada em bosque romântico no âmbito do projeto de construção do Santuário de Nossa Senhora da Piedade e dos Santos Passos da autoria do engenheiro Jorge Pereira Leite para servir de parque público de lazer, descanso e passeio, apelidado de Nossa Senhora da Piedade e, depois de concluído, Parque Zeferino de Oliveira. A plantação das árvores de grande porte iniciou-se em 1889, bem como a construção de vários elementos característicos destes espaços, como bancos, uma gruta, um coreto e um bazar de prendas de betão armado imitando troncos e ramos de sobreiro, em uso na época, e duas pontes em madeira. Em 1897 construíram-se as escadarias, a fonte e os lagos e canalizou-se a água. A obra foi abrاندando até ganhar novo impulso nos anos de 1920 com a ação da Comissão Pró-Penafiel e de Zeferino de Oliveira. Plantaram-se novas austrálias, plátanos, acácias e carvalhos, construiu-se um pequeno lago com repuxo, a grande escadaria central de acesso ao santuário, o lago maior, desenhado pela Companhia Hortícola Portuense, e escavaram-se novos bancos. Nos anos de 1950-1970, o grande lago era drenado e no seu interior realizava-se o

²⁷ Câmara Municipal de Penafiel [1933] – “Relatório da Comissão Administrativa da Câmara Municipal de Penafiel”, *In Boletim Câmara Municipal de Penafiel*. Penafiel: Câmara Municipal, p. 92.

²⁸ SOEIRO, Teresa (1994) – “Um Museu Municipal para Penafiel, 1884-1974”, *In PORTUGALIA*, Nova Série, vol. XV, p. 129.

²⁹ Onde, no final do século XIX, foi recolhida uma estatueta romana do deus Marte, do modelo *Mars Ultor*, cronologicamente balizado entre os séculos II e III a. C - SOEIRO, Teresa (1994) – *Penafiel*. Lisboa: Editorial Presença, p. 13.

³⁰ BERNARDO, Helena (2012) – *Idem*, p. 102.

Baile do Lago³¹. Recentes obras de remodelação urbana destruíram parte do lago principal e encurtaram o espaço ajardinado.



Figuras 7 a 9 – Parque Zeferino de Oliveira. Fotos: Gabinete Técnico Local (2005/2006).

. **Largo das Devesas** – Situado entre as abas do Parque Zeferino de Oliveira e o final da rua Alfredo Pereira, espaço da antiga feira de S. Bartolomeu ou das Cebolas, transferida de Louredo para este local em meados do século XVIII, por dispor de um terreno amplo e arborizado e água em abundância.

A tipologia do **edificado** do Centro Histórico de Penafiel não foge à regra estabelecida na sua génese medieval de casa-oficina de lotes estreitos, retangulares que se desenvolvem em profundidade, na sua maioria com as paredes das ilhargas comuns, e com a fachada principal voltada para as ruas estreitas. Esta arquitetura urbana doméstica de casa-oficina, residência e local de trabalho de mestirais e comerciantes, não desenvolveu edifícios de grandes dimensões, isto é, de fachadas *largas e baixas*³², geralmente propriedades de famílias nobres ou fidalgas.

No entanto, existem na cidade algumas casas nobilitadas ou apalaçadas de famílias nobres, nomeadamente, dos **Soares Barbosa** (Figs. 12 e 13), **Garcez** (Figs. 10 e 11), **Beça Barbosa (Paço Episcopal)**³³, **Mendonça Barbosa**, **Pereira do Lago** (Figs. 14 e 15) e **Machado Coelho**. Algumas destas habitações ainda exibem o brasão de armas da família proprietária e, em quase todos os casos, são resultado de obras de nobilitação realizadas no século XVIII, em particular após a elevação da vila de Arrifana de Sousa a cidade de Penafiel em 1770³⁴. Exceção é o antigo **Palacete do Barão do Calvário** (Fig. 16), mandado construir em 1853 por Manuel Pereira da Silva, ou Barão do Calvário, emigrante enriquecido no Brasil, na então rua Formosa. De traça erudita, esta residência era considerada a melhor da cidade. Hoje alberga a Biblioteca Municipal de Penafiel.

³¹ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 411-423; MENDES, J. J. (2002) – *Santuário de Nossa Senhora da Piedade e Santos Passos*. Penafiel: Confraria de Nossa Senhora da Piedade e dos Santos Passos.

³² OLIVEIRA; GALHANO 1958: 3. De acordo com os dados fornecidos pelo Livro de Arruamento de 1762, entre as 471 casas da vila de Arrifana de Sousa, 365 possuíam dois pavimentos, que correspondem ao rés-do-chão, ou loja, e a um sobrado, e apenas cinco têm três pavimentos (AMPNF/CMPNF n.º 1445 (1762).

³³ BERNARDO, Helena; SOUSA, Laura (2015) – "O Paço Episcopal de Penafiel: história e arqueologia do edificado", In *OPPIDUM*. Lousada: Câmara Municipal.

³⁴ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 308-317; BERNARDO, Helena (2012) – *Idem*, p. 118-132.



Figuras 10 a 13 – Casas dos Garcez e Soares Barbosa.



Figuras 14 e 15 – Palacete Pereira do Lago.



Figura 16 – Palacete do Barão do Calvário.

As fachadas são ornamentadas com gradeamentos nas varandas (Figs. 17 e 18), em ferro forjado e, menos frequentes, em ferro fundido, material também presente em portões, bandeiras e postigos e portas, clarabóias e cataventos, entre outros. No século XIX, em particular na zona alta da cidade, surge o revestimento em azulejo, na maioria dos casos provenientes das fábricas do Porto e de Vila Nova de Gaia. Aparentemente, entre a arquitetura civil, não temos exemplos que ultrapassem os século XV/XVI, mas os espaços de habitação de qualidade, muitas vezes obras de autor, vêm até aos nossos dias.



Figuras 17 e 18 – Exemplos de varandas em ferro forjado e fundido.

O Centro Histórico de Penafiel possui várias construções com valor patrimonial e algumas estão classificadas, nomeadamente: a Igreja de S. Martinho – paroquial de Penafiel, a Igreja da Misericórdia e, junto a este edifício, o Pelourinho de Arrifana de Sousa.

. **Igreja de S. Martinho, paroquial de Penafiel** (Monumento Nacional - Decreto de 16.06.1910, DG n.º 136, de 23.06.1910) – Templo concluído por volta de 1570 para servir de igreja paroquial à nova sede da freguesia de S. Martinho de Arrifana de Sousa, transferida do lugar de Moazares, hoje Santa Luzia³⁵. Esta igreja foi construída sobre a nave da antiga Capela do Espírito Santo que já existia no séc. XV voltada para a rua do Poço, atual rua do Sacramento, alterada para o estilo manuelino por volta de 1517, por iniciativa do mercador João Correia³⁶.

. **Igreja da Misericórdia** (Fig. 20) (Imóvel de Interesse Público - Decreto n.º 28/82, DR, I Série, n.º 47, de 26.02.1982) – Este templo da Santa Casa da Misericórdia, que tem a Nossa Senhora do Amparo como orago, foi construído entre 1621 e 1631 nas Chans por iniciativa de Amaro Moreira³⁷, e foi adaptada a Sé Catedral do Bispado de

³⁵ SANTOS, Cândido Augusto Dias dos Santos (1973) – *O Censual da Mitra do Porto. Subsídios para o estudo da Diocese nas vésperas do Concílio de Trento*. In Documentos e Memórias para a História do Porto – XXXIX. Porto: Câmara Municipal, p. 65; 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.

³⁶ Natural de Arrifana, ganhou fortuna em Inglaterra e na Flandres. DIAS, Fr. Geraldo J. A. Coelho (2007) - *Memórias do Mosteiro de S. Miguel de Bustelo (1800-1801)* de MEIRELES, Fr. António d'Assunção. Penafiel: Museu Municipal, 2007, p. 91.; ALMEIDA, António d' (1815) – *Idem*, p. 242-243.

³⁷ Abade de Ermelo (Mondim de Basto). ALMEIDA, António d' (1815) – *Idem*, p. 262-263.

Penafiel, sob invocação de Nossa Senhora e S. José, entre 1770 e 1778³⁸. A construção inicial não incluiu a torre nem a fachada lateral voltada para a Praça do Município, obra motivada pelo milagre do aparecimento de uma imagem de Nossa Senhora da Lapa nesse local em 1763 e que, por falta de verbas, não foi acabada³⁹.



Figura 19 – Igreja Matriz de S. Martinho.
Fotos: Gabinete Técnico Local (2005/2006).



Figura 20 – Igreja da Misericórdia.

. **Pelourinho de Arrifana de Sousa** (Fig. 21) (Monumento Nacional – Decreto de 16.06.1910, DG n.º 136, de 23.06.1910) – Símbolo da autonomia municipal e judicial da vila de Arrifana de Sousa criada em 1741, foi implantado nas antigas *Chans*, zona da atual Praça do Município.



Figura 21 – Pelourinho de Arrifana de Sousa.

Dos principais elementos do património arquitetónico da cidade, destacam-se ainda vários outros entre os edifícios religiosos, militares e públicos.

. **Igreja de Nossa Senhora da Ajuda** (Fig. 22) – Esta Igreja é herdeira da capela que aqui existia já no séc. XVI⁴⁰. Inicialmente rodeada de carvalhos e isolada da

³⁸ FERREIRA, Simão Rodrigues (1864) – *Idem*, n.º 73.

³⁹ ALMEIDA, António d' (1815) – *Idem*, p. 265.

⁴⁰ ALMEIDA, António d' (1815) – *Idem*, p. 64.

povoação que se concentrava a meia encosta, no séc. XVII a capela já estava envolvida pelas construções urbanas e dificultava a circulação na velha estrada medieval⁴¹, tendo sido removida e alinhada com as fachadas da antiga viela de Nossa Senhora da Ajuda em 1790 e reconstruída no espaço de umas casas e quintais adquiridos para esse efeito⁴².



Figura 22 – Igreja de Nossa Senhora da Ajuda. Foto: Gabinete Técnico Local (2005/2006).

. **Capela do Hospital** (Fig. 23) - A Capela do Senhor do Hospital ou de Nossa Senhora das Dores foi a primeira sede da Santa Casa da Misericórdia de Penafiel, fundada em 1509. Nas traseiras da capela estava o primeiro hospital de Arrifana de Sousa, herdeiro da Albergaria do Espírito Santo aí situada já no início do séc. XIV, local de pernoita de viajantes e peregrinos e de auxílio a pobres e enfermos⁴³. O interior da capela e do hospital foram transformados em teatro em 1844, reformado em 1857⁴⁴. Hoje mantém a estrutura interior de sala de espetáculos com dois balcões, gradeamentos de ferro forjado e palco, a necessitar de reabilitação urgente.



Figura 23 – Capela do Hospital. Foto: Gabinete Técnico Local (2005/2006).

⁴¹ ALMEIDA, António d' (1830) – *Idem*, p. 53.

⁴² SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 275-277; BERNARDO, Helena (2012) – *Idem*, p. 76-77.

⁴³ *Compromisso da Misericórdia de Arrifana de Sousa, Impresso no ano de 1697, Acrescentado com a Novíssima Confirmação de sua Magestade Fidelíssima de 8 de Outubro de 1787*. Porto: Na Oficina de António Alvares Ribeiro, no ano de 1788, fl. 23. In FERREIRA, José F. Coelho (2009) – *Misericórdia de Penafiel 5.º Centenário (1509-2009)*. Penafiel: Livrofiel, p. 41; COSTA 1706: 384; FERREIRA, Simão Rodrigues (1991/1992), p. 231.

⁴⁴ MELO, Ernesto de (1927) – *Idem*, p. 11; SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 423-426.

. **Igreja do Recolhimento de Nossa Senhora da Conceição** - A primeira fundação desta instituição ocorreu por volta de 1683⁴⁵, por iniciativa de Gonçalo Ferreira da Costa⁴⁶. Em 1692, Gonçalo Ferreira Pinheiro⁴⁷, funda outro naquelha Larga, junto à Misericórdia, que em 1716 foi transferido para o da Piedade. Este tinha poço, dormitórios, claustro, cerca e igreja, único edifício ainda existente. A torre foi construída depois e a fachada também foi alterada e azulejada em data posterior⁴⁸.

. **Igreja do Convento de Santo António dos Capuchos** - Convento construído por volta de 1664 no lugar dos Pelames. Os monges vieram do Convento de Santo António do Vale da Piedade de Gaia por iniciativa do Capitão Inácio de Andrade e Abreu, proprietário da Quinta das Lages (Milhundos)⁴⁹. O Convento teria claustro, dormitórios, cozinha, refeitório, oficinas, livraria, enfermaria, hospedaria, casa do capítulo, sacristia, cerca e igreja, apenas restando esta última.

. **Igreja do Calvário** - Igreja construída entre 1793 e 1807 no local onde estava a capela do Calvário, ambas administradas pela Ordem Terceira de S. Francisco. A antiga capela de S. Mamede que existiu na Praça Municipal, transferida para aqui em 1837, serve de sacristia a este templo⁵⁰, onde podemos ver o seu altar-mor.

. **Capela de S. Bartolomeu** - Templo construído na base do monte Maninho ou do Povo, também chamado de S. Bartolomeu, pela transferência do orago da capela situada no lugar de Louredo para aqui, por volta de 1758. Em 1775 ainda não se celebrava missa na capela que terá sido desativada antes de 1791, data em que o santo foi novamente transferido para a capela de S. Mamede, então situada na atual Praça do Município. Em 1804, a Confraria dos Santos Passos iniciou a construção de um Calvário com as ruínas do antigo edifício, obra que não concluiu. Por iniciativa de um particular, Manuel Barbosa, de apelido o *Michaela*, o templo foi restaurado e rezada a primeira missa no dia 24 de Agosto de 1819, dia da festa do santo⁵¹. Hoje podemos ver as suas ruínas musealizadas.

⁴⁵ ALMEIDA, António d' (1815) – *Idem*, p. 76-77.

⁴⁶ Emigrante enriquecido no Brasil, casado com uma brasileira, D. Clara de Barros, de quem não teve filhos. Esta deixou parte dos seus bens para a construção de um recolhimento de donzelas, mas após a morte do marido sem testamento, a obra iniciada junto à capela da Piedade foi interrompida

⁴⁷ Também emigrante do Brasil, casado com Ana de Castilho.

⁴⁸ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 271-275.

⁴⁹ FERREIRA, Simão Rodrigues (1985/1986), p. 118; 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. 231.

⁵⁰ FERREIRA, Simão Rodrigues (1991/1992) – *Idem*, p. 232; ALMEIDA 1815: 69-70, In SOEIRO 1993, 3.º vol.: 267-268; DIAS, A. J. (1928) - «Convento dos Capuchos de Penafiel». *Penha-fidelis*, n.º 5, p. 82; n.º 8, p. 148-150. Dir. Abílio Miranda. Penafiel: Biblioteca Municipal. Composto e impresso na Tipografia Minerva, p. 86; ANODI (1927) – “Capela do Senhor Sam Mamede de Arrifana de Sousa (que ao seu patrono edificaram os estudantes dêste lugar)”. *Penha-fidelis*, n.º 1, p. 34-35; n.º 4, p. 62-65. Director e editor Abílio Miranda. Penafiel: composto e impresso na Tipografia Minerva, p. 34; ANODI (1928) – “Capela do Senhor Sam Mamede de Arrifana de Sousa (que ao seu patrono edificaram os estudantes dêste lugar)”. II.º - Doação da Ermida de S. Salvador”. *Penha-fidelis*, n.º 5, p. 83-85. Director e editor Abílio Miranda. Penafiel: composto e impresso na Tipografia Minerva, p. 83; BEÇA, Coriolano de Freitas (1896) – *Penafiel Hontem e Hoje: Recordações e impressões*. Penafiel: Typ. de «O Penafidelense», p. 107.

⁵¹ ALMEIDA, António d' (1815) – *Idem*, p. 64; SOEIRO 1993, 1.º vol.: 284-285.

. **Capelas da Via Sacra** – Pequenas construções da via-sacra setecentista que se iniciava na igreja do Carmo e percorria as várias estações situadas nas ruas do Sacramento (rua do Poço), do Bom Retiro (rua da Piedade de Baixo) e Joaquim Cotta (rua Nova; rua de Serpa Pinto).

. **Igreja do Carmo** - A Igreja da Ordem Terceira do Carmo foi construída no local onde havia sido edificada a Capela de Santo António, o Velho, em meados do séc. XVII. Em 1845, a Capela de Santo António é administrada pela Ordem Terceira do Carmo, que a vai construir no mesmo lugar a Igreja de Nossa Senhora do Carmo, obra concluída em 1874 que manteve o adro e o olival.

. **Santuário de Nossa Senhora da Piedade e dos Santos Passos (Sameiro)** - Iniciado em 1886 no ponto mais alto da cidade, no monte Maninho, de S. Bartolomeu, do Povo ou da Forca, e concluído apenas na 1.ª metade do séc. XX, é hoje conhecido por Sameiro, por associação ao santuário de Braga. O desenho executado foi da autoria do Eng.º Jorge Pereira Leite, numa versão simplificada e menos dispendiosa do projeto realizado pelo Eng.º Manuel Maria Ricardo Correia a pedido do edil Manuel Pedro Guedes. O terreno baldio foi cedido pela autarquia à Confraria de Nossa Senhora da Piedade e dos Santos Passos para a construção de um templo que substituísse as capelas da Piedade e dos Santos Passos, demolidas para a edificação do mercado público.

. **Hospital da Santa Casa da Misericórdia** - Este hospital foi construído no local onde existiu o setecentista Convento de Santo António dos Capuchos incendiado em 1832 durante as lutas liberais, nacionalizado pela extinção das ordens religiosas em 1834 e adquirido pela Santa Casa da Misericórdia em 1836 que adaptou as ruínas do cenóbio a hospital. As instalações eram pequenas pelo que a Santa Casa resolveu construir outro edifício mais amplo. A obra iniciou-se em 1890 segundo o projeto de António Ferreira de Araújo e Silva⁵².

. **Paços do Município** - Após a elevação a vila em 1741, a vereação de Arrifana de Sousa construiu uma Casa da Câmara nas Chans, edifício projetado com dois pisos, pórtico e galeria assente sobre arcos e colunas que, dada a deficiente construção, foi demolido em 1751. Para a construção dos Paços atuais, que estavam em conclusão em 1796, já depois da elevação da vila a cidade de Penafiel, foi necessário comprar duas casas particulares vizinhas do antigo edifício. No rés-do-chão funcionava a cadeia, com celas distintas para homens e mulheres e, no andar superior, a que se acedia por uma escadaria de pedra, o tribunal judicial, as repartições municipais e o salão da câmara⁵³.

. **Quartel** - Edifício iniciado em 1872 no espaço da cerca do antigo Recolhimento de Nossa Senhora da Conceição e parcialmente concluído e entregue ao Ministério da Guerra em 1880. Aqui se instalou o 1.º Batalhão de Infantaria 6, sediado em Braga, que deixou o edifício em 1894. Nesta data, parte das casernas foram demolidas e

⁵² Engenheiro diretor das obras públicas do Distrito do Porto, cujo nome foi atribuído à rua que liga a praça do Município ao novo hospital - *Ibidem*, p. 405-411.

⁵³ *Ibidem*, p. 240-249.

construídas as cavalariças para abrigar a Brigada de Artilharia de Montanha vinda de Viana do Castelo que foi encarregue de debelar a rebelião ocorrida em Moçambique. Em 1987, esta Brigada foi transformada no Regimento de Artilharia 6 a que se seguiram várias outras remodelações. O edifício foi ampliado no início do séc. XX. Daqui saiu o 1.º Regimento de Infantaria 32 para França durante a 1.ª Guerra Mundial. O mesmo espaço foi ocupado pelo Centro de Instrução de Condução Auto n.º 1 para condutores e mecânicos militares, desactivado em 1992 e, em 1994, pela GNR⁵⁴.

. **PaioI** - Edifício construído em 1887, depois da conclusão do quartel militar e de acordo com o projeto proposto pela autarquia para albergar pólvora e munições.

. **Assembleia Penafidelense** - Edifício construído entre 1908 e 1912, segundo o projeto do conceituado arquiteto português José Marques da Silva, a Assembleia Penafidelense é herdeira do Grémio Recreativo Penafidelense criado em 1892, resultante da união entre a Assembleia Penafidelense de Instrução e Recreio e o Club Recreativo Penafidelense, e tinha como objetivo proporcionar aos seus sócios um local de convívio, lazer e cultura⁵⁵.

Outros imóveis construídos no século XX foram obra de conceituados arquitetos, nomeadamente o antigo edifício da **Agência do Banco Nacional Ultramarino**, projetado pelo arquiteto Raul Lino; o edifício dos **CTT** (Correios, Telégrafos e Telefones), cujo projeto-tipo foi da autoria de Adelino Nunes e sujeito ao parecer de Raul Lino; o **Tribunal Judicial de Penafiel**, obra do arquiteto Januário Godinho, que na sala de audiências do exibe um fresco de Júlio Resende; o **Jardim Escola João de Deus**, obra de Álvaro Siza Vieira; e a readaptação do antigo Palacete Pereira do Lago a **Museu Municipal de Penafiel**, da autoria dos arquitetos Fernando Távora e Bernardo Távora.

Enquadramento espacial

A reabilitação urbana é, sem dúvida, uma das prioridades estratégicas do atual executivo municipal. Como tal, esta delimitação da Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico de Penafiel e posterior definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) constituem ferramentas vitais para concretizar as tão desejadas intervenções integradas de reabilitação deste espaço urbano de valor histórico, patrimonial e social da cidade de Penafiel.

A proposta de delimitação, enquadrada na alteração legislativa da Lei 32/2012, de 14 de Agosto, diz respeito à área geográfica entendida como a cidade histórica, ou

⁵⁴ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 358-369; ROCHA, Ovalo (1990/1991/1992) – “História do quartel militar”, In *O Calhambaque*, n.º 6 (Maio de 1990), 2.º série, p. 3-4; *Ibidem*, n.º 7 (Julho de 1990), p. 3-4 e 11; n.º 8 (Novembro de 1990), p. 3-4 e 11; n.º 9 (Janeiro de 1991), p. 3-4 e 11; n.º 10 (Março de 1991), p. 3-4; n.º 11 (Maio de 1991), p. 5-6; n.º 12 (Julho de 1991), p. 4; n.º 12 (Outubro de 1991), p. 3 e 6; n.º 13 (Fevereiro de 1992), p. 3-4; n.º 14 (Fevereiro de 1992), p. 3-4; n.º 15 (Junho de 1992), p. 5-7, 11 e 13.

⁵⁵ SOEIRO, Teresa (1993) – *Idem*, p. 426-427.

como muitos dizem, a "cidade velha". 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"*.

Considerando que se trata de um vasto território a estudar, optou-se por concentrar esta ARU na área que é o coração da cidade, a sua coluna vertebral, o centro nevrálgico do comércio, da cultura, do património histórico e edificado de Penafiel - o centro chamado de histórico.

O território agora delimitado foi, ao longo de décadas, perdendo população residente, funções e funcionalidades urbanas mas, nunca perdeu a sua vitalidade e identidade. Os valores patrimoniais presentes nesta parcela territorial que se pretende que seja a ARUCHP, conferem-lhe um interesse acrescido pois representam testemunhos relevantes da história e memória coletiva da cidade. É um espaço que conta a história do crescimento e evolução de Penafiel ao longo dos séculos e confere, à cidade e seus habitantes, elementos referenciadores do tempo, do espaço e da cultura dos penafidelenses, facilmente identificáveis e reconhecidos.

Dum primeiro trabalho de levantamento *in loco* efetuado concluiu-se que existe um número significativo de imóveis e espaços públicos, que evidenciam um estado de degradação razoável que deveriam ser intervencionados, revertendo desta forma o processo de deterioração do património histórico e arquitetónico. Para inverter esta situação e, apesar de o Município não dispor dos recursos financeiros para realizar todas as operações de reabilitação necessárias, tomou a iniciativa de criar esta ARU, permitindo encetar um amplo e profundo conjunto de estratégias, reformas e incentivos fiscais centrados na regeneração de todo este tecido histórico. Com estas medidas de participação o Município pretende estimular o interesse dos proprietários e inquilinos à reabilitação das habitações, assim como garantir o acesso a fundos e à operacionalização de programas, agilizando procedimentos e fomentando/atraindo o investimento nesta área.

Com efeito, este processo de delimitação teve em consideração os princípios que norteiam o novo regime jurídico da reabilitação urbana, adaptando-os e tendo em consideração as especificidades deste centro histórico. 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 em vigor. 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. Esta visão estratégica municipal permitirá o tão ambicionado sistema urbano integrado que contamine, dinamize e complementa o território onde se insere, e que urge regenerar, e tornar mais coeso e inclusivo.

A estas opções estratégicas e segundo o disposto no DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, acresce a “necessidade de encontrar soluções para os cinco grandes desafios” que se colocam à reabilitação urbana de qualquer território:

“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 infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;

b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, 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;

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.”

Assim, considera-se que a estes objetivos centrais e que constituem a “espinha dorsal” de qualquer ARU - a recuperação e reconversão urbanística da área - acresce a intenção fulcral de potenciar a coerência da configuração da estrutura urbana secular do centro da cidade de Penafiel, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico da cidade, abrangendo nomeadamente todos os espaços classificados no PDM como “Área de Proteção e Enquadramento ao Património”.

Por uma questão de coerência, o limite da ARU e a delimitação proposta para o Plano de Pormenor do Centro Histórico (em fase de desenvolvimento) são coincidentes, reforçando a vontade do executivo em encetar o processo de regeneração de toda esta área de forma articulada. Esta visão estratégica das políticas urbanas municipais garantirá a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma postura transversal a todo o território, representando o compromisso do município para com este processo de reabilitação, a vontade de implementar políticas urbanísticas convergentes com os princípios base da regeneração e a identificação de áreas chave que urge intervir.

Face ao supra exposto o procedimento que agora se inicia, com vista à delimitação da ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTORICO DE PENAFIEL, permitirá encetar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado.

Proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico da cidade de Penafiel

Ciente de que o "casco histórico" deve ser assumido como elemento estratégico de desenvolvimento, enquanto forma de dinamizar a cidade e o seu território envolvente, o Município elabora esta proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (Fig. 24).

A área agora delimitada encontra-se localizada numa zona de excelência da Cidade de Penafiel havendo nela características únicas de relacionamento entre o património construído e os vazios urbanos, os largos, quelhos e vielas, e a estrutura verde dos logradouros. Todos estes elementos referenciadores da malha urbana potenciam-no para a transformação num espaço de características singulares. A sua delimitação e definição consubstanciada numa ARU é vital enquanto catalisador de um processo de reabilitação e regeneração articulado, integrado e sustentável.

Esta proposta de delimitação, enquadrada na alteração legislativa, que a Lei 32/2012, de 14 de Agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao Código Civil, diz respeito à área geográfica central da cidade de Penafiel e abrange uma extensão aproximada de 49 hectares e, de acordo com o PDM de Penafiel está classificada como solo urbano, considerado como uma área predominantemente habitacional consolidada ou a consolidar e inserida numa área de proteção e enquadramento ao património.

Genericamente, a ARUCHP está estruturada ao longo da avenida Egas Moniz, avenida Sacadura Cabral e a Rua de "O Penafidelense", delimitada a Sudoeste pelo Jardim do Calvário e o largo do Conde de Torres Novas; a Norte, encontra-se delimitada pela Rua Fonte do Carvalho; a Sul, circunscrita pela Rua do Cavalum; a Este, confinada pela Rua Dr. Alves Magalhães e ainda alguns dos declives verdes do Vale do Cavalum; e, por fim a Oeste, as "novas áreas urbanas" restringidas por a Rua do Chelo e uma fração de encosta que desce em direção à Quinta da Aveleda.

Dos espaços de uso público desta área destacamos o Largo do Conde de Torres Novas (Fig. 5), o Jardim do Calvário (e o seu coreto) (Fig. 4), a Praça da República (Fig. 6), o Largo das Devesas e o Parque Zeferino de Oliveira (Figs. 7 a 9).

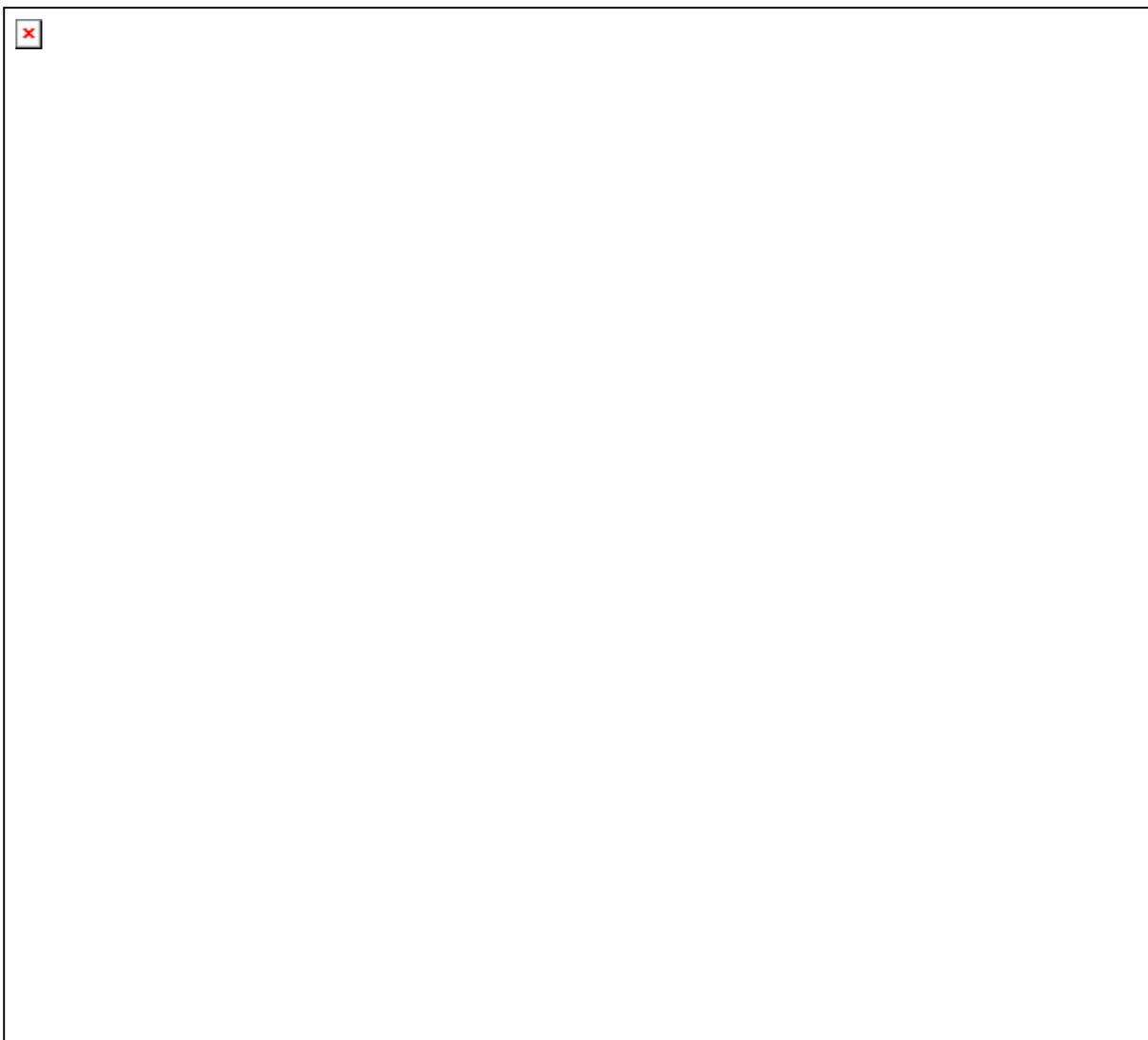


Figura 24 - Planta de Localização da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP)

O território aqui identificado com ARUCHP é um espaço onde é difícil penetrar, dada a elevada densidade de construção. O elemento edificado é claramente o dominante na área em questão. Destacam-se também parcelas verdes privadas (logradouros) e públicas. Os logradouros apresentam-se com dimensões variáveis e com uso misto: ornamental e agricultura doméstica.

Do levantamento e diagnóstico desta ARU resultou um universo de 611 imóveis, sem considerar anexos e pequenas construções nos logradouros. Deste, destacam-se 37 imóveis em ruína ou mau estado, 95 em razoável mau estado, 368 num estado de

conservação médio, 108 imóveis em muito bom ou bom estado e, neste momento, 6 imóveis estão a ser alvo de obras de reabilitação⁵⁶.

Como já referido o Centro Histórico de Penafiel é rico em elementos de valor patrimonial, arquitetónico e religioso, dos quais destacamos a Igreja Matriz (S. Martinho - Fig. 19), a Igreja de Nossa Senhora da Ajuda e respetivo Largo (Fig. 22), o Santuário de Nossa Senhora da Piedade e dos Santos Passos (Sameiro) e respetivo jardim envolvente, a Igreja da Misericórdia (Fig. 20), a casa dos Garcez, a casa dos Soares Barbosa, a casa do Barão do Calvário (Fig. 16), bem como várias fontes, chafarizes, cataventos e gradeamentos em ferro presentes nos mais variados imóveis.

Do conjunto de imóveis/equipamentos públicos que, grosso modo, carecem de operações de regeneração, urge uma estratégia integrada de reabilitação urbana liderada pelo Município em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam, em simultâneo, acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada. Esta tomada de consciência, especialmente relevante para a compreensão das particularidades da estrutura urbana de Penafiel, atesta a coerência da configuração adoptada para a delimitação da ARU, identificando e priorizando, do global para o particular, todas as áreas sensíveis a intervir.

Partindo do conceito mais abrangente e amplo de cidade consolidada, foi necessário descer a uma microescala, para que nesta primeira fase possamos ser assertivos e concentrar esforços nas áreas urbanas mais vulneráveis e que reúnem o maior número de exemplares de edificado de grande valor arquitetónico, cultural, patrimonial e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e diversidade urbana da cidade de Penafiel. Com esta ARU pretende-se que a cidade assuma uma dimensão estratégica, promovendo a inclusão social e a coesão territorial, assegurando *"a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, assim como promover novas soluções de acesso a uma habitação condigna"*⁵⁷; uma vez que se constatou, por exemplo, a inexistência de instalações sanitárias em algumas das habitações na área proposta para esta ARU.

De facto, de acordo com o atual quadro legislativo, a delimitação pelo município da ARU *"tem como efeito determinar a parcela territorial que justifique uma intervenção integrada"*. Ora, esta é uma exposição de razões pelas quais esta parcela de cidade merecerá a delimitação territorial de ARU, que se apresenta na figura 25.

⁵⁶ Critérios Adaptados do Método de avaliação do estado de conservação de imóveis, LNEC. Portaria 1192-B/ 2006, de 3 de Novembro.

⁵⁷ Tal como o disposto no n.º 3 do D.L. 307/ 2009, de 23 de Outubro

Após explanarmos as legítimas razões que apresentam o *palco* desta ação municipal, somos da opinião que nunca é demais enquadrar o importante papel que a vertente imobiliária e patrimonial da reabilitação possuem sustentando e/ou permitindo "*atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais*"⁵⁸ desta área, que urge reabilitar.

Com esta proposta 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.

Deste modo esta proposta de delimitação da ARUCHP a submeter à Câmara Municipal para posterior aprovação da Assembleia Municipal pretende ser um pequeno instrumento orientador da gestão urbanística desta parcela de território. Na prática, é intenção do executivo promover políticas urbanas capazes de responder às necessidades e recursos do concelho e da legislação aplicável, dinamizando áreas em carência evidente, tornando-o atrativo e capaz de gerar riqueza, agora e no futuro.



Figura 25 – Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP)

⁵⁸ Tal como o disposto no n.º 3 do D.L. 307/ 2009, de 23 de Outubro

(2) Objetivos estratégicos

Com o enquadramento do local elaborado e a ARUCHP delimitada, importa agora apresentar a estratégia de reabilitação para a área objeto de estudo.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelece que a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

"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 infra-estruturas 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 sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;

j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;

l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;

m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados."

Para além destes objetivos mais latos, que devem nortear qualquer operação de reabilitação e regeneração dos territórios urbanos, não podemos deixar de elencar mais alguns que se revelam particularmente importantes para o território da ARUCHP. De forma sucinta, apresentamos de seguida os objetivos específicos para a estrutura edificada e espaço não edificado:

Estrutura Edificada

- Preservar, reabilitando e inventariando os elementos singulares, de grande valor arquitetónico e patrimonial, que conferem identidade ao centro histórico de Penafiel;
- Correção de dissonâncias ou anomalias arquitetónicas implementando ações que têm por objetivo a eliminação de edificações ou partes de edificações que se demarcam do ambiente em que estão inseridas pelo seu volume, cor, textura, estilo ou qualquer outro atributo particular que as descaracterize ou que contenham elementos descaracterizadores da sua tipologia;
- Restauro e preenchimento de lacunas implementando ações que têm por objetivo a restituição, integral ou parcial, da situação original ou de um estado posterior à construção de alguns edifícios, deteriorados pela ação do tempo ou alterados em épocas sucessivas, visando o restabelecimento da unidade e coerência da edificação do ponto de vista de sua concepção e legibilidade originais e acentuando os seus valores estéticos e históricos;
- Reabilitar a "imagem urbana" da ARUCHP, procurando que funcione como elemento essencial para a regeneração deste território, tornando-o mais atraente, sustentável, inclusivo e coeso, conferindo-lhe maior vivência urbana, num "lugar de excelência" na e para a cidade.

Espaço não Edificado

- Requalificar os espaços de vivência coletiva públicos e privados;
- Requalificar e reabilitar as ruelas, vielas e quelhos do centro histórico;

- Ao nível dos espaços verdes *privados*: Requalificar logradouros, recuperar o interior dos quarteirões, libertando-os e tratando-os como espaços verdes complementares do edificado, valorizando assim o ambiente urbano
- Ao nível dos espaços verdes *públicos*: Criação de um *Continuum Naturale* (corredores verdes) e criar condições para aumentar a oferta de espaços (verdes) públicos.

(3) Benefícios fiscais

Para a delimitação de uma ARU e, nos termos da alínea C) do n.º2, 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 ARUCHP, 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 uma tabela (1) com os benefícios fiscais abrangidos pela ARUCHP, 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 ARUCHP

De facto, para além da reestruturação e reabilitação do centro histórico de Penafiel, são preconizadas e propostos o conjunto de benefícios supra mencionados que deverão promover uma renovada dinâmica urbana e económica, gerando a tão desejada recriação e incremento da atividade económica e da coesão social com vista à atração de novos habitantes, rejuvenescendo a população e a cidade.

(4) Conclusão

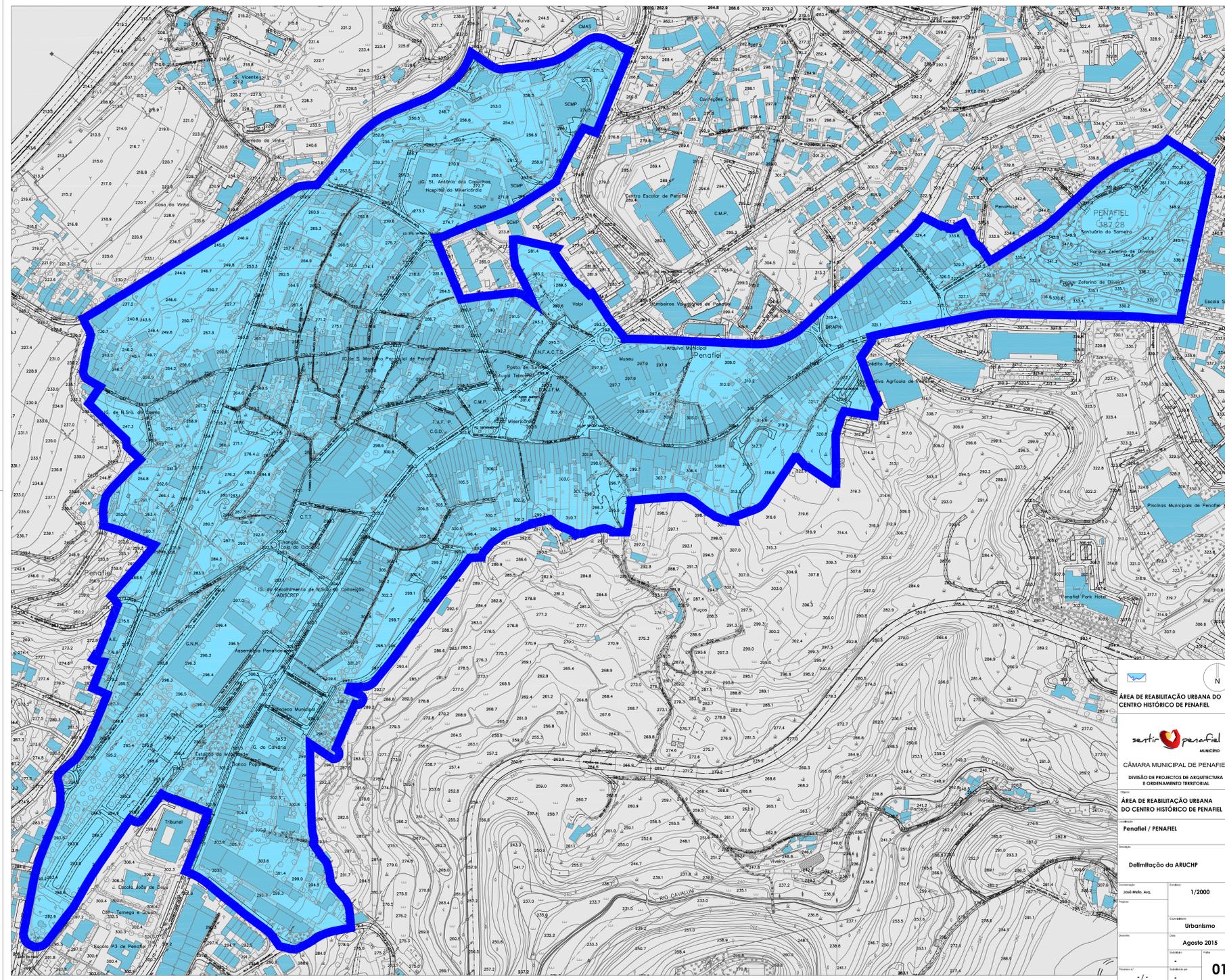
As perspetivas e as intervenções do Município no âmbito da reabilitação do património histórico e arquitetónico da cidade de Penafiel refletem a transição da perceção do seu centro histórico, centrada nos processos de regeneração e direcionados para os seus habitantes e proprietários, alicerçada na valorização de novas atividades e, enquanto suporte essencial da renovação, valorização e viabilidade que este património encerra, no contexto municipal e regional.

Este “novo conceito de reabilitação”, consubstanciado na ARU que agora se propõe, está orientado para o território do centro histórico de Penafiel, de forma transversal e sustentável, e configurará novas oportunidades para salvaguardar, valorizar e fruir o património, como o demonstram diversos programas e iniciativas

implementadas, sobretudo nestes últimos anos, através de exemplos paradigmáticos como foi o da Regeneração Urbana ou o Plano Estratégico de Mobilidade da cidade de Penafiel.

Em suma, com a concretização de mais esta fase do processo de reabilitação, requalificação e regeneração do espaço urbano do centro histórico, o executivo espera contribuir para o incremento do investimento privado nesta parcela de território, dando continuidade à aposta crescente na requalificação dos seus espaços urbanos, rumo a uma nova imagem de cidade, promovendo-a e tornando-a mais atrativa e competitiva no contexto do próprio Vale do Sousa.

ANEXO



N

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE PENAFIEL

sentir penafiel
MUNICÍPIO

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

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE PENAFIEL

Penafiel / PENAFIEL

Delimitação da ARUCHP

Elaborado por	João Melo, António	Escala	1/2000
Caracterização	Urbanismo		
Data	Agosto 2015		
Revisão	-		
Revisão por	-		

01