# *MASTERPLAN DO CENTRO HISTÓRICO DE CHAVES*

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE CHAVES

**(CF. ART 13º DA LEI Nº 32/2012)**

Janeiro de 2013

# EQUIPA TÉCNICA

*Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.*

Elisa Pérez Babo (**coordenação global**)

Artur Costa

Daniel Miranda

*Parceria*

Hipólito Sousa (**coordenação da componente de engenharia**)

Jerónimo Botelho

Rui Passos Mealha (**coordenação da componente de arquitetura e urbanismo**)

Mário Gonçalves Fernandes

# ÍNDICE

Preâmbulo ..... 7
1. Introdução ..... 9
2. Síntese de diagnóstico do centro histórico de Chaves ..... 13
3. Proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico de Chaves ..... 29
3.1. Critérios e pressupostos subjacentes ao processo de delimitação ..... 29
3.2. Planta da proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico de Chaves ..... 31
4. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana ..... 33
5. Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana ..... 37

# ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras 1 e 2 | Estado de conservação do edificado (INE, Censo 2001) e condições de habitabilidade dos alojamentos (INE, Censo 2001) ..... 18
Figura 3 | Proposta de delimitação da ARU do centro histórico de Chaves ..... 31
Figura 4 | Principais subsistemas presentes no centro histórico de Chaves ..... 36

# PREÂMBULO

O presente documento consubstancia o trabalho desenvolvido, no âmbito do contrato de prestação de serviços para a "Elaboração do Masterplan, dos Documentos Estratégicos e Projetos das Unidade de Intervenção", de proposta de **Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o centro histórico da cidade de Chaves**, de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro (republicado em anexo da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), que deverá ser apresentado à **Câmara Municipal de Chaves,** para aprovação e posterior apresentação e aprovação pela Assembleia Municipal de Chaves, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.

# 1. INTRODUÇÃO

A presente proposta de **Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o centro histórico da cidade de Chaves** enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (D-L 307/2009, recentemente alterado e republicado pela Lei 32/2012), mais especificamente no seu Artigo 13º referente à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana (ARU). A recente alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada (assim o entendam): numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da operação de reabilitação a desenvolver nestas áreas. Caso se opte por esta via, terá o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), prazo após o qual a caducará a delimitação.

Tendo o Município de Chaves optado por esta tramitação faseada, e de acordo com o mesmo articulado do RJRU, a proposta que agora se apresenta deverá conter ao abrigo da legislação vigente:

- a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- a planta com a delimitação da área abrangida;
- o quadro dos 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).

Deste modo, os capítulos 2 e 4 e o subcapítulo 3.1 procuram responder ao primeiro ponto, o subcapítulo 3.2 objetiva a proposta de delimitação (segundo ponto), constituindo o quinto e último capítulo a proposta de quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (terceiro ponto).

No entanto, importa clarificar que esta proposta de delimitação da ARU do centro histórico de Chaves resulta já de um processo mais maturado de reflexão estratégica em torno da reabilitação urbana do centro histórico da cidade: o ***Masterplan* do centro histórico de Chaves**, que se encontra em curso de elaboração.

Ao dar inicio a este processo de elaboração do *Masterplan*, o município de Chaves procura construir um documento que permita enquadrar, orientar, estimular e despoletar a reabilitação urbana na zona histórica da cidade, devidamente fundamentado numa estratégia para a intervenção e num programa de ação realista e exequível a médio prazo. Entende o município que tal estratégia de reabilitação urbana deverá ter em linha de conta os seguintes **princípios básicos**, que se devem articular entre si:

- Sustentabilidade das intervenções propostas;
- Manutenção da identidade do centro histórico;
- Criatividade das propostas que apontem para a revitalização e dinamização do centro histórico.

O *Masterplan* é, nesse sentido, entendido como um instrumento privilegiado de divulgação e comunicação com todos os atores locais e potenciais investidores que, de algum modo, possam desempenhar um papel ativo na intervenção de reabilitação urbana, convocando-os para este processo. Pretende-se assim dar início a um novo ciclo de planeamento e gestão urbanística no

centro histórico, que envolva e capte o interesse dos referidos atores locais para a prossecução da estratégia de reabilitação urbana.

A estratégia de reabilitação urbana deverá ser capaz de estabelecer as orientações e os procedimentos destinados a enriquecer o atual contexto urbano do Centro Histórico de Chaves, e ter em consideração os seguintes **vetores desenvolvimento**:

- Reabilitação do centro histórico;
- Desenvolvimento e promoção do negócio no centro histórico;
- Revitalização do comércio no centro histórico;
- Dinamização do turismo, cultura e lazer no centro histórico;
- Qualificação do espaço público.

A este propósito, importa salientar que a elaboração do *Masterplan* se enquadra perfeitamente nos propósitos e objetivos estratégicos definidos noutros instrumentos estruturantes da política urbana municipal, como são os casos do Programa de Ação da Parceria para a Regeneração Urbana "*Mais Chaves – Valorização do Centro Histórico*" (candidatura aprovada pela Autoridade de Gestão do ON2 em 2008 e em curso) e ainda do Programa Estratégico da Rede Urbana para a Competitividade e Inovação "*Chaves Monumental – Valorização e Promoção dos Valores Culturais e Patrimoniais*" (candidatura igualmente aprovada pela AG do ON), que como se poderá constatar num dos próximos capítulos, contemplam diversas ações e projetos de reabilitação, revitalização e dinamização do centro histórico da cidade, em articulação com diversas instituições e atores regionais e locais.

Aliás, a própria elaboração do *Masterplan* do centro histórico de Chaves está associada ao quadro das ações e projetos elegíveis a cofinanciamento FEDER a serem desenvolvidos no âmbito do Programa Estratégico "*Chaves Monumental – Valorização e Promoção dos Valores Culturais e Patrimoniais*", mais concretamente dentro da Operação Temática 3 "Operacionalização da reabilitação e revitalização de áreas estratégicas do centro histórico" e que tem como objetivos: i) orientar e acompanhar as operações de reabilitação no centro histórico, ii) reforçar a atratividade e a competitividade do centro histórico, e iii) estimular a revitalização socioeconómica do centro histórico.

Para além destes importantes instrumentos operacionais da política urbana municipal, existem outros que são também relevantes e orientadores do processo de planeamento, ordenamento e de gestão urbanística da cidade de Chaves e do seu centro histórico em particular (e que serão alvo de análise mais aturada em capítulos seguintes). Desde logo assume papel preponderante o processo de revisão do Plano Diretor Municipal, onde se define a estratégia de desenvolvimento territorial, estabelecendo os princípios básicos da política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas (segundo um modelo de organização territorial), integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e da elaboração do Plano de Desenvolvimento Estratégico Chaves 2015. Mas pelo seu foco territorial e objetivos específicos, o Plano de Salvaguarda do Centro Histórico (desenvolvido no âmbito do Programa POLIS, em 2007) será provavelmente o documento mais relevante para a elaboração do *Masterplan*, apesar de nunca ter sido publicado e por esse motivo não ter efeito legal. Para além de todo um trabalho de terreno exaustivo e pormenorizado, de uma caracterização e diagnóstico aprofundadas, que se constitui como um manancial e fonte de informação privilegiada e atualizada, este plano apresenta propostas concretas para valorizar o centro histórico de Chaves,

consagradas não só numa proposta da Regulamento, mas também em num programa de execução e plano de financiamento.

Entretanto, com a entrada em vigor do RJRU foi possível estabelecer um novo enquadramento normativo para as questões inerentes à reabilitação urbana, seja ao nível programático, procedimental ou de execução, conferindo-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção. Será deste modo fundamental começar por definir os objetivos essenciais a alcançar através da reabilitação urbana e determinar os princípios a que esta deve obedecer.

Com base nos objetivos e princípios gerais estipulados no RJRU e nos princípios básicos e vetores de desenvolvimento definidos pelo município, foram estabelecidos no Caderno de Encargos para a elaboração do *Masterplan*, os seguintes **objetivos**:

- "*Promover as condições para facilitar a reabilitação do tecido urbano onde se insere o conjunto patrimonial mais relevante da cidade;*
- *Identificar e enquadrar os constrangimentos que têm impedido um processo eficaz de requalificação do edificado privado do centro histórico e propor soluções (jurídicas, administrativas e técnicas) viáveis para a operacionalização das requalificações;*
- *Promover o incentivo da revitalização do tecido urbano da cidade, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;*
- *Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes no centro histórico e das atividades instaladas, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização/diversificação das atividades;*
- *Potenciar os efeitos das intervenções previstas no Programa "Mais Chaves – Valorização do Centro Histórico", centradas em intervenções que visam a dinamização de atividades económicas, culturais e sociais no centro histórico, bem como a requalificação do seu espaço público, através de uma articulação programática das futuras intervenções;*
- *Planear as ações a implementar nas Unidades de Intervenção Prioritárias, que serão as que apresentem um maior grau de obsolescência do seu edificado, e que simultaneamente se situem junto de elementos patrimoniais relevantes, ou que os integrem no seu perímetro;*
- *Definir estratégias que promovam a adesão dos detentores de interesses vários na área de intervenção e da população em geral, para as ações de reabilitação e revitalização preconizadas*".

Por fim, importa fazer uma última referência ao apoio e colaboração prestada pelo corpo técnico municipal designado pelo Executivo Municipal do Município de Chaves para acompanhar o desenvolvimento do *Masterplan*, bem como a disponibilidade de diversas entidades regionais e locais para receberem a equipa técnica e partilhares expectativas, anseios e problemáticas inerentes à reabilitação e revitalização do centro histórico, casos da FLAVIFOMENTO, E.M. – Associação para o Fomento e Desenvolvimento Sustentável do Município de Chaves, da ACISAT – Associação Empresarial do Alto Tâmega, da UTAD – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (Pólo de Chaves) e ainda da AMO CHAVES – Associação de Moradores do Centro Histórico de Chaves.

# 2. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DO CENTRO HISTÓRICO DE CHAVES

O presente capítulo resulta de uma síntese da fase de diagnóstico do 1º Relatório do *Masterplan* do centro histórico de Chaves, apresentado em novembro último ao Executivo Municipal.

## ***Enquadramento urbano***[1]

Apesar da comunhão de percursos através de contextos económicos, sociais e culturais cujos vestígios se refletem com traços semelhantes em todas as aglomerações urbanas, importa desde logo salientar dois fatores que contribuem para o entendimento de especificidades, quer de partes quer, principalmente, da forma geral do plano urbano de cada povoação, ou seja, os seus *sítio* e *situação*, particularmente importantes em relação à compreensão dos centros históricos, já que são a parte urbana com percurso mais longo e, como tal, moldada desde épocas em que aqueles fatores eram mais profundamente condicionadores.

Apesar de em alguns casos se conhecerem vestígios anteriores, como até é o caso de Chaves, foi na Baixa Idade Média, com as suas *cercas* ou *muros* e respetivas *portas* e *postigos*, com as torres de menagem e os castelos, que se definiram as referências primordiais na estruturação do plano urbano. Os muros e portas medievais constituíram os elementos fundamentais de definição das principais povoações e, ainda hoje, além da forma das cercas de então ser identificável no plano urbano das cidades, partes do seu interior e/ou das suas imediações referenciam o centro funcional de algumas delas, como acontece em Chaves.

Depois de terminada a reconquista e definido, no essencial, o território português em meados do séc. XIII, muitas povoações veriam os seus elementos defensivos serem reconstruídos, por vezes alargados, sendo, outras vezes, fortificadas pela primeira vez, concluindo-se os muros medievos entre os séculos XIII e XV, com particular relevo para os reinados de D. Afonso III e de D. Dinis, numa ação centralizadora e uniformizadora que se refletiu, entre outros casos, no cordão de povoações de defesa da fronteira com Castela, como em Chaves.

Sabe-se que a idênticas situações ou posições geográficas podem corresponder semelhantes funções e percursos, pelo que, quer as características gerais das povoações, quer o peso relativo dos períodos da história mais marcados na sua malha urbana, permitem associá-las em famílias, como é o caso das povoações fortificadas fronteiriças, onde Chaves se inclui, muito marcada pelas fortificações seiscentistas. Assim, Chaves manteve-se fechada até tarde, mas os caminhos que dela derivavam, com exceção da primitiva saída para Braga pela ponte sobre o rio Rivelas, estruturaram o seu posterior crescimento.

O século XVIII, alimentado pelo ouro do Brasil e pelo despotismo esclarecido pombalino e em alguns casos invetivado pelo terramoto de 1755, deixou marcas inconfundíveis na morfologia urbana portuguesa, mas, apesar da sua importância em alguns aglomerados de Portugal Continental (como Lisboa, Porto, Coimbra, Vila Real de Stº António e Porto Côvo), não se generalizou a todos os aglomerados urbanos, pelo que em muitas povoações apenas é testemunhado por um ou outro edifício, mas sem testemunhos importantes no que se refere ao desenvolvimento do plano urbano.

---

[1] Adaptado de Mário G. FERNANDES (2005), *Urbanismo e morfologia urbana no Norte de Portugal (Viana do Castelo, Póvoa de Varzim, Guimarães, Vila Real, Chaves e Bragança), 1852-1926*, Porto, FAUP publicações.

Passado o período politica e socialmente turbulento que foi a primeira metade do século XIX (com as invasões francesas, a independência do Brasil e a guerra civil entre liberais e absolutistas), que adiou as ideias e projetos de infraestruturação do país, apenas a partir de meados de oitocentos se desenvolveriam as políticas de progresso material do país, de que a construção da rede de estradas e do caminho de ferro são o exemplo mais referenciado e com maiores consequências na transformação dos aglomerados urbanos, incidindo de forma importante nas áreas que hoje em dia constituem os seus centros históricos, normalmente ancorados em "planos de melhoramentos" previstos pelo Decreto-Lei de 31 de dezembro de 1864.

Para os centros históricos dos vários aglomerados urbanos, a importância das concretizações da primeira república foi variável, dependendo do protagonismo do poder local, que no caso flaviense foi particularmente importante. No mesmo sentido, também a ação do Estado Novo, sendo importante em todos os aglomerados urbanos, nomeadamente através dos planos e anteplanos de urbanização, nem sempre teve consequências importantes na transformação dos centros históricos, como o caso de Chaves é exemplo, já que, desta fase, apenas é notório no seu centro histórico a construção de alguns equipamentos, como o edifício do tribunal e a reconfiguração do largo do Arrabalde ou a construção dos correios e o tratamento do também já existente Largo General Silveira.

Assim, e em síntese, o centro histórico de Chaves apresenta testemunhos de variadas épocas, sendo necessário, para o compreender, recuar até ao próprio império romano. Contudo, o essencial do seu plano urbano, particularmente no que se refere aos espaços públicos que hoje podemos observar e utilizar, foi predominantemente delineado com os contributos medievais, seiscentistas, oitocentistas e da primeira república.

## ***Estrutura edificada***

No Centro Histórico de Chaves, a estrutura edificada apresenta forte coesão espacial conferida pelas características morfológicas do traçado de suporte e pela escala e densidade de ocupação, de que resultam uma estrutura parcelar peculiar, e uma imagem urbana marcada por intensos fatores de identidade conjunta, entre outros fatores igualmente relevantes.

A estrutura urbana é, no Centro Histórico, fortemente marcada pelo notável sistema de espaços coletivos, com relevo para os principais arruamentos estruturantes com desenvolvimento longitudinal NO/SE (como a rua Direita e a Rua de Sto. António com prolongamento pela ponte e rua Cândido Sotto Mayor, na Madalena) e sucessivos largos e espaços de praça (Largo 8 de julho, Praça de Camões/praça da República, Largo General Silveira, Largo Arrabalde, etc.), cujo sistema e perfis disponíveis determinaram a conformação da morfologia parcelar, naturalmente impressa pelo processo de ocupação do território, segmentado por sucessivas estruturas fortificadas (mantendo-se diversos resquícios das mesmas sendo notória a sua interferência na morfologia urbana e parcelar resultante para o Centro Histórico), e pelo processo de formação da malha urbana.

Muitos outros arruamentos com menor desenvolvimento longitudinal assumem grande importância como estruturantes de bolsas ou setores do Centro histórico, conformando os correspondentes quarteirões.

De resto, os quarteirões existentes apresentam frentes com maior desenvolvimento precisamente face aos elementos de traçado com a orientação NO/SE, sendo que, no núcleo medieval, a sua dimensão transversal (à referida orientação dominante) apresenta-se relativamente reduzida.

Verifique-se por exemplo que, com frentes para a rua Direita, existem diversos quarteirões com desenvolvimentos longitudinais (frentes) entre os 120m e os 190m, sensivelmente, e com desenvolvimentos transversais (profundidades) entre os 10m e os 85m.

Sendo que ao longo de grande parte da rua Direita dominam os quarteirões de dimensão transversal inferior aos 28m, com predominância de lotes com cerca de 6m de frente e profundidades médias de 14m, verifica-se que esta geometria condiciona o sentido tipológico das construções, quer quando ocupam uma só parcela ou quando ocupam parcelas com o dobro ou triplo da frente padrão referida. De qualquer modo, nesta área central do Centro Histórico de Chaves, as construções ocupam, com frequência, a totalidade das parcelas, e só surgem saguões ou pequenos pátios nos quarteirões com maior dimensão transversal (profundidade).

Também com frente e serventia pela rua Direita (entre a travessa das Caldas e a praça da República) encontra-se um edifício singular de escala apreciável (30m de frente e 26m de profundidade) com pátio orientado para o espaço de praça, que é um dos exemplos notáveis de composição arquitetónica, pela sua escala e pela simetria de composição da sua fachada principal. De resto este imóvel apresenta uma empena exposta face à travessa das Caldas, resultante do alargamento inconsequente deste eixo viário, o que também ilustra uma série de ruturas morfológicas e fatores dissonantes existentes e que serão cartografadas na próxima fase de trabalho, na perspetiva de programas adequados para resolução deste tipo de malformações urbanísticas.

Os diversos perfis e escalas dos espaços coletivos importam à leitura singular e conjunta dos factos edificados em presença, que conformam esses mesmos espaços, sendo a morfologia do suporte físico, nomeadamente a topografia movimentada do Centro Histórico, um dos fatores de enquadramento das correlações morfo-tipológicas a estabelecer.

A estrutura edificada é fundamentalmente constituída pelos seguintes factos relevantes:

- Conjuntos urbanísticos constituídos por dois ou mais edifícios, cuja importância advém precisamente da identidade resultante da sua associação, podendo ou não ser marcados por valores significantes singulares. As condições de identidade reconhecidas são constituídas pela conjugação de fatores de unidade, mas também por fatores de diversidade consociados e mutuamente articulados, que marcam distintivamente os conjuntos em questão. Assim, o recorte volumétrico e a diferenciação dos termos de composição das fachadas, sendo fatores de diversidade, poderão contribuir para a leitura de uma identidade conjunta de diversos imóveis de frente urbana. Mesmo algumas ruturas formais e morfológicas pontuais permitem por em evidência determinados conjuntos urbanísticos, afetados por malformações que, em geral, deverão ser corrigidas no âmbito dos programas de reabilitação urbana a definir;
- Edifícios singulares diversificados, com valor histórico e cultural intrínseco, decorrente das produções arquitetónicas e estilísticas a que correspondem, como exemplos relevantes dessas mesmas produções (de vários períodos);
- Edifícios singulares com valor significante e de manifesto interesse patrimonial, alguns imóveis de representação cívica e social, ou correspondentes a funções de utilização coletiva e a outros programas especiais;
- Edifícios singulares com inserções urbanas peculiares de referenciação locativa (como diversos edifícios de gaveto), ou imóveis de enquadramento e de acompanhamento a estruturas espaciais e edificadas com valor significante;

- Edifícios singulares ou outras estruturas de escala considerável ou com elementos decorativos e de composição com manifesta singularidade formal.

A afirmação de escalas diferenciadas, assim como a afirmação de determinados vocabulários de composição das fachadas são, em geral, fatores distintivos que sinalizam os lugares e contextos de inserção dos imóveis correspondentes.

Verifica-se assim um panorama muito diversificado no que corresponde ao sentido tipológico das construções, sendo de realçar algumas características de natureza urbanística e construtiva, como:

- Afirmação de um padrão de considerável homogeneidade no que respeita à volumetria das construções, por setor do Centro Histórico. Na malha medieval, predominam as construções com três ou quatro pisos, acrescidos ou não por piso recuado, ou por aproveitamento do desvão das coberturas, frequentemente com afirmação de trapeiras;
- Imagem urbana marcada por forte diversidade formal e de escala dos factos urbanos presentes em cada setor do Centro Histórico. Nas frentes do rio, na ponte, nos terreiros, largos e espaços de praça, a abertura perspética permite leituras de conjunto de grande interesse, embora por vezes marcadas por fatores dissonantes a corrigir por ações e programas específicos (como se verifica na margem direita do rio, por exemplo). Nos espaços de horizonte mais limitado, os "enfiamentos" e os pisos térreos das construções assumem uma presença determinante, aos vários níveis de qualificação. Nos arruamentos mais estreitos ou com pouca abertura perspética, a diferença volumétrica entre edifícios contíguos não se constitui em geral como rutura morfológica. Alguns percursos entre largos e espaços de praça são, no entanto, determinantes para a leitura da imagem urbana, sendo gravosas as situações de mau estado de conservação do edificado;
- São marcantes alguns dos termos de composição das fachadas principais de grande parte das construções em presença no Centro Histórico, com evidente correspondência ao sentido tipológico e soluções construtivas. Muitas construções apresentam assim o(s) primeiro(s) piso(s) com paredes e guarnições em granito, e o(s) piso(s) altos em taipa, com planos salientes balançados sobre o arruamento e onde, com grande frequência, se organizam varandas (balaustradas) e alpendres, muitas vezes sem remate de cornija. A construção em taipa é uma das principais características construtivas da malha de matriz histórica e tradicional;
- Os aparelhos de granito aparentes, e não obstante a sua melhor (perpianho) ou pior (bugalho) qualidade, correspondem em geral à perda do reboco original, por degradação do mesmo ou por opção de reabilitação. De qualquer modo, a presença de paramentos em aparelho aparente afigura-se, em geral como situação de desqualificação da imagem do edifício, por ausência de destaque de elementos notáveis decorativos ou de remate (brasões, cornijas, cunhais, embasamentos, etc.) e de guarnição de vãos (padieiras, ombreiras e peitoris). Verificam-se, no entanto, situações menos desfavoráveis, nomeadamente pela presença de elementos de perpianho de elevada qualidade ou singularidade.

Nas frentes urbanas em que as fachadas das construções são rematadas por cornijas, é frequente o nivelamento e uniformização destes mesmos elementos;

- A morfologia do parcelar, nomeadamente para as parcelas com apenas frente estreita e tardoz, determina a organização tipológica das construções correspondentes, sendo frequente a contingência da ausência de serventia urbanística autónoma dos pisos altos;

- O tardoz das construções encontra-se por vezes exposto, por razões topográficas, de serventia e outras, sendo manifesta a sua frequente degradação e desqualificação (veja-se o exemplo do conjunto da travessa do Loureiro, entre outros), verificando-se a resistência da solução tradicional da prumada de sanitários exteriores. Não se encontrando capacitadas a assumir imagens apropriadas às frentes urbanas tradicionais, deverão então ser requalificadas para o efeito;
- São ainda de realçar algumas construções modernistas com notável qualidade arquitetónica (como por exemplo alguns imóveis da rua 1º de dezembro e em alguns gavetos), situações que deverão ser devidamente reconhecidas, dado o respetivo e extraordinário potencial de qualificação urbanística. O mesmo se verifica com diversos imóveis de matriz tradicional, cujo potencial é, contudo, mais facilmente reconhecível, mas no entanto e aparentemente, mais vulneráveis a intervenções pouco qualificadoras, ou mesmo de substituição (renovação).

Pela concentração de imóveis singulares, muitos dos quais reunidos em conjuntos urbanísticos de grande relevância significante, o Centro Histórico de Chaves, tal como demarcado pela proposta de ARU constante deste documento preliminar, constitui-se, no seu conjunto, como área de interesse patrimonial.

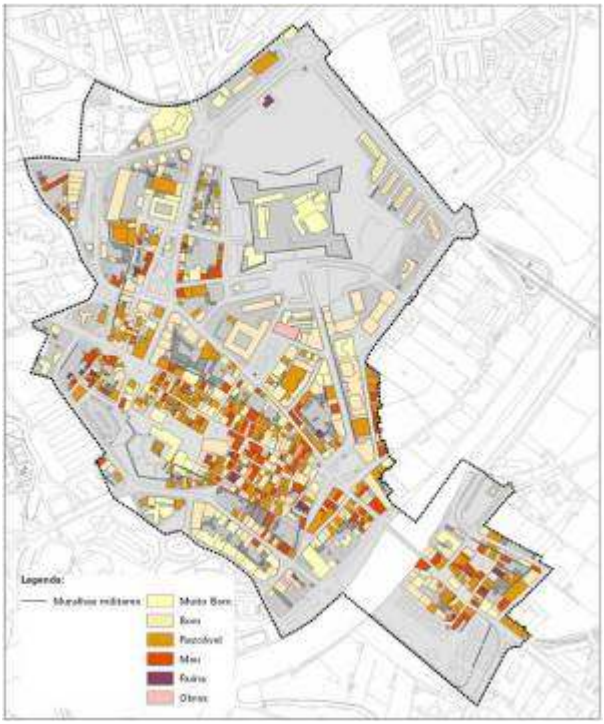
Este entendimento deverá presidir aos programas de reabilitação a definir, assim como aos necessários documentos orientadores do exercício da gestão urbanística, numa perspetiva de valorização das estruturas morfo-tipológicas que caracterizam a malha histórica e de matriz tradicional em questão, mas também numa perspetiva contemporânea devidamente discutida e consensualizada.

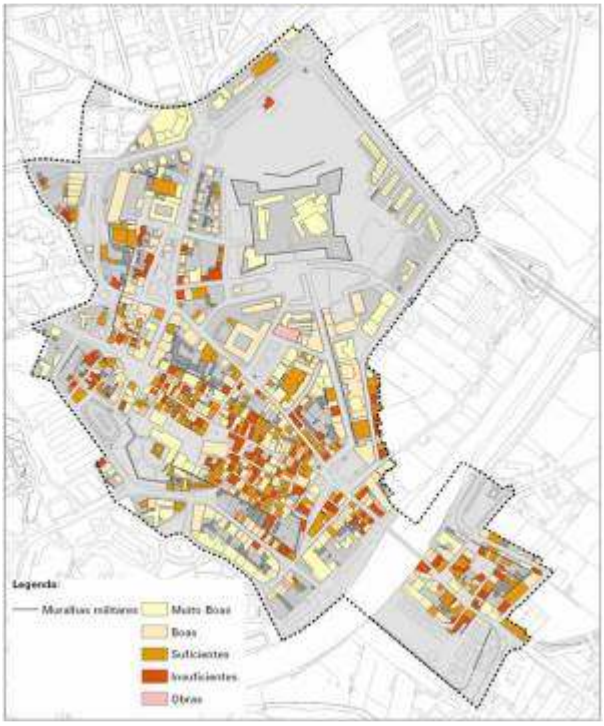
### ***Estado de conservação do edificado e potencial de transformação***

Os edifícios mais degradados e com piores condições de habitabilidade encontram-se principalmente nas zonas da Madalena, na envolvente ao Largo do Anjo e no casco medieval, ou seja, na zona a sudoeste da Igreja de Santa Maior até à frente ribeirinha.

A disseminação das situações de mau estado de conservação obrigam a uma leitura de conjunto da área do Centro Histórico, no que respeita aos necessários programas de reabilitação, a definir por prioridades objetivas face a percursos e contextos urbanos mais expostos.

**Figuras 1 e 2 | Estado de conservação do edificado (INE, Censo 2001) e condições de habitabilidade dos alojamentos (INE, Censo 2001)**




*Fonte: C.M. de Chaves, Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Chaves (2007)*

Verifica-se, nesta fase preliminar, as seguintes situações que importam ao enquadramento de partida dos estudos em curso:

- São inúmeras as situações de imóveis parcialmente ou totalmente devolutos, a maioria dos quais correspondem a estados deploráveis de conservação e correlativas más condições de habitabilidade. A malha da Madalena e o conjunto de quarteirões entre a praça da República e a Alameda Trajano constituem as áreas com maiores carências de reabilitação média e profunda. Será de avaliar a ocupação dos pisos térreos destas construções, no sentido de um maior protagonismo enquanto funções de acesso coletivo e de guarnição aos percursos e correspondentes espaços públicos de serventia;
- Muitas das aparentes intervenções de manutenção e de reabilitação de estruturas edificadas, correspondem a intervenções ligeiras que não resolveram efetivamente algumas das patologias em presença (infiltrações, degradação de caixilharias e de beirados, por exemplo). Por vezes são efetuadas simples pinturas sobre massas deterioradas, pelo que os sintomas de degradação retornam em pouco tempo. No entanto, estas ações têm a vantagem de contribuir para o melhoramento, embora momentâneo, da imagem urbana;
- Algumas intervenções com maior profundidade recorreram a soluções de agregação tipológica, para segregação das serventias urbanísticas do piso térreo e pisos altos, situação favorável desde que não provoque malformações indesejadas, nomeadamente ao nível do desenho de composição de fachadas, por rompimento de montras e outros vãos. A agregação tipológica poderá ainda favorecer a inserção de sistemas de conforto adequados às expectativas e normativa atualmente existentes;

- Determinadas intervenções de reabilitação observadas levantam questões disciplinares pertinentes, nomeadamente nas situações de mera preservação de fachadas, por vezes com adulteração formal das mesmas, o que, sendo de momento apenas pontual e residual (e em pate reversível), poderá ter efeitos gravosos se incidir em edifícios singulares ou determinar ruturas em determinados conjuntos urbanísticos;
- Sendo pretendida a consensualização por soluções inovadoras e contemporâneas, mas devidamente contextuadas, deverão ser observadas as invariantes morfo-tipológicas que caracterizam a malha urbana em questão, a definir perante um conjunto de exemplos representativos, e por análise dos processos instruídos nos últimos anos;
- Os edifícios de utilização coletiva encontram-se distribuídos pelos vários setores do Centro Histórico, pontuando o sistema de espaços públicos que, a par de funcionalidades como a restauração e comércio, definem com clareza uma série de percursos de grande relevância, a observar como eixos com importância estruturante para a definição das estratégias e programas de reabilitação urbana, situação a conjugar com os valores patrimoniais classificados - Pelourinho de Chaves (IIP), Igreja de Santa Maria Maior (IIP), Castelo de Chaves (MN), Ponte Romana (MN) – e com as diversas ações de valorização e estruturação urbanística, de estruturação ambiental e outras ações programadas pela Câmara Municipal de Chaves, nomeadamente nas vertentes de valorização do património cultural, arquitetónico e arqueológico, e ainda no que respeita à dinamização das atividades empresariais mais representativas da cidade.

## ***Mobilidade***

O fenómeno de mobilidade é fortemente influenciado por fatores sociais e económicos singulares de cada objeto de análise, bem como pelas acessibilidades existentes e formas de estruturação e articulação com o espaço urbano.

A seguinte análise terá um enfoque principalmente na caracterização das acessibilidades e transportes públicos da cidade, uma vez que o contexto social e económico que sustenta este fluxo de mobilidade será tratado nos capítulos de caracterização das questões centrais de diagnóstico.

- **Circulação Pedonal e Ciclável**

No interior do casco medieval, a circulação pedonal apresenta-se como o modo privilegiado de mobilidade, muito devido aos eixos comerciais e de serviços que se identificam na Rua de Santo António e na Rua Direita, e respetivas articulações transversais; e às características das vias que dificultam um fluxo elevado de automóveis e de estacionamento. As recentes intervenções promovidas pela C. M. Chaves valorizaram francamente o espaço público e os pavimentos pedonais, criando igualmente um conjunto de restrições ao uso automóvel, o que permitiu reduzir a sua presença no casco medieval.

Em algumas situações verifica-se porém uma incoerente interconexão entre alguns núcleos principais do espaço público e eixos pedonais/cicláveis tratados, não se promovendo circuitos de mobilidade privilegiados que estabeleçam a sua ligação. Um exemplo é a articulação entre o tratamento da zona ribeirinha, ao longo da Alameda do Trajano, sem uma adequada ligação ao Centro e aos principais núcleos do espaço público.

À medida que se vai afastando da área do casco medieval, verifica-se um aumento radial da presença automóvel, que se considera excessiva e delimitadora relativamente aos peões, desencorajando a sua estadia e permanência no espaço público. O Jardim do Bacalhau é um exemplo deste fenómeno.

Em termos de percursos cicláveis formais, apenas se conseguem identificar eixos principais na zona ribeirinha que foi âmbito da intervenção da Polis, nomeadamente ao longo da Alameda do Trajano e na envolvente à Ponte Pedonal e Jardim Público.

Nas restantes zonas da cidade, e apesar da orografia e estado de conservação do espaço público serem favoráveis, os percursos delimitados de circulação ciclável e o mobiliário urbano destinado ao seu estacionamento, em especial em zonas escolares ou espaços públicos de lazer e jardins, revelam-se insuficientes. É igualmente frequente que o estacionamento desorganizado condicione a circulação ciclável.

Tal como referido anteriormente, saliente-se que o Centro Histórico de Chaves possui uma orografia muito favorável ao uso pedonal e ciclável, sem diferenças de cotas e inclinações de vias muito acentuadas, o que se apresenta como um ponto forte para a futura dinamização urbana na perspetiva da mobilidade sustentável.

- **Circulação Viária e Estacionamento**

Conforme referido no ponto anterior, a expressão do automóvel é mais acentuada nas zonas limítrofes do Casco Medieval, assumindo-se como o meio de transporte privilegiado nos percursos intraurbanos, mas essencialmente, nas ligações entre as localidades e municípios periféricos. Para tal também contribui o facto do acesso viário a esta área ser condicionado, o que cria dificuldades operacionais aos moradores e comerciantes.

Nas zonas limítrofes ao Casco Medieval, as vias são largas e devidamente dimensionadas, sendo o trânsito viário bastante fluído. De qualquer forma, verificam-se alguns congestionamentos pontuais devido a estacionamentos informais, por exemplo em zonas de rotundas e segundas filas. Existe igualmente uma circulação radial "giratória" em torno do Casco Medieval, na procura de estacionamentos.

Em alguns nós de ligação entre eixos principais da cidade os congestionamentos são mais frequentes, como por exemplo na rotunda do Largo do Monumento dos Combatentes, que estabelece a ligação entre dois eixos rodoviários privilegiados de acesso ao Centro Histórico.

Em termos de estacionamento, verifica-se uma oferta bastante grande na área em estudo, pela existência de parques de estacionamento formais (Jardim do Tabolado, Jardim do Castelo, junto ao Forte de São Neutel e outros), pelo estacionamento informal organizado ao longo da via pública e pelo estacionamento ilegal (zona da Madalena) e nos espaços residuais do espaço público (como na zona ribeirinha da Alameda do Trajano junto à Ponte Romana). Acrescendo o facto de as tarifas serem, em geral, bastante baixas, percebe-se o uso privilegiado do automóvel em detrimento de outras modalidades.

Refira-se por fim que o estacionamento desorganizado e informal em alguns pontos da cidade são bastante deteriorantes da leitura e do funcionamento do espaço público, como por exemplo na Alameda do Tabolado, na envolvente ao Forte de S. Francisco e outros; pelo que se consideram pontos a melhorar pelas estratégias de revitalização urbana.

- **Rede viária supramunicipal**

Chaves é uma cidade que se localiza num eixo fundamental e histórico de ligação e interface fronteiriço da região do Tâmega com Espanha, sendo que as principais redes rodoviárias de ligação

às principais cidades envolventes e ao longo do eixo de ligação ao atlântico passam por este nó. Este facto contribui sobremaneira para o papel central e polarizador da cidade na região do Tâmega e na articulação interconcelhos.

O principal eixo de ligação corresponde à autoestrada A24, que faz a ligação entre a fronteira de Espanha (zona Verín) e Viseu, permitindo igualmente a ligação à A7, que comunica com Guimarães e permite a continuidade para o eixo Atlântico.

Chaves assume-se igualmente como um nó de redes rodoviárias secundárias de ligação com as localidades e municípios envolventes, as quais assumem um grande fluxo e relevo para o desenvolvimento da região.

- **Transportes Públicos**

Os transportes públicos têm uma adesão baixa como meio de transporte e de mobilidade, sendo preterido sistematicamente pela circulação pedonal e/ou pelo uso do automóvel, quer nas ligações intramunicipais, quer nas ligações entre localidades e municípios vizinhos.

De acordo com o *Plano Estratégico para o Desenvolvimento do Município de Chaves – Chaves 2015* e as informações recolhidas junto de utilizadores, a articulação entre as várias modalidades de transporte público é pouco eficaz, verificando-se dificuldades de interface, por exemplo, com as zonas de Vidago e a ligação a Espanha.

## ***Infraestruturas***

No que se relaciona com esta temática, pretende-se essencialmente uma caracterização e diagnóstico geral do nível de infraestruturação existente no Centro Histórico, para a avaliação de eventuais necessidades de intervenção mais urgentes e articulação com as opções estratégicas de reabilitação e revitalização que serão propostas.

Esta análise foi feita com base nos elementos cadastrais fornecidos pela C.M. Chaves e complementada pelos conteúdos do Plano de Salvaguarda do Centro Histórico e contributos das reuniões de trabalho efetuadas.

Após análise dos elementos fornecidos, considera-se que, em geral, as principais infraestruturas da cidade de Chaves se encontram em bom estado de conservação, sendo adequadas para o nível dos serviços requeridos atualmente. Parte da renovação destas infraestruturas aconteceu, em parte, no seguimento das intervenções recentes de requalificação do espaço público do Centro Histórico.

Refira-se ainda que não foi fornecida informação sobre os grandes investimentos previstos para os próximos anos, no que concerne à remodelação da rede de infraestruturas do Centro Histórico.

Em seguida apresenta-se um diagnóstico sumário sobre a situação atual das diversas redes de infraestruturas consideradas mais relevantes:

- **Abastecimento de Água** – este serviço é fornecido pela C.M. Chaves, garantindo o abastecimento a toda a área de estudo. Segundo as informações existentes, a rede encontra-se renovada (em tubagem de PVC) e em bom estado de conservação, respondendo às necessidades da população. Durante as épocas de maior consumo, em especial nos picos do verão, verificam-se alguns problemas na pressão da rede, a qual baixa significativamente;
- **Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Águas Pluviais** – este serviço é fornecido pela C.M. Chaves, abrangendo adequadamente toda a área em estudo. A renovação da rede tem

acompanhado as recentes intervenções de requalificação do espaço público, garantindo-se na generalidade um sistema de drenagem separativo.

Segundo informações recolhidas junto de alguns comerciantes e moradores, nos dias de maior intensidade de pluviosidade alguns eixos comerciais principais (como por exemplo, a Rua de Santo António e Rua Direita) apresentam uma drenagem insuficiente. Estes eixos foram alvo de requalificações urbanísticas recentes de alteração de pavimentos e reformulação dos passeios e sistemas de drenagem de águas pluviais;

- **Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação** – o fornecimento de energia elétrica de alta e baixa tensão é garantida pela EDP, estando a área em estudo devidamente abastecida.

  A Rede de Alta Tensão desenvolve-se essencialmente de forma enterrada, existindo um número considerável de Postos de Transformação. Já a rede de Média Tensão e de Iluminação Pública desenvolve-se quase na generalidade de forma aérea, ao nível das fachadas dos edifícios, com exceção de algumas zonas que sofreram intervenções de requalificação mais recentes (como por exemplo o Largo General Silveira), onde estas infraestruturas foram dispostas em galerias enterradas;

- **Rede de Distribuição de Gás Natural** – não foram fornecidos elementos cadastrais relativamente à rede de distribuição de gás, porém a informação recolhida e patente no Plano de Salvaguarda é que este fornecimento está ainda moderadamente implantado no Centro Histórico, desenvolvendo-se essencialmente nas zonas limítrofes ou que foram alvo de intervenções de requalificação mais recentes (como por exemplo, o Largo do Arrabalde, Rua do Tabolado, Rua e Travessa Cândido dos Reis, Rua 25 de Abril, Rua do Sol, alguns troços da Rua de Santo António, entre outros);

- **Rede de Telecomunicações** – a área possui uma rede de telecomunicações corrente, que satisfaz os requisitos da população, desenvolvendo-se essencialmente por via aérea.

  De acordo com a informação fornecida pela C.M. Chaves, existe um Projeto de Execução, do ano de 2009, que prevê uma rede de fibra ótica de dados digitais de grande abrangência ao Centro Histórico, sendo que nas zonas mais limítrofes serão utilizadas infraestruturas já existentes. Da informação fornecida pelo Município, todas as ruas do Centro Histórico estarão atualmente dotadas de infraestruturas de telecomunicações.

## ***Espaço Público***

O Espaço Público é bastante marcante no Centro Histórico e apresenta uma forte ligação com a população e com a malha urbana compacta, incorporando os principais núcleos distintivos, eixos de mobilidade e equipamentos de centralidade urbana, e assumindo-se como um espaço privilegiado de ocupação coletiva e interação entre os habitantes.

Neste ponto far-se-á um breve diagnóstico do Espaço Público, numa perspetiva da sua conservação geral ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano, da circulação e dos espaços verdes. A análise da importância do Espaço Público enquanto subsistema de utilização coletiva com preponderância ao nível das dinâmicas sociais, económicas e institucionais de centralidade urbana será tratado nos pontos seguintes.

Como os espaços públicos mais relevantes do Centro Histórico, destacam-se o Largo do Arrabalde, o Largo General Silveira (também conhecido como Jardim das Freiras), o Terreiro da Cavalaria (também conhecido como Jardim do Bacalhau), a Praça da República – Praça Camões – Largo Caetano Ferreira, o Largo 8 de julho (também conhecido como Largo do Anjo), o Largo da Madalena, a envolvente à Muralha Baluarte do Cavaleiro e ao Forte de S. Francisco (Largo da Lapa), a Alameda do Trajano e o Jardim da Madalena.

No seguimento do Programa Polis e das iniciativas de requalificação promovidas pela C.M. Chaves nos últimos anos, tem-se verificado uma intervenção considerável sobre o Espaço Público do Centro Histórico, promovendo-se a sua renovação urbana. No geral, a requalificação passou essencialmente pela conservação das infraestruturas e renovação dos pavimentos e mobiliário urbano, sendo que em algumas situações a intervenção foi mais profunda, eliminando-se o estacionamento e/ou reformulando-se o trânsito viário. Como intervenções de maior relevância, destacam-se a do Largo General Silveira, do Largo do Arrabalde, da envolvente à Muralha Baluarte do Cavaleiro e da frente ribeirinha (programa Polis).

Como consequência destas intervenções, pode considerar-se que o espaço público apresenta atualmente um adequado estado de conservação geral ao nível do edificado, pavimentos, infraestruturas e mobiliário urbano. Em seguida deixam-se alguns pontos de análise relativamente a esta temática:

- os pavimentos e o mobiliário urbano encontram-se renovados nas principais artérias comerciais (Rua Direita, Rua de Santo António, entre outras) e praças (Jardim das Freiras, Largo do Arrabalde envolvente à Muralha Baluarte do Cavaleiro, entre outras), apresentando um design moderno e um bom estado de conservação. Não obstante, face ao elevado fluxo diário de peões e transeuntes no Centro Histórico, parece insuficiente e desajustada a quantidade de equipamentos e mobiliário urbano com a função de promover a permanência e o usufruto do espaço público, nomeadamente bancos, esplanadas, zonas de sombreamento e outros. Verifica-se que o usufruto do espaço público enquanto zona de estadia e interação é essencialmente praticada pela população mais idosa. Como zonas de maior potencial de estadia e ocupação do espaço público, destacam-se o Jardim das Freiras, o Largo do Arrabalde e as zonas do Pelourinho da Praça da República e do Largo Caetano Ferreira;
- nas praças intervencionadas foi corrigida a relação de ocupação viária-pedonal do espaço público, eliminando-se o estacionamento e intervindo-se sobre as zonas pedonais. Persistem ainda algumas praças e ruas em que a ocupação viária é bastante marcante e intrusiva para a utilização coletiva do espaço público, desencorajando a estadia e permanência dos peões, por exemplo no Jardim do Bacalhau, na envolvente ao Forte de São Francisco, no Pelourinho da Praça da República e no Largo Caetano Ferreira. Em relação a estes últimos, o estacionamento é pontual e coincidente com eventos decorrentes na Igreja Matriz;
- com exceção da frente Ribeirinha, na generalidade existem poucos espaços ambientalmente qualificados que proporcionem um espaço de permanência e ocupação para práticas desportivas ou de lazer, como jardins e zonas verdes sombreadas. Da mesma forma, e ainda que as intervenções tenham introduzido melhorias urbanísticas significativas, considera-se que os elementos arbóreos e zonas de sombreamento são insuficientes, como por exemplo no Largo General Silveira (Jardim das Freiras). Verifica-se igualmente a insuficiente integração dos espaços verdes no espaço de uso público, quer devido a delimitações físicas muito marcadas pela rede viária (por exemplo no Jardim do Bacalhau), quer pelo

desenquadramento nos circuitos pedonais. Nos capítulos subsequentes serão identificados principais áreas que revelam tal potencial e propostas medidas de intervenção nesse sentido;

- ainda que numa base análise mais impressiva, julga-se que a corrente de valorização do espaço público contagiou o processo de reabilitação do edificado, promovido essencialmente por privados, devido à melhoria significativa das infraestruturas e condições de habitabilidade.

***Habitação e mercados de arrendamento e imobiliário***

A seguinte análise teve por base a informação e dados demográficos publicados pelo CENSOS 2001, cujos resultados são sintetizados no Plano de Salvaguarda do Centro Histórico.

O Centro Histórico da cidade de Chaves apresenta uma ocupação multifuncional, com uma maior predominância da habitação face aos restantes setores, os quais se distribuem de forma aglomerada ou ao longo de eixos, em núcleos perfeitamente identificáveis, como será abordado posteriormente.

Conforme referido no ponto 2.3.2, os edifícios mais degradados e com piores condições de habitabilidade encontram-se principalmente nas zonas da Madalena, na envolvente ao Largo do Anjo e no casco medieval, ou seja, na zona a sudoeste da Igreja de Santa Maior até à frente ribeirinha.

Ainda que se apresentem como as zonas de maior densidade populacional, a percentagem de edifícios devolutos ou parcialmente devolutos no casco medieval é bastante elevada. Nesta zona concentra-se maioritariamente a população mais idosa e carenciada, em percentagens à volta de 40%, bastante superiores à média do Centro Histórico (cerca de 25% de população idosa e 10% de população jovem), já por si bastante elevada.

A área do casco medieval apresenta ainda alguma concentração de bares e locais de diversão noturna, com afluência grande por estudantes e jovens que residem noutras zonas da cidade, criando-se alguns conflitos pontuais com os residentes devido ao excesso de ruído em períodos de descanso.

A habitação é muito reduzida nas envolventes ao Largo do Arrabalde e ao Forte de São Francisco e na zona da Lapa, onde predominam os serviços cívicos, os escritórios e o comércio; ao longo das Ruas de Santo António e de Cândido dos Reis, com ocupação essencialmente comercial e de escritórios; e nas zonas ribeirinhas, onde predominam os equipamentos hoteleiros e zonas de restauração.

Nas áreas de expansão mais recentes da cidade, nomeadamente na envolvente do Jardim do Tabolado, a Norte do Largo do Bacalhau e ao longo das principais vias a Nascente, verifica-se que a habitação é bastante mais qualificada e recente, apresentando bom estado de conservação.

Quanto ao tipo de alojamento, existe uma percentagem relevante de habitações arrendadas (cerca de 35% do total dos alojamentos familiares), com particular relevância no casco mais antigo, nomeadamente na área delimitada entre o Largo do Anjo, a rua Santo António, o Jardim do Tabolado e a Muralha do Baluarte. A generalidade das rendas está muito desatualizada, fornecendo baixas fontes de rendimento aos proprietários.

Os jovens e estudantes universitários recorrem quase exclusivamente ao arrendamento, localizando-se predominantemente nas zonas de expansão mais recentes, junto à antiga Universidade e a Norte do Jardim do Bacalhau.

***Estruturas e dinâmicas sociais, económicas e institucionais***

A cidade de Chaves, pela sua dimensão relativa e pela posição geográfica que ocupa, constitui o centro urbano principal do sistema urbano de uma área territorial de fronteira que agrupa os concelhos da NUT III Alto Tâmega, o concelho de Vinhais (do lado português) e as Comarcas de Verín, A Limia e Viana. Trata-se do centro urbano de dimensões e funções centrais num território que rondará, em 2011, os 150.000 habitantes (em 2001 eram 173 mil os residentes nestes concelho, sendo que 108 mil residiam nos concelhos portugueses; em 2011 o total de residentes nos concelhos portugueses reduz-se para cerca de 97 mil habitantes, ou seja um decréscimo de cerca de 10%) e que se localiza num ponto de confluência de importantes eixos rodoviários nacionais e transfronteiriços, de ligação à Europa (A24, A3 e A52).

As tendências mais pesadas de evolução demográfica desta última década, com efetiva perda demográfica na maioria dos territórios do interior e acentuado envelhecimento da população, não deixam de abranger também este território transfronteiriço onde se localiza esta cidade. O concelho de Chaves, por sua vez, apesar de perder relativamente menos população face ao conjunto dos municípios do Alto Tâmega e Vinhais, não deixa de perder, na primeira década deste século, cerca de 5% da sua população residente. Esta tendência demográfica negativa constitui uma inversão das tendências anteriores de crescimento demográfico que o concelho conheceu até à viragem do século. É provável que (de acordo com dados do último censo) a cidade continue, conforme nas década anteriores, a crescer em termos demográficos, constituindo a primeira linha de resistência ao processo de desertificação demográfica do espaço rural interior.

A localização da cidade e a sua dinâmica transfronteiriça, que tem raízes fortíssimas ao longo da história e que se acentuou, em determinados domínios, com os processos de integração europeia dos dois países, particularmente, no que respeita não tanto às relações económicas e sociais, mas sobretudo no campo da cooperação política e estratégica com a cidade de Verín, cidade galega localizada junto á fronteira, estão na origem de um processo de cooperação transfronteiriça intenso. Este processo de cooperação transfronteiriça tem sustentado, nos últimos anos, um projeto europeu de promoção e consolidação da Eurocidade Chaves-Verín (o Grupo de Trabalho encarregado de validar politicamente esta Eurocidade foi constituído em finais de 2007).

Esta posição transfronteiriça da cidade marcou historicamente o perfil da cidade de Chaves. A cidade apresentou-se mais vocacionada para atividades comerciais, para além das funções defensivas, e de alojamento de visitantes transformando-se, recentemente, também em pólo importante de atividades turísticas. No que respeita à sua função comercial, para além de se tornar no principal centro urbano de localização de serviços e comércio vocacionado para os territórios envolventes, de matriz marcadamente rural e agrícola, a cidade afirmou-se como centro de comércio para o mercado espanhol de vizinhança. A sua localização transfronteiriça associada à proximidade de uma fronteira rodoviária importante, de penetração no país pelo norte, e à oferta de recursos termais também reconhecidos, interna e externamente, contribuíram para um desenvolvimento posterior da cidade de Chaves como destino turístico de importância regional.

Chaves, como cidade mais importante de um espaço territorial de grande riqueza no que se refere aos recursos hídricos e hidrológicos, com presença de importantes fontes de águas termais e minerais, mantém uma estrutura económica e social ligada à valorização económica destes recursos. A sua afirmação como destino turístico, contando para além do seu importante património monumental – centro histórico e vestígios ainda presentes do sistema de fortificações medieval e do séc. XVI, com as estruturas termais que atraem anualmente um número significativo de turistas / utentes das termas, é reforçada pela proximidade de outras fontes termais particularmente em

Vidago (no concelhio de Chaves), mas também Carvalhelhos (no concelho de boticas). Este agrupamento de ofertas de infraestruturas de qualidade no segmento turístico do termalismo, enriquecido por uma estrutura hoteleira considerável, de qualidade e diversa, são fundamentos da importância turística da cidade e que esta tem conseguido valorizar com a oferta de outros equipamentos e uma programação cultural crescente. Acrescenta-se a este conjunto de recursos e estruturas, a presença mais recente do Casino de Chaves que atrai segmentos de turismo específicos, particularmente de um território de vizinhança, regional e fronteiriça, mas que se demonstra também, por sua vez, estrutura complementar para outros segmentos turísticos, de perfil social e económico elevado, que procuram Chaves e Vidago pela oferta hoteleira de elevada qualidade, a oferta do golfe (Vidago) e de outros produtos culturais (incluindo a gastronomia) e naturais.

Para além disso, a consolidação e expansão desta fileira de atividade tem fundamentado novas apostas do próprio município em matéria de cooperação interinstitucional com vista ao desenvolvimento de estruturas de C&T e de inovação associadas aos recursos da água, ao ambiente, ao termalismo e à saúde. Está prevista a criação do Centro de Competências em Turismo, Termalismo, Saúde e Bem-estar que, no decurso das obras de ampliação das Termas de Chaves, vai permitir disponibilizar espaços para investigação obrigando a alargar o campo da cooperação interinstitucional no sentido de alargar a presença de outras entidades que possam vira a promover no este tipo de atividades superiores. Este projeto terá os seus reflexos não apenas no domínio económico, promovendo novas áreas de negócio associadas à fileira dos recurso termais e do turismo de saúde e bem-estar, mas também no domínio urbana, favorecendo a atração e fixação a cidade de novas residentes, qualificados e com vocação para sustentar novos consumos urbanos e culturais.

Para além dos setores económicos associados ao comércio e ao turismo (particularmente nos segmentos de turismo termal e turismo cultural), a cidade tem mantido alguma presença de estruturas de apoio às atividades agroalimentares, relacionadas com a sua envolvente rural e agrícola e alguma vocação no setor logístico e de transportes, que decorre de uma significativa localização face à rede rodoviária principal, nesta zona de fronteira.

A presença de um pólo da Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (UTAD) e da Escola Superior de Enfermagem que, no seu conjunto, fixam anualmente cerca de 700 alunos de ensino superior, tem contribuído para a cidade manter um certo perfil de competitividade, seja associado às dinâmicas urbana juvenis, seja ao potencial de desenvolvimento de estruturas de C&T e de inovação. Neste último caso, a aposta da Câmara Municipal tenta conjugar a existência de algum tecido empresarial local e regional, fortemente vocacionado para a transformação de produtos alimentares, específicos da região (alguns já certificados, como é o caso do presunto), com a oferta de infraestruturas de localização empresarial, procurando condições para o desenvolvimento do Parque Empresarial de Chaves (PEC), que inclua novas funções no campo da inovação e da tecnologia e para o fomento de atividades relacionadas com a logística.

Ainda associado à aposta nos produtos regionais, o município pretende apostar também na consolidação e na melhoria do setor dos eventos locais com atratividade regional, seja dentro de um perfil económico (como é o caso das feiras da produtos regionais, concorrendo com algumas outras feiras na região que se têm afirmado) ou de um perfil turístico e cultural.

No domínio das dinâmicas de animação urbana, a cidade caracteriza-se pela existência de uma ambiência patrimonial bastante forte, valorizada pela oferta de equipamentos culturais, a que se associam as dinâmicas comerciais tradicionais e um certa dinâmica de sociabilidade e convivialidade juvenis, que decorre da presença das estruturas de ensino superior. No que respeita à oferta cultural,

Chaves, para além das estruturas existentes, tem em curso dois importantes equipamentos – Fundação Nadir Afonso e espaço museológico no largo do Arrabalde (Museu das Termas Romanas), que prometem um importante *upgrading* da oferta cultural e turística da cidade. Apesar de dispor de uma oferta cultural significativa e com perspetivas de alargamento, importará criar e estimular novos hábitos em matéria dos consumos e de práticas artísticas por parte da população flaviense, atraindo de igual modo pessoas de outras cidades vizinhas, incluindo no seio da Eurocidade Chaves-Verín.

Nalguns destes domínios de desenvolvimento local referidos, perspetiva-se também uma evolução qualificante do tecido institucional, capaz de favorecer capacidade de iniciativa e as condições de *governance* urbana. Perspetivam-se possibilidades de alargamento e atração de novos atores institucionais em domínios ligados aos setores da saúde, termalismo e turismo, essenciais para a cidade. Neste caso, destaca-se já, ao nível internacional a presença de Chaves na Rede Termal Europeia, THERMAE – EUROPAE. A aposta da Fundação Nadir Afonso, por sua vez, confirma a capacidade da cidade em promover uma fileira cultural e artística contemporânea, para além da sua vocação patrimonial mais ligada à arqueologia, também ela muito representativa, que poderá ser estimulante para a atração de outras instituições em diferentes domínios de expressão artística. O processo de cooperação transfronteiriço tem também uma importante expressão institucional, não apenas dentro do quadro do projeto da Eurocidade, mas também no contexto da rede de cidades do Eixo Atlântico.

## ***Fatores de centralidade urbana e relações intraurbanas***

Considerando os principais ativos existentes na cidade de Chaves e as principais dinâmicas económicas, sociais, culturais e institucionais anteriormente referidas, é possível identificar como principais fatores de centralidade urbana, no contexto quer da região transfronteiriça, quer da região do norte de Portugal:

a) O **sistema termal do eixo Chaves – Vidago**, e todas as fileiras urbanas que a ele estão associadas, quer no setor do turismo, hotelaria, serviços de bem-estar, comércio e restauração, quer no segmento de atividades económicas, de investigação e de inovação relacionadas com os recursos hidrotermais e a saúde;

b) O **sistema artístico-cultural, histórico e contemporâneo**, que projeta a cidade e os seus "city users" ao longo dos tempos, desde a memória do assentamento romano, de que se destacas os mais recentes projetos em curso de musealização das termas romanas na praça do Arrabalde e de construção do edifício e espaço de exposição da Fundação Nadir Afonso;

c) O **aparelho comercial e de restauração** que é, historicamente, uma marca da cidade fronteiriça, mas que se tem sabido atualizar e adaptar às expectativas, necessidades e motivações mais recentes do mercado, quer de residentes, quer de turistas e visitantes;

d) O **tecido terciário de serviços às empresas** que apresenta algum potencial de qualificação futura, decorrente da consolidação ou expansão de setores económicos regionais nos domínios do turismo, da saúde, das indústrias agroalimentares e da logística;

e) A **presença institucional** não apenas associada às estruturas administrativas do setor público, de âmbito local, regional e transfronteiriço, mas também a outras entidades do terceiro setor que tenderão a acompanhar o nível de desenvolvimento económico, social e cultural da cidade, no contexto da sua centralidade territorial.

Os fatores de centralidade anteriormente identificados podem e tendem a apresentar manifestações diversas dentro do espaço urbano. A maior ou menor presença destes sistemas e aparelhos no centro histórico da cidade está, em geral, relacionada ou com a sua natureza ou com a localização de estruturas nevrálgicas para a seu funcionamento.

No caso do sistema termal, e apesar de uma parte importante se localizar fora da cidade de Chaves, o centro nevrálgico associado às Termas de Chaves localiza-se numa zona imediatamente contígua aos limites oeste do centro histórico, repercutindo-se parte das dinâmicas urbanas geradas por este centro para a própria área histórica da cidade. No caso da hotelaria, que está também em grande medida ligada a este segmento termal, o centro histórico para além de já concentrar algumas das unidades de alojamentos turístico da cidade, tem vocação, para poder ainda acolher outras unidades, eventualmente com conceitos diversos (reabilitação de edifícios antigos para unidades hoteleiras de charme ou para unidades hoteleiras vocacionadas para segmentos mais jovens, como os *hostel*).

O sistema artístico-cultural e o aparelho comercial conjugam-se e convergem em grande parte para o núcleo histórico da cidade, reforçando a sua centralidade e a grande atratividade turística e da população. Apesar da cidade oferecer outros pólos quer ao nível comercial, quer ao nível do património cultural (mas neste caso menos importantes) o centro histórico mantém um perfil urbano marcadamente patrimonial e comercial que continua a ser, em paralelo com as termas, uma importante e reconhecida marca da cidade. Do ponto de vista cultural, a oferta de novos espaços, incluindo as instalações da Fundação Nadir Afonso, que se localizam nos limites sudeste do centro histórico, para além de reforço esta marca, acrescenta-lhe um sinal de maior contemporaneidade.

No que respeita ao setor terciário, embora este tenda a concentrar-se noutras áreas da cidade fora do centro histórico, áreas mais recentes e com tipologias de edifícios orientadas para a instalações de escritórios – zonas de expansão a norte do centro histórico, nos quarteirões que ocupam o espaço entre o centro histórico / Forte de S. Francisco e Av. dos Aliados e a zona do Forte de Neutel, o processo de reabilitação do edificado nos eixos estruturantes do centro poderão favorecer a instalação também de serviços.

# 3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE CHAVES

## *3.1. Critérios e pressupostos subjacentes ao processo de delimitação*

O diploma legal que consagra o regime jurídico da reabilitação urbana entende este conceito como uma "*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*" (D-L 307/2009). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma área de reabilitação urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana (ORU).

O mesmo diploma legal define uma ARU como 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…"* (D-L 307/2009).

Quando o Município de Chaves entendeu como oportuno dar início ao processo de elaboração do *Masterplan* do centro histórico da cidade definiu como uma das primeiras tarefas a levar a cabo a apresentação de uma proposta de ARU, a submeter a parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P (IHRU), e para posterior aprovação em reunião de câmara e subsequentemente em Assembleia Municipal. É sobre esta matéria que se debruça este capítulo.

No programa preliminar que norteia a presente prestação de serviços de elaboração do *Masterplan* do centro histórico de Chaves, o município definiu como área de intervenção base os limites estabelecidos no âmbito do Plano de Salvaguarda do Centro Histórico (2006, Polis Chaves). Como já foi referido no primeiro capítulo, este documento, apesar de nunca ter sido publicado, tem sido um referencial inevitável na orientação estratégica da atuação do município ao nível do planeamento e ordenamento do tecido urbano do centro histórico da cidade. Aliás, esta área de intervenção tem sido comummente utilizada e reconhecida como delimitação do centro histórico de Chaves. Por este motivo se utilizou esta delimitação noutros instrumentos de política urbana estruturantes para esta área da cidade, casos do Programa de Ação da Parceria para a Regeneração Urbana "*Mais Chaves – Valorização do Centro Histórico*" (em curso) e ainda do Programa Estratégico da Rede Urbana para a Competitividade e Inovação "*Chaves Monumental – Valorização e Promoção dos Valores Culturais e Patrimoniais*" (igualmente em curso).

De forma muito breve, esta área corresponde a cerca de 50 hectares de área urbana (ou urbanizável) do coração da cidade de Chaves, abrangendo as freguesias de Santa Maria Maior e da Madalena. Como elementos mais marcantes desta área podem elencar-se o casco histórico (dividido em três momentos principais: a vila medieval e o seu substrato romano, a praça forte e as expansões dos últimos dois séculos), a presença de uma série de imóveis classificados (Monumentos Nacionais e Imóveis de Interesse Público) e de património arquitetónico inventariado pelo SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, e ainda o rio Tâmega (que serve de divisão administrativa entre as duas freguesias).

Da análise destes referenciais de política urbana municipal para esta área específica da cidade, e após diversos trabalhos de terreno e de auscultação de atores regionais e locais, resultaram algumas evidências e conclusões com possível implicação no reajuste da área de intervenção do *Masterplan* (e por consequência da proposta de ARU), concretamente:

- concentração de um número elevado de edifícios com evidências de necessidade de reabilitação (devido ao seu estado de conservação e condições de habitabilidade) no núcleo medieval e na expansão da Praça Forte, bem como um maior número de edifícios totalmente devolutos;
- maior diversidade funcional nestas mesmas áreas, com especial destaque para as funções comércio, restauração e serviços (para além da habitacional) e predomínio da propriedade privada;
- existência de algumas área edificadas recentes nos quadrantes norte e nordeste, com pouco interesse do ponto de vista da reabilitação urbana e que evidenciam uma linguagem arquitetónica distinta da que se verifica no núcleo medieval e subsequentes áreas de expansão;
- presença de alguns elementos arquitetónicos dissonantes no limite sul e oeste da área de intervenção proposta;
- inexistência de projetos municipais estruturantes para as áreas referidas nos pontos anteriores, com exceção do projeto de reabilitação do pavilhão da ACISAT.

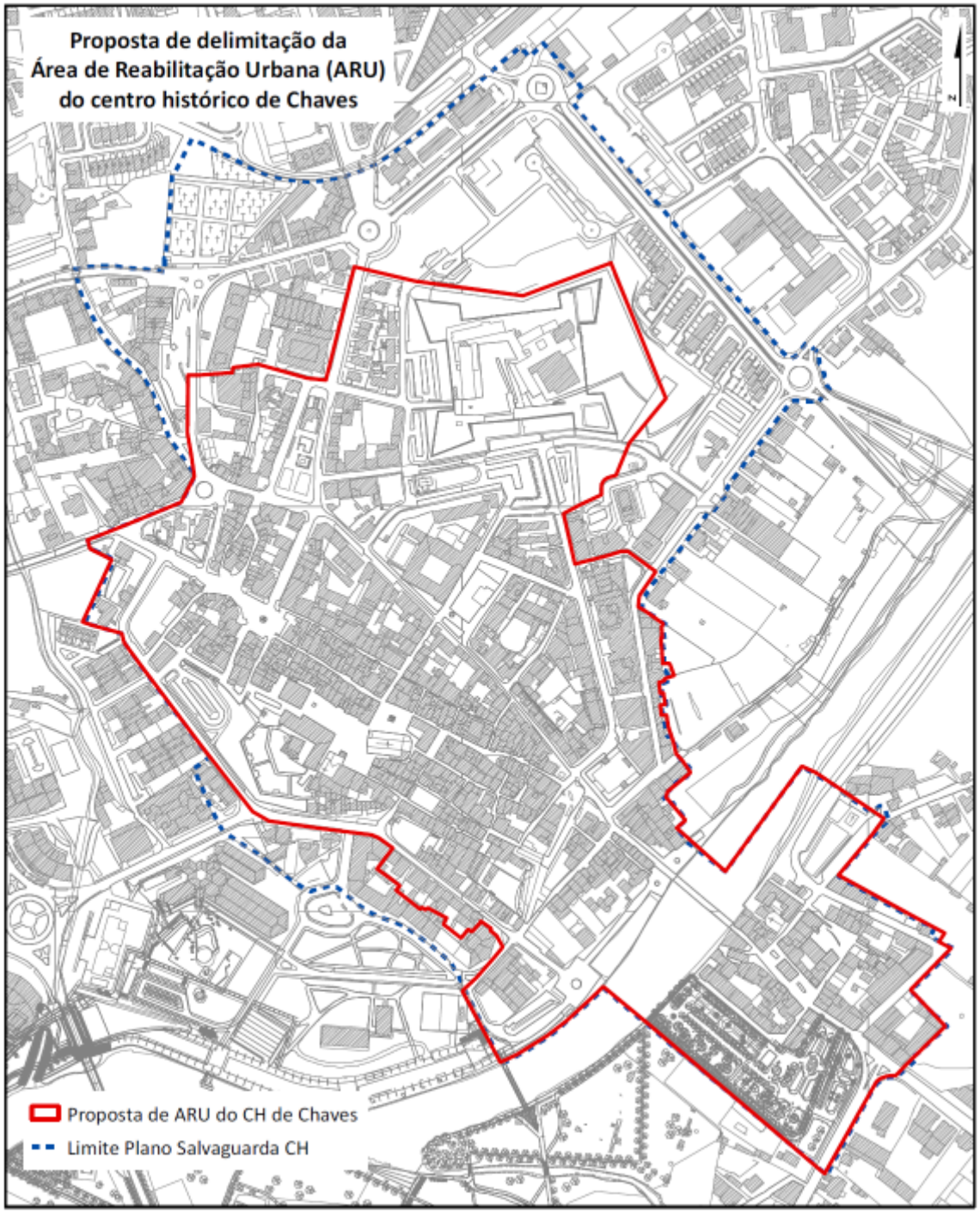
Assim, a equipa refletiu e considerou pertinente fazer uma proposta de ajustamento à área de intervenção que servirá de base para a delimitação da ARU. Para este efeito, assumiram-se os seguintes **pressupostos**:

- Concorrer para os objetivos estratégicos da política urbana municipal no que respeita à temática da reabilitação urbana, plasmados em diversos instrumentos de política e documentos estratégicos e de planeamento;
- Preservar a identidade do centro histórico da cidade;
- Dinamizar e revitalizar o centro histórico da cidade;
- Valorizar os elementos patrimoniais notáveis presentes no centro histórico;
- Garantir a coerência tipológica do edificado e da linguagem arquitetónica tradicional de Chaves;
- Abarcar um número significativo de edifícios que careçam de obras de reabilitação urbana (e privilegiando a propriedade privada);
- Encerrar e enquadrar os projetos estruturantes que o Município de Chaves prevê levar a cabo no centro histórico.

## *3.2. Planta da proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico de Chaves*

Tendo em apreço os critérios e pressupostos anteriormente referidos, a equipa apresenta como **proposta de Área de Reabilitação Urbana a delimitação constante da figura seguinte** (marcada a vermelho), onde é possível confrontar com o limite que serviu de base ao lançamento do *Masterplan* (Plano de Salvaguarda do Centro Histórico).

**Figura 3 | Proposta de delimitação da ARU do centro histórico de Chaves**



Da análise desta proposta e do confronto com o limite de centro histórico definido no Plano de Salvaguarda, resultam como principais alterações as seguintes:

- exclusão de áreas de expansão urbana a norte (operações de loteamento urbano em curso) e urbanizações mais recentes (nordeste) – frentes urbanas da Av. Dr. António Granjo e Av. Miguel Torga e ainda o troço norte da Rua das Longras;
- exclusão de toda a envolvente à rotunda do Monumento, do Cemitério Municipal de Chaves e envolvente imediata (principalmente troço norte da Av. dos Bombeiros Voluntários), por forma a não quebrar a harmonia tipológica e arquitetónica do tecido edificado da malha urbana mais antiga da cidade;
- exclusão da Alameda e Jardim do Tabolado e envolvente edificada a norte, pelo facto de se registar a presença de elementos arquitetónicos dissonantes e pouco relacionados com a identidade do centro histórico da cidade.

# 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

Considerando as existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual do centro histórico de Chaves, incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana, principalmente os inúmeros Planos e Programas promovidos durante a primeira década deste século, entende-se que a Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Chaves deverá assumir a seguinte **visão**:

> **Um Centro Histórico patrimonialmente valorizado e reabilitado, revitalizado com base em dinâmicas de sentido económico e de inovação, social e cultural, e com capacidade para assumir uma centralidade urbana, terciária e cultural, no contexto da Eurocidade Chaves – Verín.**

De acordo com a visão enunciada, os **objetivos estratégicos** para esta área de reabilitação urbana, que se formulam de seguida, procuram integrar de forma articulada outros objetivos traçados pelo município para os anteriores planos e programas estabelecidos com incidência nesta zona central e consolidada da cidade:

- Recentrar algumas dinâmicas de atividade da cidade nas zonas do centro histórico que mantêm um perfil de ocupação menos residencial, apostando na modernização e inovação de estruturas de serviços (comerciais, turísticos e de lazer, terciário superior, etc.) e beneficiando da sua carga simbólica, dos seus elementos de distintividade e da sua notoriedade urbana, histórica e patrimonial;
- Criar as condições para aumentar o nível de conhecimento, de reflexão e de produção de quadros de orientação e regulamentares atualizados e inovadores com vista à preservação do património e à reabilitação do edificado, em padrões de respeito pelos valores intrínsecos e de eficiência e adequabilidade aos modelos de vida urbana contemporâneos;
- Aumentar o nível de reabilitação e valorização do edificado dentro do núcleo medieval, com consequente melhoria das condições de habitabilidade dos edifícios e da sua ocupação multifuncional, incluindo uma componente significativa de residência;
- Concluir os projetos estruturantes em matéria de revitalização cultural e económica do centro histórico e assegurar condições para a sua sustentabilidade futura, ao nível da gestão e da promoção efetiva, indutora de novas atividades que reforcem a competitividade da cidade nas suas diversas dimensões, patrimonial, ambiental, económica e social;
- Aprofundar a relação do centro histórico de Chaves com a temática da água e das termas, enquanto elemento de diferenciação do destino turístico da Eurocidade de Chaves-Verín, através do seu património material (designadamente arqueológico) e simbólico, das funções hoteleiras e de serviços turísticos e da oferta de outros serviços e eventos de forte identidade e qualidade;
- Reforçar a articulação entre todo a área do centro histórico (agora delimitada como ARU), designadamente, beneficiando a posição central e a notoriedade patrimonial que mantém o núcleo envolvente à ponte romana (Ponte do Trajano) e as faixas ribeirinhas de ambas as

margens, assegurando desta forma a requalificação das margens do rio e o reforço da ligação entre as duas margens;

- Qualificar as principais áreas residenciais dentro do centro histórico, designadamente, o setor ocidental do núcleo medieval (entre Câmara Municipal e a rua 25 de Abril), as áreas envolventes ao Terreiro da Cavalaria (largo do Bacalhau) e ao largo do Anjo, o núcleo da Madalena, dotando-as em termos de acesso a serviços públicos e a serviços de proximidade de natureza privada, contribuindo desta forma para reabilitar socialmente esta área e atrair e "renovar" a população residente;
- Reforçar os fatores indutores que o centro histórico possa vir a gerar para a atratividade da cidade de Chaves no contexto regional e da Eurocidade Chaves-Verín, incluindo nos domínios do conhecimento e da inovação, da cultura e da criatividade, da qualidade de vida e da sustentabilidade urbana e ambiental;
- Reforçar os níveis de *governance* dentro do contexto urbano, favorecendo e chamando à participação na estratégia e no processo de reabilitação e revitalização do centro histórico outros *stakeholders*, públicos e privados e a população residente na cidade.

Considerando as características estruturais, morfológicas e socioeconómicas presentes na área de intervenção, a análise e levantamento realizados pela equipa permitiram identificar nove setores ou subsistemas internos, aos quais se entende fundamental vir a associar vetores de evolução estratégica específicos que possam contribuir e convergir para a prossecução da estratégia global de reabilitação do centro histórico de Chaves.

A demarcação de cada um destes subsistemas obedeceu a critérios relacionados com as suas características endógenas, com a forma como participam na relação com outras áreas do centro histórico e com as restantes áreas da cidade e, para além disso, com o seu potencial de participação na estratégia de reabilitação a promover.

Passamos a enunciar cada um destes **subsistemas**:

- **I. Núcleo monumental da área medieval**

Este núcleo abrange uma área de perfil marcadamente monumental e patrimonial – presença da Torre e parte da muralha do Castelo, do Pelourinho, da Igreja de Santa Maria Maior, Santa Casa da Misericórdia de Chaves – elementos que integram o sítio da antiga Praça Forte de Chaves e da Igreja Matriz, assumindo uma centralidade administrativa da cidade, com a presença de alguns serviços e equipamentos de nível concelhio – casos dos Paços do Concelho e do Museu da Região Flaviense, instalado no edifício do Paço dos Duques de Bragança.

- **II. Eixos comerciais de traça medieval**

No interior do centro histórico, os dois arruamentos da rua Direita e da rua Bispo Idácio destacam-se pela sua posição central, na medida em que configuram dois eixos longitudinais estruturantes do núcleo medieval, mas também pela sua relativa centralidade em termos da oferta comercial e de atividades terciárias.

- **III. Núcleo medieval de cariz residencial com forte emergência de animação urbana**

Esta área surge imediatamente ligada ao anterior núcleo monumental, no prolongamento dos eixos que partem do conjunto de praças e espaços públicos envolventes ao Castelo e Torre de Menagem e às Igrejas, localizando-se entre a Travessa das Caldas e a Rua do Tabolado.

- **IV. Forte de S. Francisco e envolvente**

Esta área, bastante contida, é determinada pela presença monumental e a escala urbana que o Forte de S. Francisco possui dentro do conjunto do centro histórico. Para além da estrutura fortificada, inclui-se neste sub-sistema os largo da lapa e a Igreja da Lapa, os quais mantêm uma forte relação com o conjunto patrimonial em questão.

- **V. Núcleo cívico comercial, institucional e de concentração de equipamentos coletivos**

Este sub-sistema organiza-se em torno do eixo principal da rua de Santo António, eixo estruturante para a cidade que, nos finais do séc. XIX, sofreu um significativo alargamento e alinhamento de traçado com vista a contribuir para a melhoria do atravessamento da cidade. Para além desta rua, atualmente de forte pendor comercial, que liga o largo do Arrabalde na zona ribeirinha (junto à ponte romana), ao largo do Bacalhau (ou Terreiro da Cavalaria), ainda dentro do centro histórico, prolongando-se para norte, pela Avenida dos Aliados, para novas áreas de expansão da cidade, este núcleo comercial e de serviços mais moderno, abrange a rua de Cândido dos Reis, o largo General Silveira, a travessa Cândido dos Reis, o próprio largo do Arrabalde, a rua Coronel Bento Roma e ainda, as ruas da Ponte e dos Ferradores.

- **VI. Núcleo residencial da Madalena**

Este sub-sistema dispõe também de uma importante significado histórico-cultural, a que se acrescenta um enorme potencial atual ao nível residencial e ambiental. Localizado na margem oposta do rio Tâmega, junto à ponte romana e organizado em torno da existência do hornaveque da Madalena, estrutura que integrou o sistema fortificado de finais do século XVII, o núcleo da Madalena comporta um eixo central, a rua Cândido Sotto Maior, o Jardim Público, localizado a sudoeste deste arruamento, construído logo no início do séc. XX, o largo ou Terreiro da Madalena e o núcleo da Igreja de S. João de Deus e conjunto monumental (casa senhorial e jardins) junto às margens do rio.

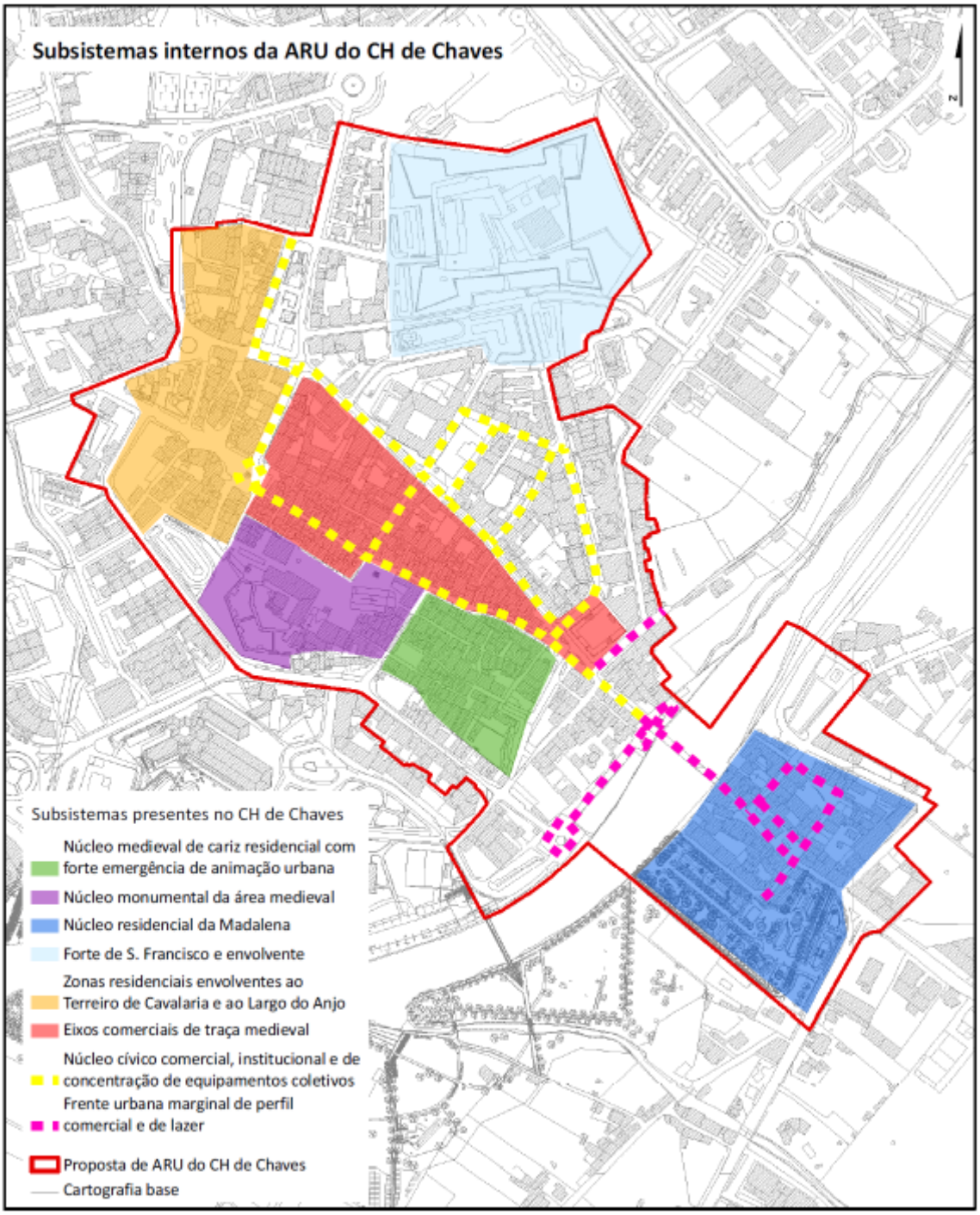
- **VII. Frente urbana marginal de perfil comercial e de lazer**

Trata-se da área do centro histórico mais ribeirinha, situada à cota baixa entre a rua do Tabolado e as margens do rio, prolongando-se ao longo da margem do rio, entre o largo do Arrabalde e o jardim do Tabolado que apresenta um perfil funcional marcadamente comercial e de restauração.

- **VIII e IX. Zonas residenciais envolventes ao Terreiro da Cavalaria e ao largo do Anjo**

Inclui as duas áreas que rematam a área do centro histórico na fachada oposta à marginal do rio Tâmega, nos limites da área de expansão da Praça Forte, designadamente o Largo ou Portas do Anjo e o terreiro da Cavalaria (conhecido popularmente como o Jardim do Bacalhau).

**Figura 4 | Principais subsistemas presentes no centro histórico de Chaves**




*Fonte: Quaternaire Portugal. Cartografia Base – C.M. de Chaves.*

# 5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Uma estratégia de reabilitação urbana para um centro histórico da dimensão do da cidade de Chaves, para além de ser complexa, terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação/ reação de diversos agentes, nomeadamente públicos (sendo o mais ativo a Câmara Municipal, que pode ter uma ação de intervenção direta na qualificação do espaço público e coletivo ou enquanto proprietário e senhorio de edifícios a reabilitar, ou atuar ao nível da disponibilização de apoios e regulação, sendo aqui de salientar o papel do IHRU), promotores imobiliários e empresas de construção (que serão agentes fundamentais da transformação do tecido edificado, intervindo de forma ativa), proprietários de imóveis (também eles atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público), residentes na área de reabilitação urbana (sejam proprietários ou inquilinos, aos quais se dirige também um conjunto de linhas de intervenção, assumindo que constituem um dos núcleos centrais destinatários da intervenção) e ainda outros ocupantes e utentes do centro histórico, em especial os empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade e todo o tecido institucional e associativo que ocupa ou utiliza os edifícios.

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e **estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação**.

Cabe assim ao município de Chaves sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

De facto, o RJRU estabelece a necessidade do município que pretenda levar a cabo uma operação de reabilitação urbana (independentemente do modele de gestão a aplicar) definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. No entanto, e como foi salientado na introdução, o Artigo 13º do RJRU estipula que **para o ato de aprovação da ARU, a Câmara Municipal deverá apresentar o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património**, concretamente o imposto municipal sobre imóveis (**IMI**) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (**IMT**). Ou seja, ao aprovar-se a delimitação da ARU do centro histórico de Chaves, estar-se-á igualmente a habilitar os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) a usufruir de uma discriminação positiva em termos de impostos sobre o património.

Esta discriminação positiva foi recentemente consagrada no **Estatuto dos Benefícios Fiscais** (EBF aprovado pelo D-L 215/89, com diversas alterações, a última das quais através do D-L 198/2012), mais concretamente através da criação de um **regime extraordinário** de apoio à reabilitação urbana (aprovado pela Lei 67-A/2007). De facto, o Artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para **prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020**.

Deste modo, com a aprovação da ARU do centro histórico de Chaves, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de **isenção por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, **podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos** (nº 7 do Artigo 71º do EBF);
- **IMT** – são passíveis de **isenção aquisições** de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, na **primeira transmissão onerosa** do prédio reabilitado (nº 8 do Artigo 71º do EBF);
- **IRS** – **dedução à coleta de 30%** dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite **500€** (nº 4 do Artigo 71º do EBF);
- **Mais-valias** – tributação à **taxa reduzida de 5%,** quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de **imóveis reabilitados localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 5 do Artigo 71º do EBF);
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 6 do Artigo 71º do EBF);

Simultaneamente foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, a saber

- **Isenção** de **IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- **Tributação** das unidades de participação à **taxa especial de 10%**, em sede de **IRS** e **IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do Artigo 71º do EBF.

Este regime excecional aplicado às áreas de reabilitação urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 12º da Lei das Finanças Locais), pelo que se percebe que resulta desta imposição a inclusão neste documento da proposta de benefícios fiscais associados a estes impostos municipais sobre o património.

Convém referir ainda que este quadro de benefícios decorrente deste regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana previsto no EBF pode ainda abranger proprietários de imóveis que, mesmo que estejam localizados fora da ARU aprovada, sejam prédios urbanos arrendados com rendas antigas que sejam objeto de ações de reabilitação.

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais concretamente em concordância com o Artigo 18º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

- **IVA** – será aplicada a **taxa reduzida de 6%** em **empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos **localizados em áreas de reabilitação urbana** delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Importa ainda salientar que **existem outros incentivos fiscais à reabilitação urbana, mas que são independentes da localização da ação de reabilitação**, isto é, aplicam-se em qualquer ação de reabilitação em todo o território municipal. A título ilustrativo podemos exemplificar com as **majorações e minorações ao nível do IMI** previstas na Deliberação tomada em reunião de Câmara de setembro de 2012: "*em edifícios utilizados como habitação e recuperados há 8 anos ou menos, devidamente comprovada por licença ou autorização municipal, conforme previsto no nº 5 do artigo 112º do CIMI beneficiarão de uma redução de:*

- ***Redução de 30% de IMI*** *– edifícios recuperados há 3 anos ou menos*
- ***Redução de 20% de IMI*** *– edifícios recuperados há 6 anos ou menos e há mais de 3 anos*
- ***Redução de 10% de IMI*** *– edifícios recuperados há 8 anos ou menos e há mais de 6 anos"*

O município de Chaves entende que o tempo que medeia entre esta primeira fase de aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro histórico de Chaves e a próxima etapa de apresentação, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana propriamente dita (e consagrada no segundo relatório do Masterplan – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do centro histórico de Chaves) poderá ser profícuo para promover uma discussão técnica e política alargada em torno do quadro de benefícios fiscais e incentivos municipais à reabilitação urbana, eventualmente com a apresentação de uma proposta mais ambiciosa, que deverá constar do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.