

Área de Reabilitação Urbana de Penacova



Proposta de delimitação

Memória Descritiva e Justificativa

Novembro de 2015



Índice

	Página
1. - Introdução	02
2. - Enquadramento versus Atmosferas locais	04
2.1 – Atmosfera geográfica	04
2.2 – Atmosfera turística/ambiental	05
2.3 – Atmosfera urbana	07
2.4 – Enquadramento histórico e urbano	13
3 – Uma estratégia em construção	17
4 – Projectos estratégicos principais	19
5 – Benefícios fiscais	23
6 – Incentivos Financeiros e outros benefícios.	24
7 – Procedimento para obtenção de benefícios fiscais	25
8 – Programas de financiamento	26
Bibliografia	28
Anexo I – Planta de delimitação da ARU	29
Anexo II – Candidatura a benefícios fiscais na área da ARU	30



Fig. 01 – Vista de Penacova em 1900

01. Introdução

Num tempo de aferição de políticas urbanas e contagem de resultados, a situação dos centros históricos e o seu repensar urbano ganha uma enorme visibilidade política, técnica e social. O abandono dos centros históricos é um processo já longo, fruto de muitos e diversificados problemas financeiros, culturais e urbanos, claramente associado também a paradigmas de desenvolvimento errados ou pelo menos pouco integradores das diversas partes das cidades. As figuras diversas de planeamento, sobretudo os Planos Directores Municipais e os Planos de Urbanização, também têm vindo a desconsiderar a sua importância já que o “peso” do seu papel na identidade dos Concelhos e das suas gentes, a importância das suas estruturas urbanas e o valor do seu património são tratados de forma muito equivalente a outras questões e zonas do Concelho.

Este abandono metódico, a par de uma quebra significativa do poder de compra das populações urbanas e do lançamento de um conjunto de impostos como nunca vistos (sobre o património, sobre as conquistas da modernidade (água, luz, saneamento, lixo, comunicações) sobre o trabalho, sobre as viaturas, (aparcamentos) sobre a localização da residência (centro ou periferia), arrastaram os centros históricos e todo o seu património edificado (público e privado) para um problema gigantesco de recuperação, de sustentabilidade e de equilíbrio.

Com a crise demográfica instalada, e sem retorno nas próximas décadas, o povoamento de enormes áreas urbanas e naturalmente dos centros históricos, a par dos problemas anteriormente assinalados,

tornou-se num processo de complexidade muita elevada, certamente muito moroso de resolução e obrigatoriamente envolvente das comunidades presentes e dos seus autarcas e técnicos.

É possível que, face ao estado de abandono de grandes áreas dos centros históricos, à crise demográfica instalada e à falta de liquidez por parte da autarquias e comunidade residentes, a recuperação do património, com sua viabilização financeira, possa apenas vir a incidir sobre 1/3 do património edificado arruinando-se irremediavelmente os restantes 2/3. Evidentemente que estes valores dependerão muito da dimensão e estado de conservação dos centros históricos, das dinâmicas dos lugares e das sedes dos concelhos, sendo no entanto valores e problemas que devem estar sempre presentes.

Os tempos actuais com os recursos limitados de mais um Programa Comunitário Portugal 2020 poderão no entanto ajudar a inverter um pouco este panorama caso consigamos implementar a tempo políticas urbanas de equilíbrio e sustentabilidade económica e financeira. É um facto que as populações observam hoje com muito mais atenção as virtualidades dos centros históricos, as suas qualidades arquitectónicas e urbanas, a importância das suas ruas e praças, dos seus edifícios e as dinâmicas comerciais e dos serviços.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto Lei 307/2009 de 23 de Outubro alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto criou a figura das Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs), áreas que deverão ser limitadas para intervenções de reabilitação urbana concertadas.

Estas Áreas, após a sua delimitação e aprovação por parte das Assembleias Municipais e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), permitem objectivar um conjunto de medidas tendo em vista agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

De acordo com a lei estas áreas são áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescências dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou através de um plano de pormenor.

Estas ARUs, que deverão assim e no prazo de três anos darem origem a Operações de Reabilitação Urbana, permitem e obrigam o Município a definir os benefícios fiscais a atribuir aos proprietários sobre o seu património e a permitir o acesso a incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana dos seus edifícios. As Operações de Reabilitação Urbana, aprovadas por instrumentos próprios na Assembleia Municipal ou por aprovação de Planos de Pormenor, devem ser concretizadas num prazo de 15 anos e podem ser do tipo simples ou do tipo sistemática conforme só configurem acções de intervenção nos edifícios ou também nos espaços públicos e nas suas infra estruturas.



▲ Fig. 02 – Vista do terreiro (1900)



▲ Fig. 03 – Vista da Rua de S. João (1900)



▲ Fig. 04 – Vista de Penacova (1900)



▲ Fig. 05 – Vista da Igreja matriz (1970)

Não acreditando que os nossos tempos são os mais importantes para a revitalização económica e social dos centros históricos estamos convictos no entanto que a urgência das acções se coloca: - se, em termos gerais, já só iremos ter capacidade de intervenção concertada em cerca de 1/3 do património edificado, a futura substituição de prédios arruinados por outros de cariz moderno naturalmente provocarão uma importante perda no valor histórico/arquitectónico do centro histórico ou da Área Urbana a reabilitar. A urgência de intervenção, sob protecção de um Plano Estratégico, é assim fundamental para inverter a contínua degradação e abandono de áreas com valor histórico e patrimonial.



▲Fig. 06 – Vista da igreja da Misericórdia (1890)

02. Enquadramento versus Atmosferas Locais

O Município de Penacova comunga das preocupações gerais da maioria dos especialistas na área da reabilitação das suas zonas históricas e vive de forma intensa as preocupações dos seus moradores para com o seu património e com os processos de recuperação e viabilização dos seus investimentos.

Em Penacova a sua área histórica mergulha na problemática atrás referida e é possível que a delimitação de uma ARU permita lançar um pensamento, uma estratégia e uma operação urbana de sucesso, não só para a área em causa mas também para afirmação da centralidade da Vila no Concelho e no eixo Mondego.

A importância da delimitação da ARU da zona histórica representa assim um importante momento de reflexão, não só para a

área em causa, independentemente do valor histórico/patrimonial, mas porque é fundamental encontrar motivações estratégicas que permitam que a área a delimitar assuma um importante papel neste plano.

Procurámos entender as Atmosferas Urbanas que povoaram e ainda povoam as matrizes culturais dos cidadãos de Penacova e suportaram os gestos do desenho da evolução urbana da Vila, a gramática compositiva das suas construções, seus pormenores notáveis ou, ao contrário, singelos, os seus pontos de convívio e de observação do rio Mondego, as suas vantagens ambientais, as suas identidades como povo de um rio e de uma proximidade com uma cidade universitária.

A partir destas Atmosferas Urbanas tentaremos compreender a importância da reutilização dos edifícios, as novas funções dos seus espaços públicos abandonados ou em situação de suspensão funcional, mas sempre acompanhados com a leitura da sua história patrimonial.



▲Fig. 07 – Geomorfologia de Penacova (1890)

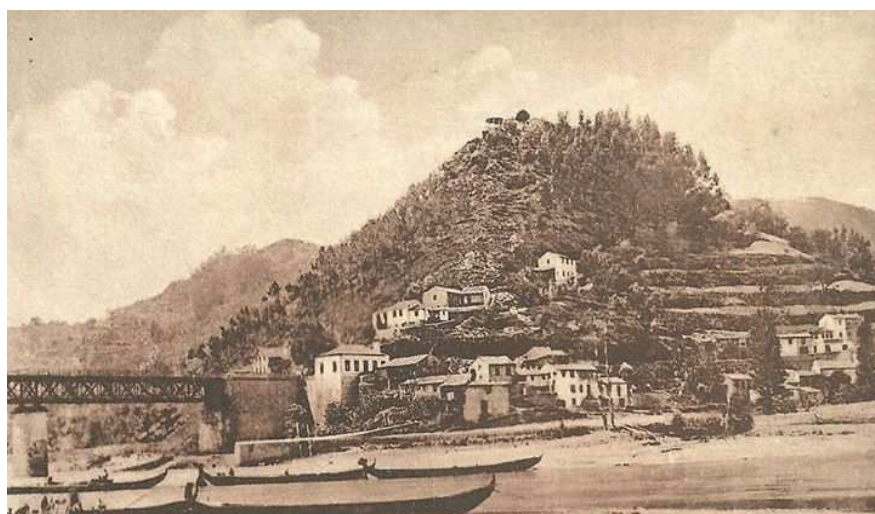
02.1 Atmosfera geográfica

Qual Porta de georreferenciação, o outeiro de Penacova marca aproximação do fim da navegabilidade antiga do Mondego já que, a 8 Km acima, surge o porto da Raiva, lugar onde os barcos à sirga vinham à lenha para a cidade de Coimbra ou transportavam o sal e o peixe de Buarcos e da Figueira da Foz. Formação geológica de expressão e

pontuação territorial povoava as imagens de todos quanto chegavam a este ponto do rio.

... “ Como o casario se dispõe num aglomerado fechado em si e, por assim dizer, de costas voltadas para o rio, é preciso chegar às abertas e miradouros para achar a razão de ser da fama de Penacova, que é o seu admirável panorama de água, pinho e penedia “.

Vitorino Nemésio em Guia de Portugal – Beira e Beira Litoral /Fundação Calouste Gulbenkian.



▲ Fig. 08 – Vista de Penacova (1910)

É esta fictícia porta do Rio Mondego entre a Raiva e Figueira da Foz, passando por Coimbra, Montemor-o-Velho, que a posição altaneira de Penacova se assume na sua guarda aos costumes e tradições das actividades geradas com e sobre o rio. Efectivamente desde a Idade Média que o Mondego é uma importante via comercial entre as comunidades vivendo do mar e do rio. Via comercial de grande importância no passado, cujas barcas transportavam diversos produtos alimentares e madeiras, sendo muito importante a subida do sal da Figueira da Foz e o pescado, a descida das madeiras de Penacova para a cidade de Coimbra e da célebre broa que era vendida nas feiras. Célebres são também as lavadeiras que exercem a sua actividade de forma constante e que “alimentavam” muitas destas cargas das barcas do Mondego, como a imagem abaixo mostra, numa chegada a Coimbra com rolos de roupa lavada.

Os campos de milho ainda hoje bordejam as margens do Mondego, cultura agrícola de capital importância para o meio rural e alimentação das cidades e geradora de práticas fundamentais para a identidade das regiões. A Vila de Penacova cresce assim vivendo destas



▲ Fig. 09 – Vista de Penacova (2015)



▲ Fig. 10 – Barca com roupa lavada

diversas actividades complementadas pela extracção das madeiras que também assume no Concelho importância económica de inegável valor.



▲ Fig. 11 – Vista dos campos junto ao Mondego, vistos do Mirante Emydio da Silva

Nos meses de Fevereiro e Março a lampreia e o sável na sua migração ascensional do rio Mondego trazem uma enorme actividade ao rio pois a sua pesca envolve populações ribeirinhas, restaurantes, turistas, autarquias, num claro frenesim saudável para a economia local e para o fortalecimento da identidade cultural e geográfica do corredor fluvial.

Trata-se no entanto de uma actividade que deveria ser melhor articulada com as políticas de ambiente já que o assoreamento do rio, os diques e açudes, a escada de peixes em Coimbra, a pesca pouco controlada, a ausência de uma monitorização das diversas acções que pesam sobre o rio, são problemas que sugerem interligações disciplinares.

Penacova é assim um lugar de forte articulação ambiental entre o rio e suas comunidades ribeirinhas, afirmadas ao longo de dois séculos, mas com pouca articulação funcional e urbana, sendo fundamental estabelecer políticas urbanas e culturais fortalecedoras e dinamizadoras desta história, geografia e cultura urbana e social. Trataremos deste assunto mais tarde neste relatório.

02.2 Atmosfera turística/ambiental

No princípio do séc. XX a tuberculose era doença endémica que alastrava sem que uma política de saúde se impusesse.

“ A medicina sem quaisquer recursos farmacológicos para combater a tuberculose, voltava-se para o reforço das únicas medidas



▲ Fig. 12 – Pesca no Rio Mondego



▲ Fig. 13 – Pesca no Rio Mondego

realmente eficazes: isolamento e prevenção, não só através de criação de centros hospitalares e sanatoriais, bem como a implementação de regras e estratégias sociais condicentes a melhorar as condições de vida, alimentação e higiene física e mental das populações.

(...) Não obstante o velho conhecimento, mais do que assente entre os praticantes de medicina hipocrático-galénica e, provavelmente, até já entre os egípcios faraónicos, de que o clima de altitude é favorável à cura da tuberculose, só em 1854 Francisco António Barral publicaria o primeiro trabalho científico português – “sobre o clima do Funchal e sua influência no tratamento a tuberculose” e Brehmer, em 1856, viria a divulgar os seus estudos de carácter científico sobre os benefícios do arejamento, do repouso em estabelecimentos fechados e da superalimentação no tratamento da tuberculose...”

Extracto de artigo “A Luta contra a Tuberculose em Portugal durante as Três Primeiras Décadas do Século XX”. retirado do Portal da Saúde Pública

A vila de Penacova, no principio do século XX, fruto da sua boa localização, em outeiro ventilado e altaneiro sobre o rio Mondego, recebendo os bons ares da montanha e as brisas da costa que sobem o rio, ganha notoriedade ambiental e torna-se centro de visita para quem pretende ter bons ares longe de locais onde a tuberculose ganha a sua luta.

É assim que se comentou na imprensa: A vila de Penacova, em 1922, era conhecida pelos seus "bons ares", de tal forma que recebia excursões de gente vinda de todo o País. Os "aristas", como eram então chamados, em vez das termas ou da praia, vinham à procura de respirar o melhor ar português, por conselho médico ou pela convicção dos seus benefícios. Para além disso, a paisagem e a hospitalidade eram um cartão-de-visita que fazia do turismo um dos factores de progresso de Penacova.

Tempos gloriosos para Penacova já que este afluxo continuado, certamente até ao final da 2ª guerra (1945) altura em que a Tuberculose passa a ter um importante remédio para o seu combate (estreptomina) é que a procura por bons ares, com esta finalidade, começa a diminuir.

A Vila, fruto desta economia conjuntural, renova-se, constrói Preventório, Hotéis, miradouros, chalets, estrutura-se com restaurantes, comércio.

O 1º Preventório do País é assim construído em Penacova em 1930, promovido pela Misericórdia (Dr Sales Guedes) e com o apoio do Prof Bissaya Barreto, sendo inaugurado em 1933.

Em 25 Agosto de 1930 Bissaya escreveu no Diário de Coimbra que a Junta Geral resolvera fundar um Preventório em Penacova “local que, pela sua situação e exposição, não tem igual em Portugal.”



▲ Fig. 14 – Penacova (1940)



▲ Fig. 15 – Penacova (2015)

O Diário de Notícias de 26 de Maio de 1932 publicou um artigo onde se podia ler que *“A Junta Geral do Distrito de Coimbra não podia ter encontrado, em termos da sua feitoria, para construir essa casa airosa, um sítio melhor, mais formoso e mais saudável.”*

O Preventório de Penacova, o primeiro no nosso país, foi considerado como instituição modelar no combate à tuberculose, recebendo os filhos dos doentes - dos 3 aos 12 anos - para evitar o contágio. Poucos anos mais tarde, escreveu o Dr. José Albino Ferreira: *“O Castelo que fora de grande poder defensivo contra os Mouros e a capela de N. S. da Guia bom farol para os navegantes, deram lugar a novas fortalezas contra as doenças, especialmente a tuberculose”...*



▲ Fig. 17 – Vista do preventório (1942)

Construído em estilo Art Deco este preventório implantava-se, realmente, no melhor local de Penacova, com vistas deslumbrantes sobre o rio Mondego, sendo no entanto uma peça arquitectónica um pouco “pesada” na sua articulação com o sítio e com a construção existente (capela da Nossa Sr^a da Guia).



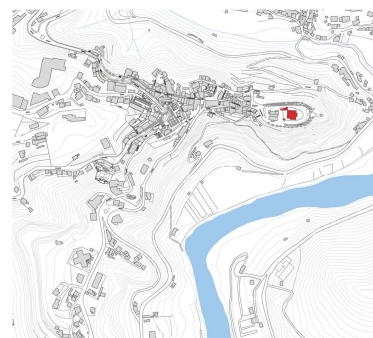
▲ Fig. 19 – Vista do interior do preventório



▲ Fig. 20 – Vista do recreio do preventório

Anteriormente à sua construção o Mirante Manuel Emydio Silva construído em 1908 sob traço do Arqtº Nicola Bigaglia afirmava o sítio na sua ligação “belveder” à paisagem e ao Mondego.

Os diversos patamares exteriores do Preventório articulados com o passeio junto ao Miradouro fortaleceram um importante espaço



▲ Fig. 16 – Planta preventório



▲ Fig. 18 – Vista do hotel (2015)

de lazer e de veranejar, numa atmosfera romântica que importa assegurar e manter.



▲ Fig. 20 e 21 – Vista do Mirante Manuel Emydio da Silva

Um pouco mais tarde veio juntar-se ao conjunto o antigo hospital da Misericórdia obra construída por volta de 1940 com traços arquitectónicos com alguma erudição realçando-se a torre da igreja.

Este cabeço foi assim preenchido de forma intensa, com funções diversas mas convergentes, visando o bem-estar social e físico não sendo no entanto um cabeço onde a ordem e o equilíbrio estético sejam exemplos. A desflorestação e a alteração de escala que o outeiro sofreu não beneficiaram o remate do povoado de cumeeira, outrora sinalizado pela capela da N^a Sr^a da Guia.



▲ Fig. 22 – Cabeço de Penacova



▲ Fig. 23 – Vista da Capela da Nossa Senhora da Guia.



▲ Fig. 24 – Vista do hospital da Misericórdia



▲ Fig. 25 – Vista de Penacova

02.3 Atmosfera urbana

O princípio do século XX foi, para Penacova, como já se disse, uma fase importante para o seu desenvolvimento urbano, com os “aristas” a fazerem a economia fortalecer-se: A Vila renova-se com a abertura de vias, os chalets de fim-de-semana surgem, os espaços urbanos equipam-se com miradouros, bancos, árvores e hotéis constroem-se. A arquitectura e o urbanismo do séc. XX vão competir assim com a Vila antiga, com a sua estrutura urbana dirigida para o antigo castelo. Penacova Hotel, Hotel Altina, Pensão Viseu, Pensão Avenida, miradouro Raul Lino, Chalets fortalecem a urbanidade e o turismo da Vila, provocam crónicas na Imprensa local e regional.



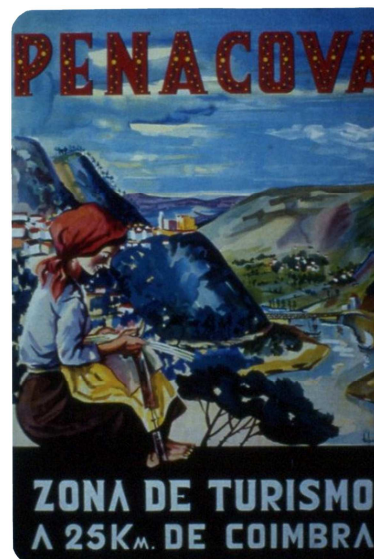
▲ Fig. 27 – Vista do Penacova Hotel (1942)



▲ Fig. 29 – Vista do Penacova Hotel (1942)



▲ Fig. 30 – Antiga Pensão Viseu



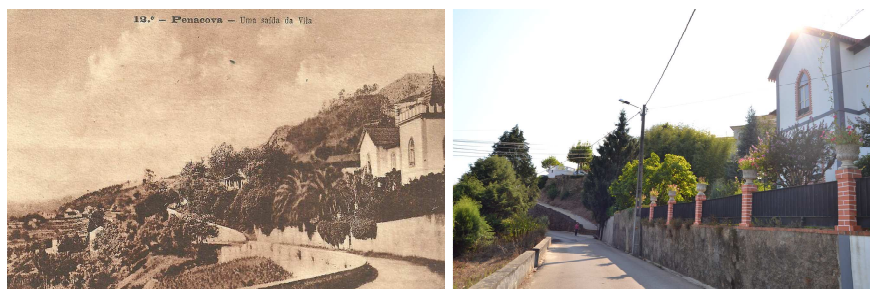
▲ Fig. 26 – Cartaz de promoção de Penacova (anos 40)



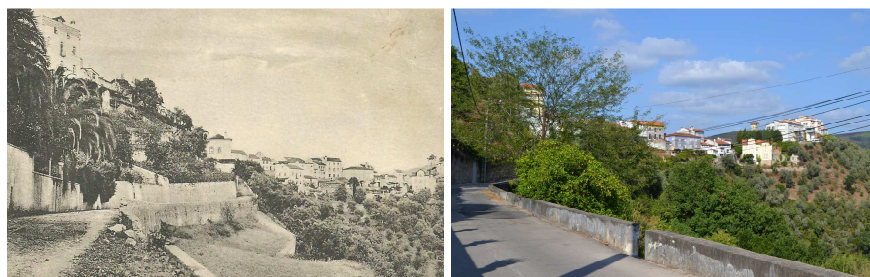
▲ Fig. 28 – Vista actual do antigo hotel



▲ Fig. 31 – Vista actual da Pensão Avenida



▲ Fig. 32 – Vista antiga e actual da rua Costa do Sol



▲ Fig. 33 – Vista antiga e actual da rua Costa do Sol

Estas intervenções estruturam-se sobre um eixo urbano que sobe a encosta e relacionam-se com a escarpa sobre o rio permitindo que as novas casas se encaixem no meio da vegetação, algo que não tinha acontecido como o Preventório e Hospital da Misericórdia. São desta época algumas imagens que atrás apresentámos e que mostram o bom carácter que a Vila tinha à altura. É também desta época que se ganha uma certa consciência sobre os valores ambientais e patrimoniais, se inicia uma leitura sobre o centro histórico, se iniciam obras de infra estruturas, sobretudo o acesso à água potável. Penacova vai assim romper com um passado muito recente, de fraco desenvolvimento e decadência, e vai construir alguns bons momentos de urbanidade e ambiente controlado.

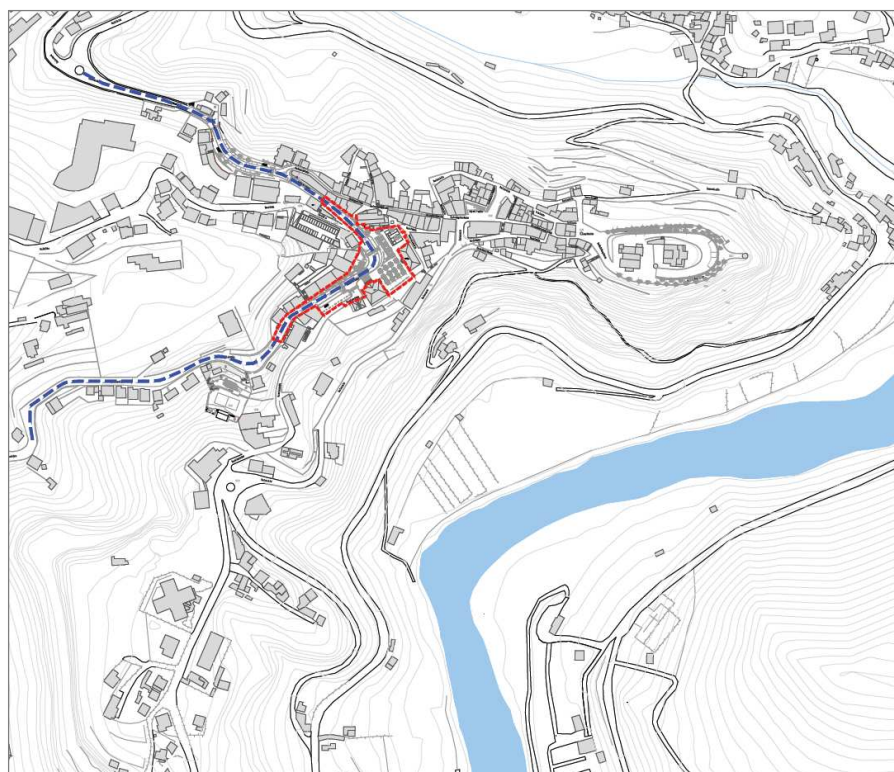
A Pérgula Raul Lino e a estruturação desta plataforma vai representar momento alto para Penacova já que a sua centralidade fica definida, tanto mais que a fonte da Vila aqui se situava e juntava todos quantos viviam no Centro Histórico tradicional.



▲ Fig. 34 – Vista antiga da Pérgula Raúl Lino



▲ Fig.35 – Vista da antiga fonte, no terreiro



Legenda:

- — — Via estruturante
- — — Centralidade

Fig. 36 – Planta de Penacova

02.4 Enquadramento histórico e urbana

Segundo escritos partilhados, Penacova talvez tenha surgido em resultado da reconquista de Afonso III das Astúrias no fim do séc. XI ou eventualmente tenha raiz pré-romana já que lápide do séc. I, existente na Igreja Matriz, permite deduzir que a romanização deste local aconteceu.

Penacova teve foral concedido por D. Sancho I em 13 de Dezembro de 1192, confirmado por Afonso II (seu filho) em 1219. Um alcaide, um juiz, um mordomo e um servente definiam o quadro da magistratura da altura. Segundo o foral de D. Sancho I os cavaleiros e peões podiam fazer cubas e casas dentro do Castelo, o que demonstra a existência de um castelo em Penacova, na zona do Outeiro onde hoje se implanta a capela da N^a Sr^a da Guia e Preventório. Segundo escritos, no reinado de D. Dinis, este castelo não teria nenhum besteiro estando o castelo em ruínas, sendo a pedra levada para as construções próximas. Mais tarde D. Manuel virá a atribuir, em 1513, um 2^o foral.

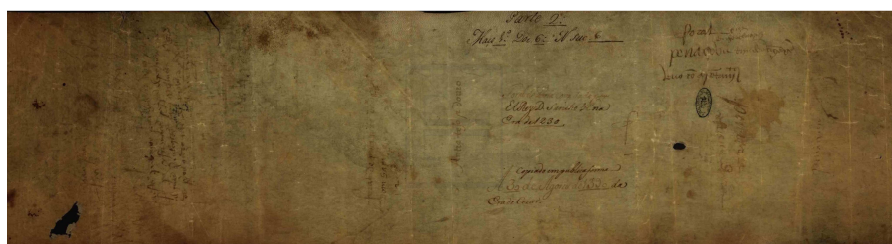


Fig. 37 – Foral de Penacova

Penacova terá sido uma das terras que serviu de dote no casamento da Infanta D. Maria, filha de Afonso V com Fernando de Aragão. Algum tempo depois o senhorio da Vila foi doado a Nuno Fernando de Cordovelos, o primeiro donatário de Penacova e que, pela sua descendência veio a passar aos condes de Odemira e mais tarde aos duques de Cadaval.

A história de Penacova é no entanto mais do que estas notas lapidares sendo catalisador para o sucesso da sua promoção, para além das imensas mensagens que deixámos expressas neste texto, relacionar a vida do município com a 3ª Invasão Francesa, com o Mosteiro do Lorvão, com a vida do Dr. António José de Almeida, ilustre presidente, republicano ideólogo e cidadão de S. Pedro de Alva, médico distinto em Lisboa, Luanda e S. Tomé e Príncipe, sendo a sua família detentora de roça neste pequeno País (a geminação e a procura de relações entre a Autarquia e a cidade de S. Tomé seria importante marco cultural) - ver a importante publicação do Prof Dr Luis Reis Torgal – “António José de Almeida e a República”.

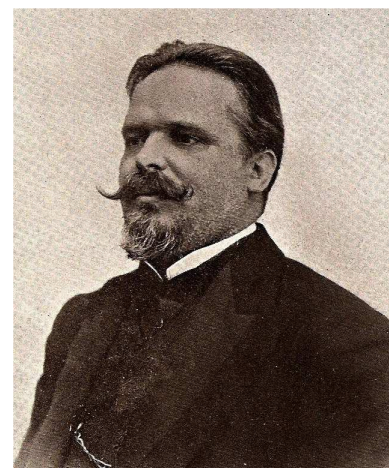
No ano de 2003 a Câmara Municipal de Penacova contratou um GTL que elaborou proposta de Plano de Pormenor para a sua estrutura histórica tradicional, estrutura que foi delimitada conforme o mapa em baixo esclarece.



▲Fig. 39 – Proposta do plano de pormenor (GTL-2004)

Dos documentos que compõem esta proposta de plano retiram-se importantes dados que se mantém relativamente actualizados referindo-se a propósito (dados de 2004) :

1. Manutenção nos últimos anos da população residente na freguesia de Penacova.
2. Envelhecimento da população residente com uma dimensão média das famílias de 2,3 pessoas, sendo que 28,9% das famílias não têm filhos.



▲Fig.38 – António José de Almeida

3. Emprego no sector terciário e secundário.
4. Boa cobertura de equipamentos de apoio à saúde, ensino, desporto e segurança.

Quanto ao Centro Histórico, na área definida pelo seu perímetro, o trabalho realizado pelo GTL retrata uma área com algum património edificado, alguns imóveis particulares com interesse : a Igreja Matriz, a Capela da N^a Sra. da Guia, o Cruzeiro, o antigo hospital, a pérgula Raul Lino, o Mirante Emídio da Silva, o Preventório e o Chafariz, fazem parte deste património com algum valor. O valor arquitectónico dos imóveis tem um peso muito diminuto no conjunto dos edifícios existentes (8,9%) sendo a percentagem dos dissonantes 17,8% e sem interesse 6,7%. O peso dos edifícios de acompanhamento (66,7%) mostra de forma evidente que estamos em presença de um núcleo histórico frágil sem bem que entendamos, hoje e à luz de outros valores de leitura arquitectónica que o nº é claramente baixo e que existem edifícios a merecer, para Penacova, uma classificação superior.

Foram realizadas cerca de 135 fichas de identificação de prédios dentro do perímetro estabelecido.

A demolição de algumas casas no passado recente não fortaleceu a unidade do núcleo histórico tanto mais que os muros realizados de contenção das abas laterais dos prédios vizinhos foram realizados com uma certa insensibilidade formal e construtiva.

Trata-se de um núcleo histórico que mantém as suas fragilidades urbanas e suas insuficiências viárias, falta de qualidade nos seus pavimentos e falta de clareza funcional na sua relação com a zona superior (eixo principal da Vila). O relatório do GTL apontava já em 2004 para estes problemas ao referir:

“ É uma área que apesar de não se encontrar desestruturada não oferece soluções viáveis de acesso aos extremos Oeste e Este, porque o eixo estruturante possui dois sentidos de tráfego que funcionam alternadamente com o apoio de semáforos “... e ainda: ... “ Destaca-se a existência de inúmeras travessas, becos e escadas de carácter somente pedonal que proporcionam minipercursos culturais de elevado valor mas pouco cuidados.”

Recentemente com a operação de regeneração urbana do eixo superior principal / Avenida 5 de Outubro e a construção do Parque de Estacionamento Coberto as questões de estacionamento melhoraram e a circulação tornou-se um pouco mais clara funcionalmente mas o impacto funcional sobre o núcleo histórico tradicional foi pouco sentido. É no entanto ideia comum que o sentido do trânsito, de acesso ao parque, deverá ser invertido, pois o actual sentido é pouco compreensível para quem visita Penacova.

As redes de infra estruturas estão naturalmente todas realizadas sendo fundamental rever a iluminação pública e de comunicações já que existem algumas limitações na sua cobertura e eficiência.

O núcleo estudado pode, no nosso entendimento e sem que tal ponha em causa a necessidade da sua global preservação, ser analisado segundo diversos sectores urbanos, com valor patrimonial distinto e protagonismos também distintos. Vejamos:

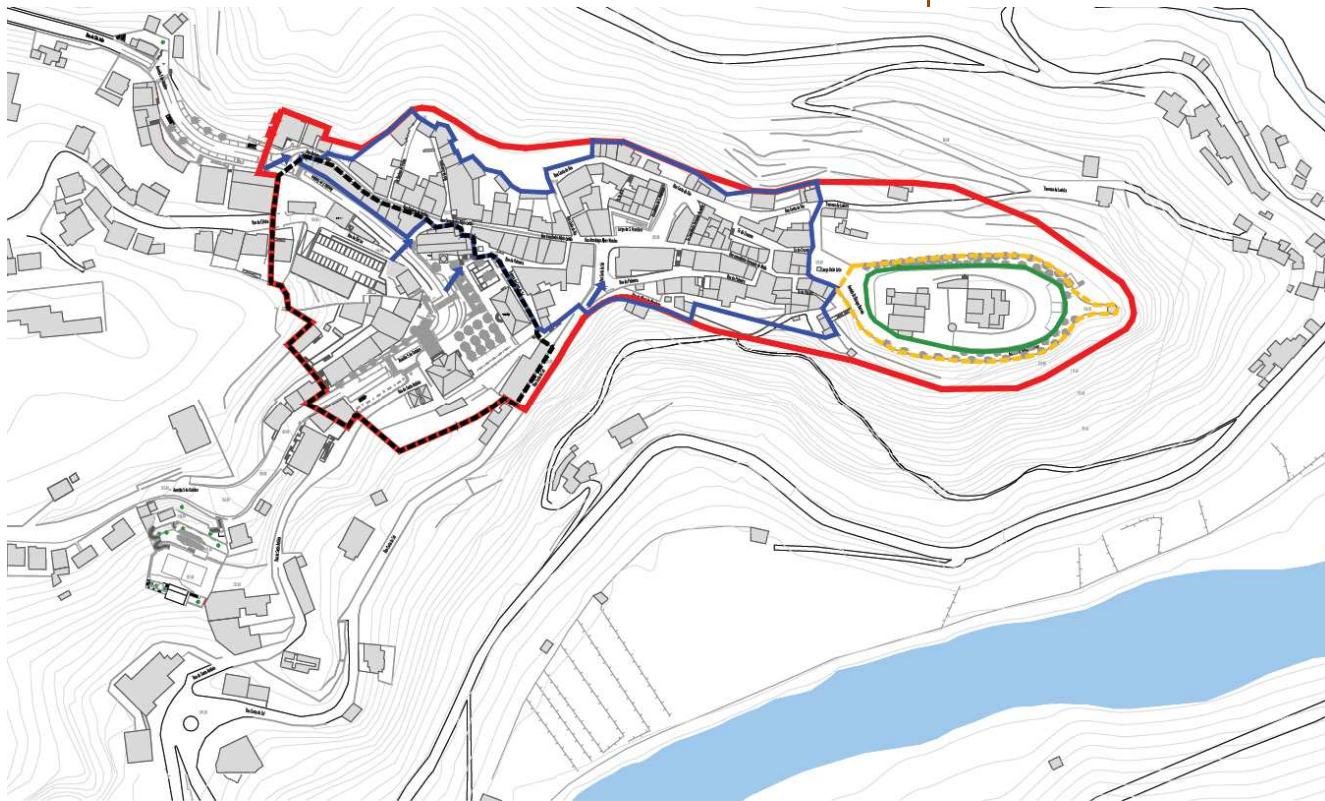


Fig. 40 – Análise morfológica de Penacova

Zona A - é de algum modo a zona residencial mais antiga, núcleo com alguma homogeneidade tipológica quer nos usos quer na sua estrutura construtiva, representa a zona com mais carências. O facto de se implantar um pouco abaixo da rua principal (Av. 5 de Outubro), de forma natural e nos actuais tempos, remete a sua hierarquia, no entendimento urbano, para uma escala de secundarização e de menor visibilidade, factores muito importantes quanto à localização do comércio e da habitação. O contacto da sua rua principal com a Av. 5 de Outubro faz-se em quatro pontos (→) e de forma pouco legível o que agrava o seu isolamento urbano.

Zona B - representa o cume do outeiro de Penacova, zona de grande simbolismo e baluarte do conceito da atmosfera turística/ambiental, já relatada no ponto 2.2 deste relatório. Infelizmente as diversas intervenções, nomeadamente o Preventório, a sua “colagem estranha” à capela da N. Sra. da Guia e o perturbador projeto de transformação do Preventório em Hotel, sem que tivesse havido um juízo de limpeza de alguns erros formais, funcionais e estéticos do passado criou uma certa pesadela para a área em causa. O abandono do antigo hospital da Misericórdia, obra de alguma qualidade,

acentua o desprezo por este cume do Outeiro qual cume de Dante a prejudicar de forma violenta a Vila de Penacova.

O percurso (— — — — —) que contorna o outeiro e estabelece ligação ao Mirante Emídio da Silva, com importantes renques de plátanos observa o Mondego e o seu ecossistema: - é ainda hoje ponto notável de ambiência e de valor acrescido para o Centro Histórico de Penacova.

----- Zona C - Importante área urbana, de centralidade afirmada, redesenhada de forma intensa ao longo de várias décadas, nem sempre de forma valorativa (a substituição da fonte da Vila é muito questionável), e nem sempre atenta à importante articulação entre os usos funcionais edificados e a clareza do espaço público. Tudo podia ter sido mais “bonito e elegante “ ao contrário do que tem vindo a acontecer sem uma ideia conjunta de intervenção e de projecto.

A antiga alameda, convertida em arruamento com passeios, a substituição da fonte da vila, a construção do quiosque, as alterações volumétricas do edifício da Câmara Municipal, as alterações das funções do antigo hotel, acções todas convergentes para uma padronização que teria sido importante evitar.

03. Uma estratégia em construção

Reabilitar para quê e para quem?

Valerá o esforço?

Será essa reabilitação um fio condutor para os próximos 30 anos?

Conseguiremos que os nossos gestos, as nossas acções, sejam revitalizantes e capazes de envolver o colectivo?

Estamos claramente convictos que a delimitação do antigo perímetro de núcleo histórico é insensato. O núcleo histórico deve ser ampliado aos terrenos onde os valores culturais e patrimoniais mais se afirmam, subindo por isso a encosta e descendo ao rio. Procuraremos as construções com carácter de casa de quinta, de chalet, incluiremos os espaços verdes abundantes e verdejantes, englobaremos a saia verde do Outeiro para proteger a sua rearborização e sua imagem e descenderemos ao rio, fonte de vida de Penacova. Só com uma maior envolvimento de território, de tipologias construtivas, de atmosferas culturais datadas, teremos massa crítica para fortalecer qualquer ideia de centro de histórico. Um conjunto de equipamentos com programas diversos será necessário estruturar a médio e curto prazo.

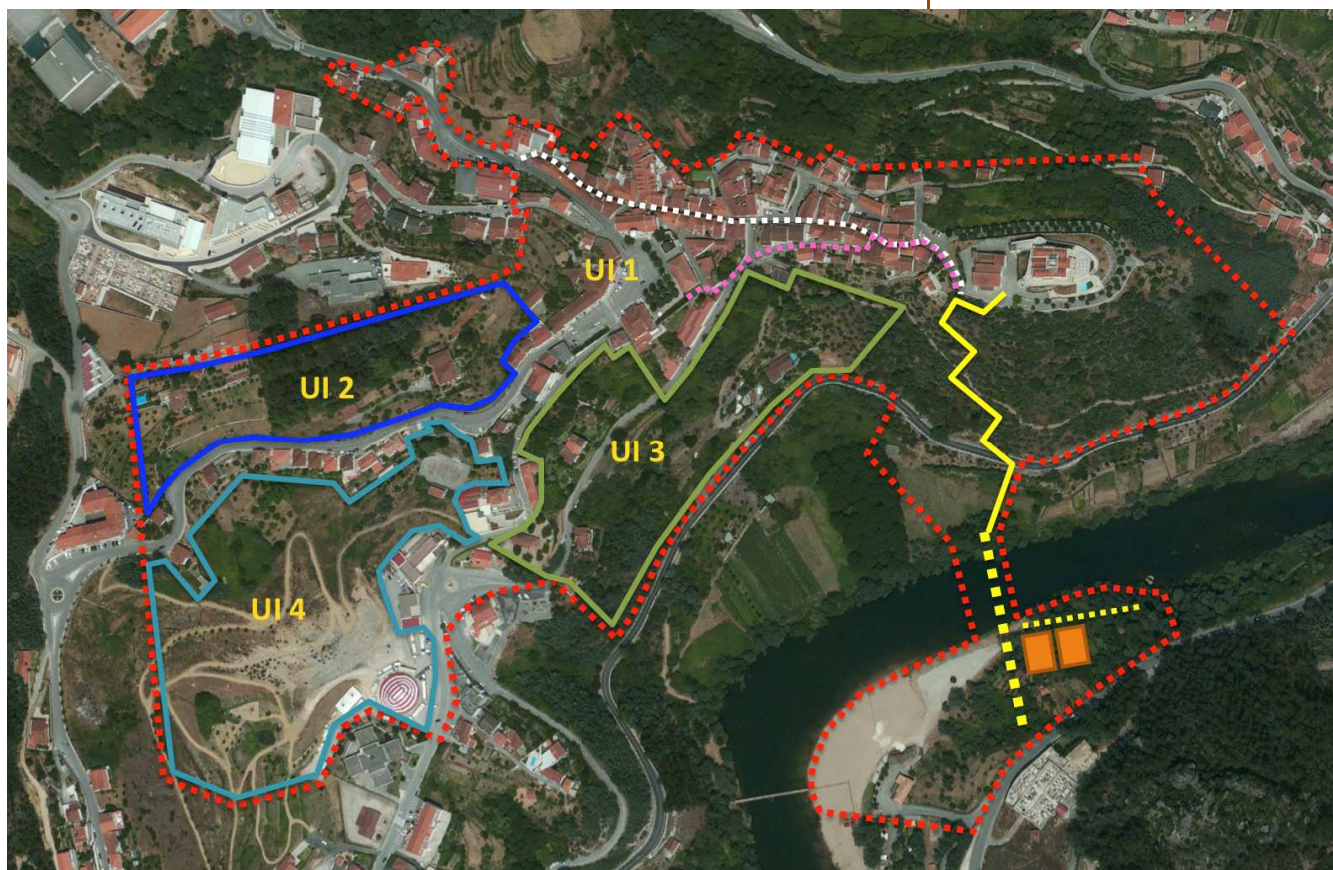


Fig. 41 – Área de reabilitação urbana de Penacova

No mapa acima o limite do centro histórico alarga-se, fruto dos valores e conceitos já expostos estabelecendo-se para a nova área delimitada preocupações de planeamento e intervenção concertada. Este limite corresponderá ao limite para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) a criar, estabelecendo-se diversas unidades de intervenção que se sujeitarão a medidas de intervenção diferentes, apoios e isenções fiscais também diferentes face ao nível das propostas e das intervenções individuais necessárias.

A ARU, definida para a área global referenciada, permitirá que se objectivem princípios e acções convergentes responsabilizando cada área pelo equilíbrio urbano e pelas dinâmicas associadas ao desenvolvimento económico, social e turístico da sede do Concelho, visando assim criar-se uma visão holística do território urbano. Os objectivos que se expressarão de seguida seguem também os princípios orientadores do Plano Director Municipal de Penacova nomeadamente os que se expressam nas alíneas a) e b) do Preâmbulo do Plano.

Estabelecem-se por isso os seguintes objectivos para esta área de Reabilitação Urbana:

1. Implementação de estratégias convergentes para o reforço da actividade urbana, nas dimensões económicas e culturais reconhecidas como necessárias.

2. Protecção, salvaguarda e reabilitação do património arquitectónico mais significativo.
3. Reforço do valor cultural dos símbolos e das atmosferas urbanas fundacionais de Penacova.
4. Estabelecimento de células experimentais de vivência urbana e habitacional para aproximação das gerações mais jovens.
5. Estabelecimento de um Programa de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática convergente e envolvente de todas as partes da estrutura urbana de forma a estruturar as acções e projectos urbanos envolvendo o espaço público e suas articulações com o edificado particular e público, tudo dentro de um quadro temporal não superior a 15 anos e segundo princípios técnicos e urbanos
6. Criação de políticas de financiamento sustentáveis para as acções de reabilitação urbana e incentivos fiscais para os proprietários envolvidos nas dinâmicas a propor para cada área.
7. Colocar ao serviço das intervenções públicas ou privadas os melhores conceitos de sustentabilidade energética, ambiental, mobilidade etc.

Face a estes objectivos elencam-se alguns projectos estratégicos motores desta futura Operação de Reabilitação Urbana, projectos que terão de ser assumidos pela comunidade e autarquia de forma a serem fortemente envolventes e sobretudo transformadores do actual quadro urbano. Estes projectos que envolvem assim acções públicas e privadas deverão ser calendarizados para um cenário de 15 anos, sendo por isso um Plano Estratégico a concretizar até 2030. Alguns projectos deveriam ser já considerados para se enquadrarem no Programa 2020 último quadro comunitário e terem por isso cobertura financeira.

04. **P**rojectos Estratégicos principais

1. Reforço dos eixos viários /pedonal principais do núcleo histórico tradicional fortalecendo a sua função de ligação ao cabeço / mirante e estabelecendo para este, desenho e funções de centralidade funcional e clareza na sua hierarquia estruturadora (linhas a ponteadado branco). Será necessário estender-se a esta área o processo de regeneração urbana já iniciado no eixo principal de Vila.

Os percursos urbanos, rurais, de transição, assumem hoje papel importante na estruturação e unificação do discurso cultural das cidades, vilas e aldeias; a leitura sobre o território é hoje valor turístico e patrimonial muito importante pelo que importa evitar a todo o custo o desenvolvimento ou manutenção de lugares menos observados ou procurados, salvo razões estratégicas. A economia urbana, e por arrasto



▲ Fig.42 – Rua Conselheiro Alípio Leitão

a reabilitação dos edifícios e espaços públicos, agradecem estas preocupações.

2. Ligação pedonal entre a zona do Capela N^a Sra da Guia e o rio articulando a Vila com o seu rio e com o equipamento existente e a criar.

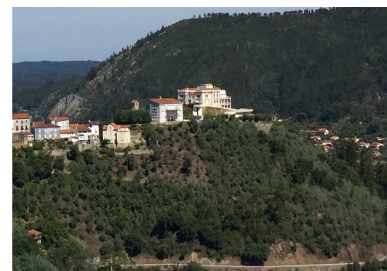
A pura contemplação da paisagem foi valor do passado; - as actuais gerações de turistas e cidadãos entendem a contemplação como também de usufruição física, sendo fundamental percorrer o que os olhos vêem e alma sente. Fundamental criar o círculo entre o alto de Penacova e o seu rio Mondego descendo a encosta de forma rápida e entusiasmante. Por escadaria, pensada em função dos seus constrangimentos topográficos e ambientais, por elevador tipo Guindais (Porto) ou por processos mistos. É importante criar-se o acesso desta parte do Outeiro de Penacova ao rio legitimando-se assim as intervenções sugeridas nos pontos seguintes deste capítulo.

3. Remodelação/reformulação/do Preventório/Hotel com programa ajustado aos interesses dos seus proprietários, e balizado pela visão estratégica urbana da Autarquia, sendo de valorizar a sua ligação ao espaço público envolvente nomeadamente para fortalecer o referido no item anterior (ligação ao rio Mondego).

O preventório outrora peça solta e de arquitectura art-deco, sem grandes rasgos arquitectónicos e de imposição ao sítio, compreensível no entanto pela época e pelo programa, tornou-se num conjunto “horrendo” abandonado e constrangedor para Penacova e para o seu centro histórico. As colagens sucessivas e o esmagamento formal da antiga capela N^a Sra da Guia exigem uma intervenção global em todo o conjunto de forma a ser valorizado e apetecível para a Penacova. Entendemos que um programa de uso público e com relação com o rio é urgente, devendo este processo e o seu património serem acompanhados pelo município, única forma de existir uma reabilitação urbana, a médio prazo, suficientemente partilhada, sustentada e com sucesso.

4. Equacionar a importância turística e cultural da criação de um fluvial em zona da praia fluvial como reforço do eixo pedonal referido no item 2, bem como abranger a actividade forte da praia fluvial nesta estratégia de valorização económica global.

Após a descida do outeiro e sabendo que no seu sopé, na margem oposta do rio, actividade turística relevante acontece no Verão com a sua praia fluvial e o parque de campismo; - entendemos que um programa forte será fundamental para alavancar a estratégia de Penacova na liderança de um discurso sobre os valores ambientais, económicos e piscícolas do rio e do seu eco sistema. cremos que a construção de um fluvial, com orientação científica da Universidade de Coimbra, seria um importante centro de atracção e de conhecimento para o Município de Penacova. Para além disso aproveitar-se-ia este programa para se equacionar o reforço da actividade da praia fluvial e seus equipamentos, a limpeza das margens do rio, hoje só com infestantes, com reposição da sua mata ripícola.



▲ Fig.43 – Vista do hotel de Penacova



▲ Fig.44 – Vista da praia do Reconquinho

5. Construção de ponte pedonal definitiva entre as margens do rio e associada ao fluvial.

Todas os anos é lançada uma ponte pedonal entre as duas margens do rio, para acesso dos habitantes à praia fluvial, pelo que seria interessante a construção de uma ponte definitiva que se associasse ao fluvial e que garantisse uma cerzidura entre todos estes acontecimentos e usos funcionais. Uma oportunidade única para se garantir uma obra global bem pensada e formalmente única!

6. Reflorestação do Cabeço de Penacova e articulação com a via pedonal proposta de ligação entre o cabeço e o rio.

O reforço da arborização do outeiro de Penacova em articulação com a protecção e valorização do miradouro e do novo percurso a criar entre rio e o centro histórico, será fundamental para estabelecer um equilíbrio entre a estrutura edificada e a estrutura verde do conjunto de Penacova.

7. Elaboração de Plano Paisagístico para a área do parque verde, com reflorestação e apetrechamento de equipamento (zona com limite a linha negra UI4).

Estamos em presença de uma área imensamente “ferida” por movimentação de terras, erosão, desarborização e ausência de desenho viário, sendo um não lugar a necessitar de clarificação funcional, de estruturação programática sobretudo porque o Município assumiu a instalação do parque verde neste local. Entende-se assim como de importância capital mandar elaborar plano geral de paisagismo para toda a área, bem como mandar elaborar o estudo de recuperação/requalificação do antigo complexo de ténis, estrutura de enorme importância para o parque verde, para a imagem da encosta e para a população juvenil.

8. Elaboração de Planos de Pormenor para áreas de expansão urbana controlada.

As zonas UI2 e UI3 são áreas que consideramos de imenso valor estratégico e estético para a Vila de Penacova. São espaços pouco densificados, em território declivoso e difícil mas ainda com enorme potencial para auxiliarem a regeneração urbana e visual da Vila no seu todo.

A área UI2 estrutura-se no remate superior da vila ocupada por alguns pequenos “palacetes” fortemente envolvidos por vegetação interessante cria uma atmosfera bucólica, de enquadramento para o percurso de entrada /saída poente de Penacova. A sua estrutura fundiária de baixíssima densidade, permitirá, num futuro, se assim os seus proprietários o considerarem ajustado, lançarem plano de loteamento de acordo com regras que a Câmara Municipal tiver já estabelecido. Por isso a urgência em se clarificarem os objectivos e o(s) programa(s) para tão importante área, evitando que num futuro erros urbanísticos possam surgir.



▲Fig.45 – Vista de Penacova



▲Fig.46 – Parque verde



▲Fig.47 – Bairro cova do barro

A UI3 é uma área de excelência habitacional, no entanto de dificuldade construtiva, pois a pendente acentuada exige projectistas habilitados e sensíveis, capazes de transformar a encosta em imagem definidora do espírito de Penacova; - no passado Penacova foi comparada a Sintra pela silhueta vertical dos antigos palacetes e edifícios, surgindo em apontamentos no meio da vegetação e com acessos serpenteantes. A importância da verticalidade ao contrário da horizontalidade, menos rica formalmente, na arquitectura presente e futura é algo de enorme importância. A estruturação de um plano de Loteamento/Plano de Pormenor para o local são figuras de intervenção urbanísticas que nos parecem fazer sentido a bem da imagem e urbanidade de Penacova.

9. Repensar a transformação programática do antigo hotel (Penacova Hotel) em frente da câmara Municipal, hoje partilhado por funções muito diversas, em novo estabelecimento hoteleiro.

Nos tempos áureos de Penacova o surgimento do Penacova Hotel marcou de forma significativa a urbanidade e a imagem da Vila. Efectivamente este edifício de volume marcante, estruturado por aberturas ritmadas e com grande desenvolvimento na sua fachada urbana, veio a tornar-se peça indispensável no património edificado da Vila e do seu centro histórico sendo hoje ainda importante imóvel. A perda das funções para que foi criado, com ocupação dos seus espaços por funções muito diversas e estranhas à sua identidade, fizeram diminuir a importância da estrutura urbana e a dinâmica socio económica da vila. O reaparecimento de funções hoteleiras neste edifício, em tipologias adaptadas aos tempos actuais (hostel, pensão, residencial, hotel), seria muito bem acolhida pela ARU e pelo seu plano estratégico.

10. Instalação da Câmara Municipal (funções políticas/culturais) no antigo espaço do tribunal.

Reforçar a centralidade urbana e sua relação com o poder político autárquico, entendido numa vertente republicana, sobretudo em época em que o poder local assume desafios cada vez mais complexos nas diversas áreas da cultura, do urbanismo, da educação, saúde, a ocupação do antigo edifício dos paços do concelho com funções políticas seria uma importante iniciativa. Estabelecendo neste edifício o Executivo Municipal e as instalações da Assembleia Municipal a promoção e divulgação dos valores republicanos e democráticos reforçar-se-ão de forma expressiva.

Este edifício poderia também assumir a responsabilidade de divulgar as actividades culturais dos seus mais expressivos cidadãos, podendo, por exemplo, ser também sede da colecção de pintura do Prof. Martins da Costa, importante artista plástico de Penacova e professor local que tantas boas memórias deixou a todos que com ele conviveram ou receberam formação plástica.

11. Estabelecimento de medidas fiscais sobre os imóveis, de forma diferenciadora, face às exigências programáticas e construtivas que se estabelecerão para cada edifício em sede destes projectos estratégicos.



▲ Fig.48 – Largo Dr. Alípio Leitão



▲ Fig.49 – Antigo Tribunal

A área proposta para Área de Reabilitação Urbana de Penacova (ARU) é assim bastante extensa, composta por Unidades de Intervenção distintas (4 zonas), com problemas diferentes e propostas de intervenção também muito diferentes. Parece-nos pois que os benefícios fiscais deverão ser aplicados de forma diversa em função das estratégias de cada Unidade de Intervenção e face ao que se espera de cada proprietário ou conjunto de proprietários.

05. Benefícios fiscais

Os incentivos fiscais propostos e associados aos impostos municipais incidirão sobre o IMI, IMT, taxas de Urbanização e Edificação, isenção de taxas sobre a ocupação pública quer de usufruição quer para obras, deduções à colecta de IRS, Redução de IVA sobre obras de reabilitação/recuperação, apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação/recuperação. Vejamos então a distribuição proposta e a merecer avaliação da Câmara Municipal.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção da taxa IMI para **edifícios classificados** nas 4 zonas da ARU desde que em estado médio de conservação e não devolutos.
- Redução da taxa em 20% para os imóveis situados das 4 zonas da ARU (prazo 10 anos) desde que em estado médio de conservação e não devolutos.
- Redução da taxa (cumulativa) em 30% para os imóveis a intervencionar com profundidade para a Zona UI1 (prazo 6 anos após as obras).
- Redução da taxa (cumulativa) em 15% para os imóveis a intervencionar com profundidade para a Zonas UI2 e UI3 (prazo 6 anos após as obras).
- Redução da taxa (cumulativa) em 10 % para imóveis com intervenções ligeiras para a Zona UI1 – UI2 e UI3 (prazo 4 anos após obras).
- Redução da taxa (cumulativa) em 20% para os imóveis arrendados para a zona UI1 (com registo no Portal das Finanças) – (prazo 6 anos).
- Agravamento da taxa em 50% dos imóveis degradados (abaixo do nível médio de conservação) e após prévia comunicação por parte da Câmara Municipal.
- Agravamento da taxa em 70% dos imóveis em ruína (após prévia comunicação por parte da Câmara Municipal) e alteração do cálculo do valor patrimonial do prédio em ruína.

Notas:

- Obras de profundidade são obras que incluem cobertura, fachada, caixilharias e obras interiores e estão sujeitas a comunicação prévia ou licenciamento municipal.
- Intervenções ligeiras são obras na cobertura ou nas fachadas e ou caixilharias.

IMT – Imposto Municipal de Transacção

- Redução da taxa de IMT em 80% nas aquisições de prédio urbano ou fracção autónoma para os imóveis da Zona UI1 destinados a habitação permanente ou a comércio, na 1ª transmissão onerosa, desde que inicie obras de reabilitação ou beneficiação no prazo de 18 meses a contar da data da aquisição
- Redução da taxa de IMT em 50% nas aquisições de prédio urbano ou fracção autónoma para os imóveis da Zona UI2 e UI3 destinados a habitação permanente ou não e a prédios rústicos.

Notas

- Propõe-se o alargamento da redução da taxa de IMT para todos os prédios inseridos na área de reabilitação urbana de Penacova porque se considerar que são necessárias dinâmicas de transferência da propriedade e novas reutilizações em toda a área em reabilitação.

06. Incentivos Financeiros e outros benefícios.

- Redução de 50% no valor pelo pedido realizado para solicitar avaliação ao estado de conservação ao imóvel (valor actual 102 euros) – custo referido como valor de unidade de conta referido no artº7 do D.L.266-B. podendo ser anualmente actualizado.
- Redução de 60% no valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios para todas as zonas.
- Isenção de taxas de reclames e utilização do espaço público para obras, desde que licenciadas pela Câmara Municipal.
- IVA à taxa reduzida de 6% para as obras de reabilitação urbana e para todas as zonas.
- Atribuição de fundo perdido, no valor inscrito nas grandes opções do plano (GOP) para reabilitação urbana destinada a arrendamento e registada no portal das finanças (mínimo 6 anos), após licenciamento municipal e vistoria – as intervenções a financiar serão seleccionadas pela Câmara Municipal em função do nível da intervenção, qualidade e sustentabilidade da proposta, nos termos do regulamento a definir na Operação de reabilitação urbana (ORU).

- Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS para valores auferidos em contratos de arrendamento e desde que os imóveis tenham sido intervencionados após a definição da ARU.
- São dedutíveis à colecta, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação dos imóveis localizados na área de reabilitação urbana ou imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artºs 27 e seguintes do NRAU (nova lei do arrendamento urbano).

07. **P**rocedimento para obtenção dos Benefícios Fiscais

A partir da aprovação por parte da Assembleia Municipal da definição da Área de Reabilitação Urbana (ARU de Penacova) todos os moradores têm o direito de solicitar junto da Câmara Municipal, preenchendo o impresso tipo contido no Anexo II, os benefícios e isenções consagrados no regulamento da ARU.

Assim:

O requerente preenche o formulário de candidatura a benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS, ETC.)- *impresso a fornecer pela CMP*



O requerente paga 51 euros pelo pedido de candidatura aos benefícios fiscais (50% do valor actual em vigor).



É realizada Vistoria Técnica ao imóvel por parte da Câmara Municipal Penacova (C.M.P)

Os responsáveis pela Vistoria serão da C.M.P ou da equipa de Operação de Reabilitação Urbana O.R.U. legitimados pela C.M.P



A Vistoria gera um relatório do estado de conservação do imóvel segundo o artº 5 do D.L. 266-B/2012

Níveis de classificação, 1- Péssimo, 2- Mau, 3- Médio, 4- Bom, 5- Excelente

Bem com gerar a lista de obras e realizar para subir de nível, ou níveis de conservação



A Câmara Municipal de Penacova passa certidão do estado físico do imóvel isto no caso de atingir os graus de conservação 3,4 ou 5 não sendo passada certidão para os níveis de conservação inferiores.



O requerente paga 25 euros pela passagem da certidão.



A Câmara Municipal de Penacova comunica ao Serviço de Finanças local, num prazo de 30 dias, que foi atribuído ao proprietário a concessão de benefícios fiscais.

Caso o imóvel não tenha condições para ser concedido ao seu proprietário as respectivas isenções, em função do teor do relatório técnico, a Certidão não será passada até o proprietário realizar as obras indicadas.



Após a realização das obras indicadas o proprietário solicita nova avaliação (final) - *impresso a fornecer pela CMP*



O requerente paga 51 euros pelo pedido de Avaliação Final e Pedido de Isenções Fiscais



A Vistoria gera um relatório do estado de conservação do imóvel segundo o artº 5 do D.L. 266-B/2012

Níveis de classificação, 1- Péssimo, 2- Mau, 3- Médio, 4- Bom, 5- Excelente



A Câmara Municipal de Penacova passa certidão do estado físico do imóvel isto no caso de atingir os graus de conservação 3,4 ou 5 não sendo passada certidão para os níveis de conservação inferiores.



O requerente paga 25 euros pela passagem da certidão



A Câmara Municipal de Penacova comunica ao Serviço de Finanças local, num prazo de 30 dias, que foi atribuído ao proprietário a concessão de benefícios fiscais.

08. Programas de Financiamento

Os interessados, proprietários e arrendatários, poderão no site do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana encontrar informação

detalhada sobre os programas em vigor quer para arrendamento quer para a recuperação de imóveis.

O Município de Penacova irá, logo que seja possível, estruturar a equipa que irá elaborar a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de forma a, para além de responder aos pedidos de isenção e beneficiação fiscal requeridas pelos moradores inseridos na ARU, determinar as obras e as intervenções correctivas dos imóveis bem como a proceder à realização dos projectos de intervenção no espaço público.

09. Conclusão

Pensamos ser uma oportunidade para Penacova a utilização desta figura de intervenção em território consolidado, sobretudo porque será possível dotar a Vila e a sua estrutura urbana, definida como ARU, de um plano estratégico alargado e temporalmente faseado. Estamos convictos que a Vila ganhará bastante se entender a reabilitação com um processo complexo de intervenção, um processo envolvente onde a economia urbana deverá suportar e ser suportada por acções diversas e multidisciplinares, todas convergentes para um fim comum que é a regeneração e reabilitação da sua estrutura urbana.

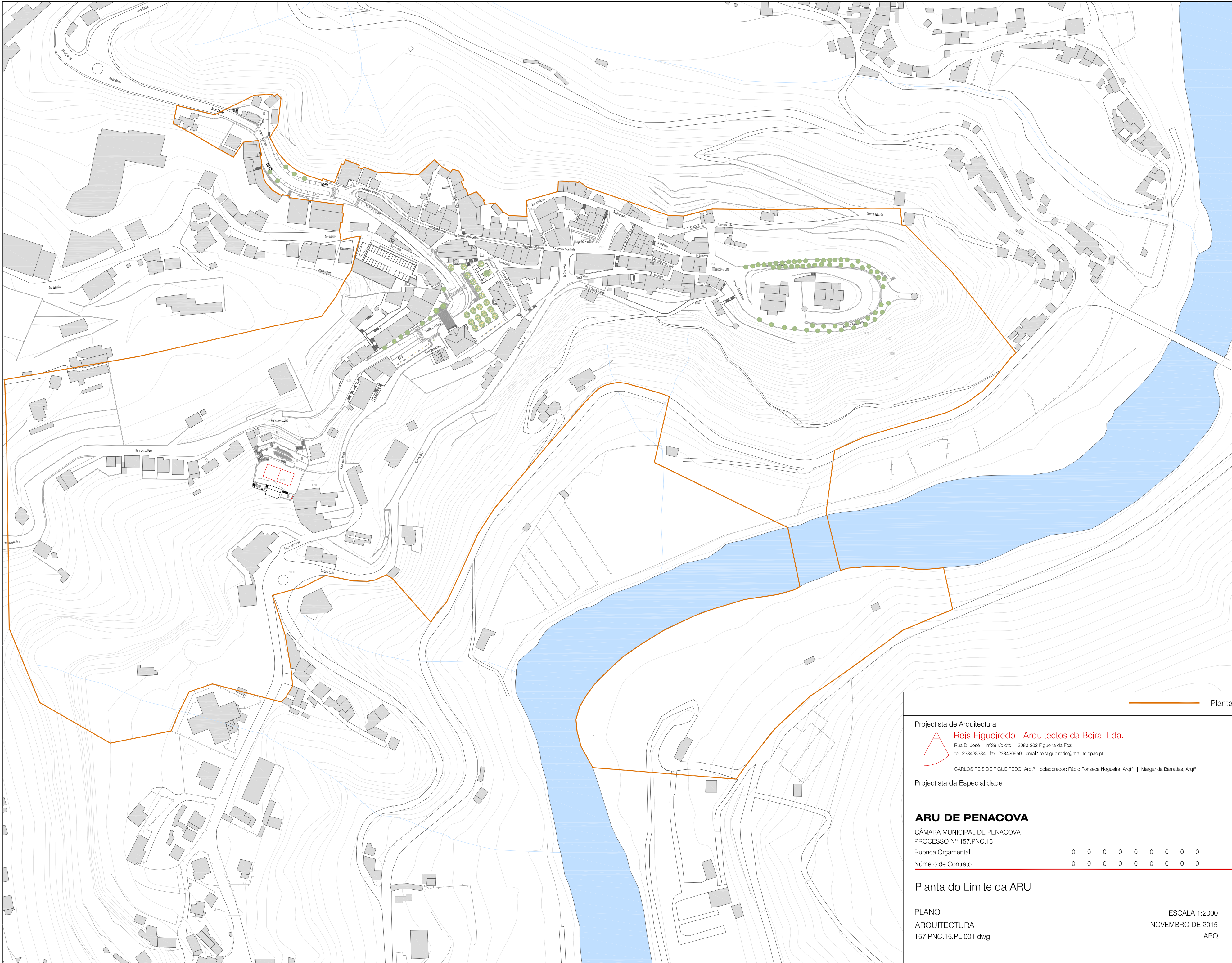
Estamos convictos que este processo passa por reforçar as componentes de memórias do passado, áquilo a que chamámos atmosferas, que continuam presentes, mas não sentidas como no passado, competindo à Câmara Municipal criar as condições para as tornar novamente visíveis.

Bibliografia

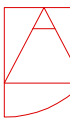
- ALMEIDA, David - Preventório de Penacova: notas para a sua história, in Penacova Online II
- DINIS, Paulo e HENRIQUES, Filipa – Penacova visto pela demografia; 2015
- FRADA, João - A Luta Contra a Tuberculose em Portugal Durante as Três Primeiras Décadas do Século XX;
- GTL de Penacova – Plano de Pormenor de Penacova,
- NEMÉSIO, Vitorino – Guia de Portugal – Beira e Beira Litoral; Fundação Calouste Glubenkian
- TORGAL, Luis Reis - António José de Almeida e a República, Julho de 2004; Circulo de Leitores

ANEXO I

Planta com o limite da área de reabilitação urbana de Penacova – ARU



Planta do Limite da ARU

Projectista de Arquitectura:
 **Reis Figueiredo - Arquitectos da Beira, Lda.**
Rua D. José I - nº39 r/c dto 3080-202 Figueira da Foz
tel: 233428384 - fax: 233420959 - email: reisfigueiredo@mail.telepac.pt
CARLOS REIS DE FIGUEIREDO, Arqº | colaborador: Fábio Fonseca Nogueira, Arqº | Margarida Barradas, Arqº

Projectista da Especialidade:

ARU DE PENACOVA

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA
PROCESSO Nº 157.PNC.15

Rubrica Orçamental	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Número de Contrato	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Planta do Limite da ARU

PLANO
ARQUITECTURA
157.PNC.15.PL.001.dwg

ESCALA 1:2000
NOVEMBRO DE 2015
ARQ

01

ANEXO II

Candidatura a benefícios fiscais na área de Reabilitação Urbana - ARU



(a preencher pelos serviços da CMP) EDIFÍCIO Nº _____

CANDIDATURA A BENEFÍCIOS FISCAIS

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

☐ LORVÃO

☐ PENACOVA

☐ S. PEDRO DE ALVA

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Reg. n.º		Despacho
Data		
Funcionário		
Guia n.º		

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Penacova,

1. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome: _____

Morada/Sede: _____ N.º: _____ Andar: _____

Freguesia: _____ Código Postal: _____

Concelho: _____ Telefone: _____ Telemóvel: _____

Fax: _____ N.º de Ident. Fiscal: _____

☐ BI ☐ Cartão de Cidadão N.º: _____

E-mail: _____

Na qualidade de:

(assinale com X a qualidade em que faz o pedido)

☐ Proprietário

☐ Usufrutuário

☐ Arrendatário

☐ Superficiário

☐ Outro _____

2. PEDIDO

Requer a V. Ex.^a, no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a Avaliação do Estado de Conservação, ☐ do edifício, ☐ fração(ões), designada(s) pela(s) letra(s) _____, a que corresponde(m) o _____ andar, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Penacova sob o número _____, e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de _____, sob o artigo _____, sito em _____, do Município de Penacova referente ao Processo de Obras n.º _____/_____, (indicar caso se tratem de obras sujeitas a controlo prévio).



3. ANEXOS

Para o efeito anexa ao presente, os seguintes documentos:

- ☐ Documentos de identificação do requerente;
- ☐ Documento(s) comprovativo(s) da legitimidade do requerente;
- ☐ Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio;
- ☐ Descrição dos trabalhos a efetuar e sua calendarização (caso se tratem de obras isentas de controlo prévio).

4. REGIME DE NOTIFICAÇÃO

Mais solicita, que as notificações referentes ao procedimento iniciado pelo presente requerimento, sejam dirigidas ao (assinalar com um x a opção pretendida):

- ☐ Próprio
- ☐ Técnico autor do projecto e/ou coordenador do processo
- ☐ Outro

através de (assinalar com um x a opção pretendida):

- ☐ E-mail
- ☐ Via postal (Registo simples)

Preencher quando a pessoa a notificar não for o próprio:

Nome ou designação: _____

Morada: _____ N.º: _____ Andar: _____

Freguesia: _____ Código Postal: _____

Concelho: _____ Telefone: _____ Telemóvel: _____

E-mail: _____

1. DADOS DO IMÓVEL

RUA:	
Nº DE POLÍCIA:	

2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

ANO DE CONTRUÇÃO:	
Nº DE DIVISÕES:	

3. REDES PEDIAIS

REDES PEDIAIS				
Electricidade	Telefone	Gás Canalizado	Abastecimento de água	Saneamento
☐	☐	☐	☐	☐

Ficha técnica do relatório:

Relatório da ARU de Penacova desenvolvido pelo gabinete:



Reis de Figueiredo – Arquitectos da Beira

Rua D. José I nº 39 r/c drtº
3080-202 Figueira da Foz

e-mail: c.reisfigueiredo.arqbeira@gmail.com
fabionogueira.arqbeira@gmail.com

www.reisfigueiredo-arquitectosdabeira.com
www.facebook.com/ReisDeFigueiredoArquitectosDaBeira

Texto

Carlos Figueiredo, Arquitecto*

Colaboração

Fábio Nogueira, Arquitecto**

Margarida Barradas, Mestre Arquitecta

Grafismo

Fábio Nogueira, Arquitecto**

* Mestre em Arquitectura e especialista em tecnologia e construção

** pós graduado em térmica (perito em REH) e pós graduado em acústica