

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA NORDESTE PENAFIEL

Documento elaborado por:

Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

Museu Municipal de Penafiel

Índice

(1) Critérios subjacentes à delimitação da área	03
Enquadramento histórico	03
Enquadramento espacial.....	10
Proposta de delimitação da ARU Nordeste	14
(2) Objetivos estratégicos.....	15
Estrutura Edificada	16
Estrutura não Edificada	16
(3) Benefícios fiscais	17
(4) Conclusão	19

Anexo

Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana Nordeste	Esc: 1/ 2 000
---	----------------------

Siglas

ARU	Área de Reabilitação Urbana
ARUNe	Área de Reabilitação Urbana Nordeste
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 01 – Adaptação do campo de futebol existente ao futuro Estádio Municipal iniciada em 1938. Fonte: MMPNF, Alvão.....	04
Figura 02 – Lugar de Crasto.....	05
Figura 03 e 04 - Capela de S. Bartolomeu de Louredo, antiga igreja paroquial medieval, e atual Rua de Louredo.....	05
Figura 05 _ Casa de Louredo. Fonte: Museu Municipal de Penafiel, Serviço de Documentação e Divulgação MMPNF_AL23_02.....	06
Figura 06 - Vista do Noroeste da cidade em 1885, com a Quinta da Vinha em primeiro plano. Fonte: <i>Portugal Pittoresco</i> . Planta geral da cidade de Penafiel (c. 1892). Fonte: SOEIRO 1993, vol. 1: 322.....	07
Figura 07 - Quinta da Vinha.....	07
Figura 08 - Habitações no lugar do Ruival.....	08
Figura 09 e 10 – Tanque lavadouro e antiga fonte da Melroa, um dos mananciais de água que abastecia lugares e servia para a rega dos campos agrícolas.....	08
Figura 11 – Bairro de S. Vicente de Paulo.....	09
Figura 12 e 13 - Antiga Cadeia da Comarca de Penafiel, onde foram instalados os serviços municipais da Divisão de Gestão Urbanística.....	09
Figura 14 e 15 – Avenida Pedro Guedes.....	13
Figura 16 e 17 – Fontanário e tanque público.....	12
Figura 18 e 19 - Estádio Municipal e Pavilhão Gimnodesportivo Fernanda Ribeiro.....	13
Figura 20 - Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNe).....	13
Figura 21 - Planta de Localização da Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNe).....	14

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Benefícios fiscais propostos para a ARUNe	18
--	----

Memória Descritiva e Justificativa

A presente Memória Descritiva e Justificativa consubstancia o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNe), 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, Decreto-Lei 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's).

Esta ARU integra-se no âmbito de um conjunto de intervenções similares, anteriormente equacionadas pelo município de Penafiel visando a requalificação dos seus núcleos urbanos e incide sobre uma área com cerca de 67ha (abrangendo lugares como Ruival, Cerrado da Vinha, Louredo, Ruival, Melroa, Crasto e Vista Alegre). A decisão política de propor a delimitação desta **Área de Reabilitação Urbana** no concelho e no contexto da própria cidade de Penafiel, prende-se com a necessidade de em continuidade com as ARU's do Centro Histórico (ARUCHP) e do Vale do Cavalum (ARUVC), proporcionar a reabilitação quer do património edificado quer do respetivo espaço público.

De acordo com a legislação em vigor, e para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNe), 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

A presente Área de Reabilitação Urbana compreende alguns dos antigos lugares do aro rural da vila de Arrifana de Sousa, hoje cidade de Penafiel. Crasto, Leiras, Cova, Ruival, Vinha e Louredo são referidos nas Memórias Paroquiais de 1758¹. Estes espaços de antiga vivência rural estão, atualmente, cada vez mais invadidos pela

¹ 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.

construção urbana de prédios e moradias de habitação, mas também por grandes infra-estruturas que alteraram a topografia de forma irremediável. Os mais afetados foram os lugares de Crasto, Leiras e Cova. Ruival, Vinha e Louredo mantêm ainda alguma atividade agrícola, visível na mancha verde que os rodeia.



Figura 01 – Adaptação do campo de futebol existente ao futuro Estádio Municipal iniciada em 1938. Fonte: MMPNF, Alvão.

No que respeita ao povoamento mais antigo, encontramos apenas evidências toponímicas, nomeadamente o lugar de Crasto. Pela sua situação topográfica favorável ao povoamento de altura, o denominado *Monte do Crasto*, localizado num cabeço da vertente virada ao Sousa, no lugar do Louredo, quase a 300 metros de altitude², poderá revelar-se de interesse arqueológico relevante, pese embora o facto de hoje estar absorvido pela vegetação e por edificações novas.

² SOEIRO, Teresa (1984) – “Monte Mozinho. Apontamentos sobre a ocupação entre o Sousa e Tâmega em época romana”. *Boletim Municipal de Cultura*, 3.ª série, n.º 1. Penafiel: Câmara Municipal, p. 88-89.



Figura 02 – Lugar de Crasto.

No entanto, a maioria dos lugares aparenta ser de fundação medieval e, entre mais antigos, destaca-se Louredo, já mencionado em 1112³, que foi sede da paróquia de Santiago de Louredo, servindo-lhe de igreja a atual capela de S. Bartolomeu ou de S. Cristóvão, ainda erguida no mesmo lugar, que tinha como sufragânea a capela de *Santiaguinho*, hoje igreja de Santiago de Subarrifana⁴. A alteração de estatuto e união de Louredo à freguesia de S. Martinho de Mozares, atual Penafiel, terá ocorrido aquando da transferência da sede desta paróquia do lugar de Mozares, hoje Santa Luzia, para a nova matriz que estava em construção no lugar de Arrifana de Sousa, por volta de 1569.



Figura 03 e 04 – Capela de S. Bartolomeu de Louredo, antiga igreja paroquial medieval, e atual Rua de Louredo.

³ SANTOS, Maria José Ferreira dos (2005) – “A Terra de Penafiel na Idade Média. Estratégias de ocupação do território (875-1308)”, *Cadernos do Museu*, n.º 10. Penafiel: Câmara Municipal, p. 38.

⁴ CCLP - *Corpus codicum latinorum et portugalensium eorum que in archivo municipali portugalensium asservantur antiquissimorum iussu curiae municipalis editum*, vol. 1 *Diplomata, Chartae et Inquisitiones*, Porto, 1911-12, p. 171; CUNHA, D. Rodrigo (1742) – *Catálogo dos Bispos do Porto [1623]*. 2.ª Edição. Porto, 2.ª parte: 268; PMH - *Portugaliae Monumenta Historica – Inquisitiones*. Lisboa: Academia das Ciências. 1888, p. 591-592; ROCHA, Moreira da (1969a) – “Luz de Candeia Velha. «Capela de S. Cristóvão»?”. In *Notícias de Penafiel* de 24 de Setembro de 1969; ROCHA, Moreira da (1970b) – “Luz de Candeia Velha. Igreja de S. Bartolomeu”. In *Notícias de Penafiel* de 6 de Março de 1970; ROCHA, Moreira da (1970c) – “Luz de Candeia Velha. S. Tiago de Louredo” In *Notícias de Penafiel* de 20 de Março de 1970; SANTOS 2005: Inv.º n.º 16.

A antiga igreja paroquial serve agora de capela, como referimos, e embora seja pública, localiza-se dentro da área murada da Quinta de Louredo. Esta propriedade tem como edifício principal uma residência apalaçada que terá sido construída, no final do século XIX, por Simão Júlio da Mota Barbosa⁵, sobre uma casa mais antiga. Aqui viveu o poeta José Júlio Nogueira da Mota Barbosa, filho do anterior. Todo o conjunto edificado, nomeadamente, a casa principal, anexos agrícolas e capela, encontra-se em vias de classificação de âmbito nacional⁶. A propriedade estendia-se para Norte, até às proximidades da Quinta das Quintãs e Capela da Senhora da Guia, mas foi truncada pela construção da Autoestrada A4, que também afetou vários outros lugares da presente ARU.



Figura 05 – Casa de Louredo. Fonte: Museu Municipal de Penafiel, Serviço de Documentação e Divulgação MMPNF_AL23_02.

A Quinta da Vinha é outra propriedade de grande dimensão. Localiza-se à margem do caminho de acesso ao lugar do Ruival, com o portão do Cerrado da Vinha, topónimo antigo, situado logo em frente. Apresenta uma arquitetura mais ao estilo dos solares rurais, com torre e capela, de provável construção oitocentista, e figura numa gravura de 1885.

⁵ BEÇA, Coriolano de Freitas (1896) – *Penafiel, Hontem e Hoje*. Penafiel: Typ. de «O Penafidelense», p. 11; PIMENTEL, Ângelo (1970/1971) – *Penafiel Antiga*. Separata de *O Penafidelense* de 13 de Janeiro de 1970 e de 2 de Novembro de 1971. Penafiel: Tip. De *O Penafidelense*, p. 20.

⁶ Anúncio n.º 106/2018, DR, 2.ª série, n.º 120, de 25-06-2018.



Figura 06 – Vista do Noroeste da cidade em 1885, com a Quinta da Vinha em primeiro plano.
Fonte: *Portugal Pittoresco*.



Figura 07 – Quinta da Vinha.

Segue-se o lugar do Ruival, de Cima e de Baixo. Neste lugar, as casas alinham-se com a via sinuosa e estreita, de utilização ancestral, que ligava a cidade ao Norte do país.



Figura 08 – Habitações no lugar do Ruival.

Na área aqui tratada, destacam-se também a fonte e Tanque da Melroa, topónimo antigo, onde se localiza *mananciaes de agoa perenne públicos*, já referida no início do século XIX, uma das utilizadas para o regadio do aro rural da cidade, mas também procuradas para passeios pelos habitantes da zona urbana⁷.



Figura 09 e 10 – Tanque lavadouro e antiga fonte da Melroa, um dos mananciais de água que abastecia lugares e servia para a rega dos campos agrícolas.

⁷ ALMEIDA, António d' (1815) – "Descrição Historica e Topografica da Cidade de Penafiel", Parte III, 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. 287-288.

Nas proximidades desta fonte, foi construído nos finais da década de 50, o Bairro de São Vicente de Paulo, para habitação de famílias pobres, e que hoje se encontra em avançado estado de degradação.



Figura 11 – Bairro de S. Vicente de Paulo.

Outra construção com valor patrimonial é a antiga Cadeia da Comarca de Penafiel, onde foram instalados os serviços municipais da Divisão de Gestão Urbanística. O edifício foi projetado pelo arquiteto e urbanista Luís Xavier e construído em 1946, no âmbito da reforma do sistema prisional do Estado Novo iniciada em 1936, com a nomeação da Comissão das Construções Prisionais.



Figura 12 e 13 – Antiga Cadeia da Comarca de Penafiel, onde foram instalados os serviços municipais da Divisão de Gestão Urbanística.

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 Nordeste (ARUNe), 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 (ARUNe). 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".

Com o passar do tempo temos assistido à degradação progressiva deste território (dos edifícios, das infraestruturas e do espaço público). Uma degradação que decorre do próprio passar do tempo, da sobrecarga de usos, da escassez de recursos económicos para novos investimentos, ou ainda do desajustamento do desenho urbano, da sua organização a novos modos de vida, com implicações e consequências diretas na qualidade de vida desta comunidade.

Os valores patrimoniais presentes nesta parcela territorial que se pretende que seja a (ARUNe), conferem-lhe um interesse acrescido pois representam testemunhos relevantes da história e memória coletiva da cidade. É um espaço que dá continuidade da 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.

Podemos afirmar que neste projeto de delimitação, o cerne da questão é a requalificação do espaço público. A partir de um primeiro levantamento efetuado *in loco* concluiu-se que existem imóveis e espaços públicos, que evidenciam um estado de degradação considerável que justificaria uma intervenção, revertendo desta forma o processo de deterioração do património histórico e arquitetónico. Podemos exemplificar, tomando como referência a Avenida Pedro Guedes, uma das principais portas de entrada na cidade que apresenta atualmente um estado de degradação significativo, agravado pela sua falta de continuidade física e espacial e pelo estado precário em que se encontram as suas componentes, isto é os passeios, as diversas passeadeiras, as faixas de rodagem e grande parte das áreas ajardinadas que a configuram.

A requalificação deste arruamento oferece a possibilidade de reorganizar o local e proporcionar um equilíbrio entre os elementos construídos e o arruamento existente, tendo esta estratégia como objetivo o reforço da segurança das pessoas, a promoção da hierarquia dos seus diversos espaços e lugares, desenvolvendo, deste

modo, uma estrutura urbana mais coesa e capaz de integrar e tratar as necessidades deste local em termos de acessos e mobilidade.



Figura 14 e 15 – Avenida Pedro Guedes.

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. Com estas medidas de participação o Município pretende estimular o interesse dos proprietários e inquilinos à reabilitação das habitações e do edificado em geral, assim como garantir o acesso a fundos e à operacionalização de programas, agilizando procedimentos e fomentando/atraindo o investimento nesta área.

Atualmente, o núcleo habitacional apresenta múltiplas linguagens arquitetónicas e aquilo que outrora constituiu uma área periférica de expansão da cidade, marcada principalmente por uma certa ruralidade, transfigurou-se. De facto, a área que nos propomos delimitar é hoje em dia um território reconhecidamente desregrado e pouco qualificado em termos urbanísticos, viários e ambientais. O crescimento urbano processou-se sem qualquer respeito pelos elementos fundamentais que compõem este espaço urbano, comprometendo a sua qualidade, organização e gestão e representa, ainda hoje, um passivo urbano e ambiental que é preciso superar e minimizar.

Este território urbano precisa urgentemente de um processo de regeneração, tornando-o num todo coerente. Por isso, seria importante, garantir a preservação de locais e elementos significantes, como por exemplo o fontanário, tanque público e Bairro de S. Vicente de Paulo, que se encontra num estado de degradação assinalável, devido ao seu progressivo abandono e ao estado precário em que se encontram as suas acessibilidades. Esse processo de reabilitação e preservação, deveria passar pela adoção de medidas e ações que devolvam à cidade e às pessoas estes espaços e locais que em tempos idos eram parte integrante da sua vivência urbana. Por outro lado, o correto ordenamento desta região e sobretudo a

requalificação urbana trarão benefícios evidentes para as populações locais, tanto pela valorização do seu território, como pela mais-valia económica que aportarão.



Figura 16 e 17 – Fontanário e tanque público.

É de realçar o facto da necessidade desta intervenção resultar de um conjunto de fatores diversos, que foram tidos em conta no desenvolvimento da ARU Nordeste (ARUNe), que pretende melhorar o edificado existente, nas suas diferentes expressões arquitetónicas, volumetrias e tipologias que coexistem, muitas vezes, sem uma clara noção de enquadramento na malha urbana, e mesmo em conflito com o edificado adjacente. Destacamos, ainda, como particularmente relevante nesta área, pela escala e natureza da intervenção e sobretudo pelo impacto social, o pólo desportivo constituído pelo Estádio Municipal 25 de Abril, o centro de treinos e formação e o Pavilhão Gimnodesportivo Fernanda Ribeiro. Apesar das recentes intervenções no estádio que permitiram uma melhoria significativa das componentes de apoio e acolhimento de espetadores, continua a predominar uma efetiva necessidade de requalificação e complemento deste equipamento. Estes pressupostos são extensíveis ao centro de treinos e formação e em termos de conservação ganham particular relevo no edifício do pavilhão, fruto da falta de uma manutenção mais incisiva ao longo dos anos. Observam-se, em particular patologias como a degradação dos revestimentos das paredes exteriores, bem como um somatório de intervenções avulsas e dissonantes com consequências evidentes ao nível da sua imagem urbana. Importa também referir 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.



Figura 18 e 19 – Estádio Municipal 25 de Abril e Pavilhão Gimnodesportivo Fernanda Ribeiro.

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 adotada para a delimitação da ARU, identificando e priorizando, do global para o particular, todas as áreas sensíveis a intervir. 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 20**.



Figura. 20- Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNE).

Proposta de delimitação da ARU Nordeste

O processo de delimitação desta Área de Reabilitação Urbana teve em consideração os princípios que norteiam o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), adaptando-os e tendo em consideração as especificidades da realidade deste espaço urbano. Importa também adequar e enquadrar a delimitação proposta com a estratégia municipal para as ARUs, incorporando-a com o Plano Diretor Municipal, consertando todos os Instrumentos de Gestão Territorial numa mesma área. Esta visão estratégica municipal permitirá o tão ambicionado sistema urbano integrado que contamine, dinamize e complemente o território onde se insere, e que urge regenerar, e torna-lo mais coeso e inclusivo.

Trata-se de uma área urbana que, pelas suas características intrínsecas, se constitui em espaços de valor patrimonial, com vulnerabilidades e funções diferenciadas e, por isso, com vocações específicas de conservação e valorização. O território que propomos delimitar e que aqui se identifica como (ARUNe) (Fig. 20) obteve-se a partir da demarcação das áreas mais sensíveis da Paisagem que envolvem o núcleo central deste lugar.

Deste modo esta proposta de delimitação da (ARUNe) 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.

ARU Nordeste (ARUNe), encerra em si realidades distintas e com uma organização espacial e funcional diversa de acordo com as suas características intrínsecas e a ocupação territorial.

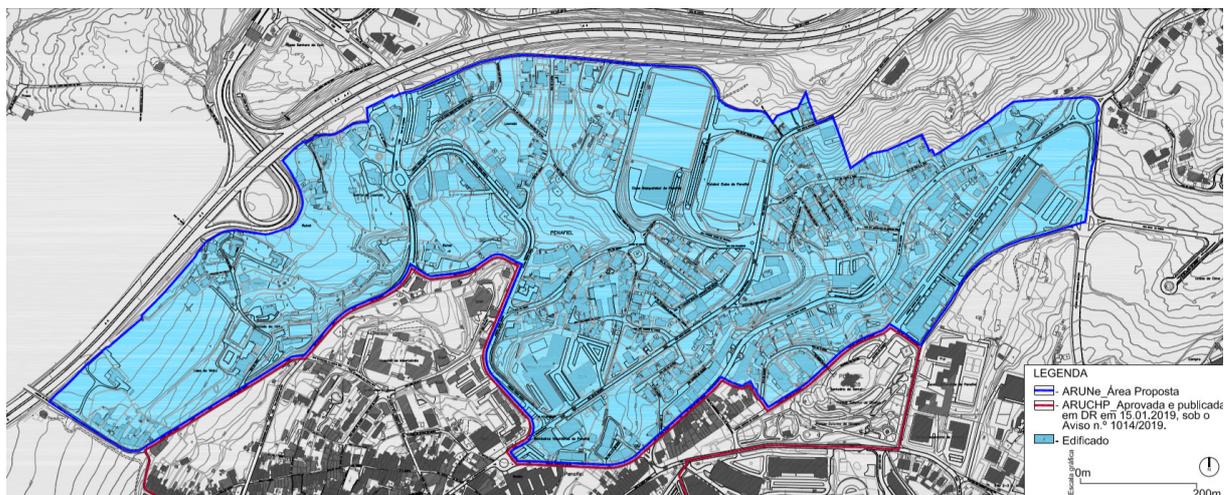


Figura.21 - Planta de Localização da Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNe).

Sempre que possível, e de forma a tornar a leitura da área mais imediata foram usados limites físicos já existentes. Esta opção de definir a (ARUNe) usando limites físicos bem definidos (vias existentes) resulta da necessidade de estabelecer fronteiras territoriais objetivas, uma vez que esta área apesar de ser densamente urbanizada possui muitas bolsas de espaços mais ruralizados e naturais de limites difusos e de difícil circunscrição e que poderiam dar origem a dificuldades na delimitação e interpretação dos mesmos.

No âmbito das suas competências no domínio do ordenamento do território, importa referir que o PDM do concelho de Penafiel, representa o "instrumento mais significativo para um bom planeamento e gestão do território municipal, cabendo-lhe a definição da política de ordenamento do território traduzida no respetivo modelo de organização e assente na identificação dos valores e recursos naturais e territoriais, como a Reserva Ecológica Nacional (REN), a Reserva Agrícola Nacional (RAN), a estrutura ecológica, as redes de acessibilidades e de equipamentos e o sistema urbano"⁸. Ora, esta proposta para a (ARUNe), que agora se submete a aprovação, será mais uma ferramenta indispensável ao aperfeiçoamento e qualificação das práticas de ordenamento conducentes à sustentabilidade do território.

Com esta proposta para a delimitação de uma (ARUNe) Penafiel, 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.

(2) Objetivos estratégicos

A delimitação da (ARUNe) Penafiel procurou identificar neste território um conjunto articulado de benefícios e incentivos fiscais, assim como um vasto leque de ações e intervenções visando de forma integrada a reabilitação urbana. Este exercício exigiu previamente uma análise e diagnóstico deste território, identificando as suas potencialidades e debilidades, para posteriormente estabelecer e implementar uma estratégia de requalificação integrada e articulada que definirá as políticas urbanas municipais e a sua articulação com o processo de planeamento e de gestão urbanística.

Este processo de análise SWOT, foi determinante para definir a estratégia e os objectivos definidos pelo Município para este pedaço de território de forma a

⁸ Guia orientador Revisão do PDM, CCDR-C.

garantir qualidade urbana, ambiental e paisagística. Esta visão estratégica irá focar-se na promoção de novas dinâmicas de regeneração do tecido urbano, patrimonial, social e económico, 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”⁹. Apresentamos, seguidamente, um conjunto de objetivos estratégicos pretendidos pelo município para a (ARUNe), ao nível da estrutura edificada e não edificada.

Estrutura Edificada

- Reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, salvaguardando os seus elementos patrimoniais;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano;
- Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- Recuperar espaços funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Dinamização e intervenção no património municipal;

Estrutura não Edificada

- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, requalificando-os;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Promover a melhoria geral da mobilidade e assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.
- Requalificar os espaços de vivência coletiva públicos e privados;

⁹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. DL 307/ 2009, de 23 de Outubro.

ARU Nordeste Penafiel consiste num instrumento do planeamento estratégico municipal fundamental ao processo de desenvolvimento urbano. Sem um plano coerente ao nível do território urbano, que una as diferentes componentes - física, económica e social - será difícil alcançar de forma eficaz, as metas de desenvolvimento urbano definidas pelo executivo para esta área urbana. Pretendemos, portanto, que esta ARU seja um mecanismo capaz de juntar estes diferentes vetores, abrangendo um leque de domínios que articule as várias estratégias e projetos locais, identificando os pontos fortes deste território conjugando os diferentes instrumentos e fontes de financiamento, respondendo diretamente às prioridades e aos desafios socioeconómicos desta área urbana.

(3) Benefícios fiscais

Para a delimitação de uma ARU e, nos termos da alínea C) do n.º 2 do artigo 13.º e da alínea a) do artigo 14.º 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 está publicado noutros diplomas, nomeadamente, o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana (Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro) e do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 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 (ARUNe), 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 (ARUNe) Penafiel, nos termos da alínea a) do artigo 14.º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, são eles:

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 ARUNe

A concessão dos benefícios supra referidos pretende constituir um incentivo para que os privados reabilitem os seus imóveis e, apesar de representar uma perda de receitas para o município considera-se que, a médio prazo, este tipo de medidas confira novas dinâmicas e mais-valias sociais, económicas e de qualidade ambiental e urbana a toda esta área da (ARUNe) Penafiel.

De facto, a perspetiva e as intenções que o executivo visa para os territórios limítrofes da sua urbe vêem-se consubstanciados nesta (ARUNe) e refletem uma transição na concepção destes territórios fronteiriços, tentando contrariar o enfraquecimento e desvitalização económica, social e demográfica propondo, para isso, esta delimitação de área de reabilitação urbana. Esta, norteada para o território e para o conjunto de população que aí reside, está integrada no quadro de uma “nova política” territorial do concelho que impulse a diversificação de atividades e dote esta parcela de território de infraestruturas e equipamentos suficientes para que tanto a população como novos investidores considerem-no um território atrativo e onde vale a pena residir e investir.

(4) Conclusão

A Área de Reabilitação Urbana agora proposta pretende reabilitar e consolidar a malha urbana existente, visando desenvolver novas respostas de políticas urbanas adaptadas às necessidades deste território, traduzidas numa abordagem aberta, integrada e sustentada adequada à conjuntura existente. Dado o atual contexto económico, os promotores do desenvolvimento urbano municipal terão de ser flexíveis na implementação das suas estratégias sendo vital a articulação com os objetivos dos instrumentos de financiamento disponíveis garantindo a sua operacionalidade e assegurando a sua sustentabilidade a longo prazo. A aposta do município na implementação dos incentivos e benefícios fiscais inerentes às ARUs prevê o desbloquear das restrições colocadas à capacidade do setor privado facultando recursos de financiamento dos projetos de reabilitação e regeneração urbana. Por outro lado, a decisão de implementar mais esta ARU no território concelhio permitirá ao município aceder a mecanismos financeiros alternativos para que se possa alcançar os níveis necessários de recursos financeiros para financiar as ações de reabilitação.

Ao definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, o município pretende assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana criando novas dinâmicas na abordagem das questões relacionadas com os problemas desta área geográfica, incentivando a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação/manutenção de emprego e a integração da inclusão social no quadro do planeamento estratégico das áreas urbanas mais carenciadas do concelho.

Pretende-se que a proposta de delimitação da (ARUNe) funcione como motor da reabilitação urbana¹⁰ e do desenvolvimento económico de modo a garantir a redução das desigualdades sociais, urbanas e ambientais e, o aumento da qualidade de vida da população, indispensável para a sustentabilidade urbana, a coesão social e a captação de investimento e aposta dos privados neste território concelhio.

Neste contexto, a intervenção municipal passará por preservar, reutilizando o património urbano e arquitetónico, não só como forma de valorizar e afirmar a memória coletiva da população enquanto fator de enriquecimento da vivência quotidiana, mas também como oferta diferenciada nos mercados do turismo e do lazer ou seja, poder colocar ao dispor dos investidores um novo mecanismo para

¹⁰ Entendemos por reabilitação urbana, não só a reabilitação do património construído mas, também, o imaterial, a promoção dos ativos culturais, a eficiência energética e a melhoria do espaço público, resultando na melhoria da qualidade do ambiente urbano e da sua sustentabilidade e, também a revitalização e dinamização social, económica e turística dos núcleos urbanos. A reabilitação urbana exige a convergência de atores, recursos e criatividade nos instrumentos a acionar. Esta mudança de paradigma, com a reabilitação urbana na agenda de proprietários, investidores, comerciantes e população é entendida como uma alavanca que contrariará a atual crise económica e financeira e panaceia para os espaços urbanos debilitados e desqualificados do Município.

dinamizar a transformação qualitativa do espaço público deste aglomerado urbano.

Esta visão estratégica sobre a sustentabilidade do crescimento urbano e sobre as perspetivas de requalificação urbana desta área-alvo vislumbra novas interpretações deste território perspetivando uma forma inovadora de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de reabilitação dos edifícios existentes.

ANEXO

