

# Operação de Reabilitação Urbana de Penacova (ampliação)



Programa de Execução

Março 2024



## Índice

<b>01. PREÂMBULO .....</b>	<b>2</b>
<b>02. BREVE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>03-06</b>
<b>03. PRINCIPIOS GERAIS DE INTERVENÇÃO .....</b>	<b>06-07</b>
<b>04. - INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO .....</b>	<b>07</b>
<b>05. - INTERVENÇÃO NO TERRITÓRIO PRIVADO E PÚBLICO .....</b>	<b>08</b>
<b>06. - EDIFICADO .....</b>	<b>08-11</b>
<b>07. - PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA .....</b>	<b>11-12</b>
<b>08. - REGIME DE EXECUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>09. - NORMAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>13</b>
<b>10. - PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO .....</b>	<b>13</b>
<b>11. - CONCLUSÃO .....</b>	<b>13-14</b>

## 0.1-Preâmbulo

No seguimento da anterior Operação Reabilitação Urbana (2017) este relatório/programa incide apenas sobre novas áreas a incluir na nova Área de Reabilitação Urbana – zonas A,B,C e D.

O presente relatório divide-se nos seguintes capítulos:

- **Breve caracterização e diagnóstico** destas novas zonas.
- **Descrição dos programas de execução propostos para cada zona.**

Como já explicitado no relatório anterior, relativo à definição da ARU a aplicar, respetiva caracterização e diagnóstico das zonas de intervenção e definição de graus de prioridade, foram criadas mais quatro zonas de intervenção, que diferem pelos seus usos, tipologias e centralidade na vila. Não são definidas áreas de intervenção prioritária.



Figura 1 - Limites das novas 4 zonas de intervenção inseridas na ARU de Penacova

As novas zonas propostas trazem problemas diversos dos anteriormente referidos na ORU de 2017, salientados no relatório do processo de alargamento da ARU, valorizando-se agora mais as questões dos espaços públicos e áreas envolventes ao edificado. O conjunto dos edifícios, porque

completamente desinteressantes quer na sua arquitetura quer na sua implantação e estrutura urbana criada, não determinou, para a nossa proposta, regras ou ações interventivas especiais. O seu espaço envolvente quer público ou privado, esse sim, preocupa-nos e por isso a proposição e algumas ações.

## 0.2 - Breve Caracterização e Diagnóstico

Repetiremos aqui alguns extratos da Memória Descritiva da proposta para a ampliação da ARU.

### Zona de Intervenção A

Esta zona, classificada como zona A, é composta por dois núcleos habitacionais, com algum equipamento (café com padaria e bomba de combustível com apoio de loja). No passado existiu, em edifício muito desqualificado, um restaurante com algum apoio de alojamento. Realçamos que estes núcleos habitacionais, ao longo de arruamentos principais, de entrada e saída da Vila, estão “descosidos” na sua unidade viária não possuindo espaço urbano consistente. A presença de uma rotunda e de um nó viário, sem desenho unitário e sem textura na sua materialidade, não constroem espaço urbano. A encosta descarnada a poente com maciço de mimosas acentua o desinteresse visual da principal entrada da vila.

A via que nos leva ao rio (EN235) assume-se hoje, neste troço, como via urbana, sendo de requalificá-la como tal, integrando-a nos nós viários anteriormente descritos.

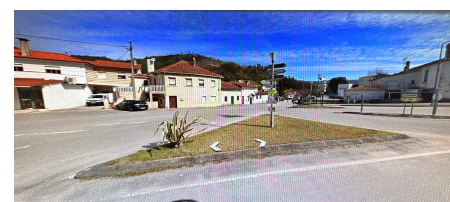
Estamos assim em presença de uma área complexa na sua imagem, com fragilidades arquitetónicas e urbanas muito expressivas e uma grande área vazia a determinar a não presença de um espaço urbano funcional e utilizável como tal.

Os dois núcleos são compostos por 18 edifícios sem qualquer valor arquitetónico e sobre os quais se entende não fazer qualquer comentário especial. Percebe-se, no entanto, que existe um grau de abandono assinalável da zona pese embora o seu bom posicionamento urbano.

Esta zona caracteriza-se por um conjunto de edifícios maioritariamente habitacional (13), 3 construções (a azul) para comércio e restauração e uma



Zona A





construção devoluta (a castanho-escuro) outrora ligada a serviços diversos e um barraco devoluto. Todas estas construções assumem a rua pública – estrada nacional, como via de organização urbana.

São edifícios em estado razoável de construção não existindo, para além da existência de um barraco (A3), grandes preocupações construtivas. Isto não quer dizer que ao nível da sua imagem arquitetónica não se sinta que muito se poderia e deveria fazer para fortalecer a imagem desta importante entrada da Vila de Penacova. São construções modestas no seu todo mas, paradoxalmente, os seus lotes e parcelas de terreno possuem um potencial compositivo que uma qualquer figura de planeamento poderia ajudar a resolver.

### Zonas de Intervenção B e D

O conjunto destas duas zonas (B e D) funciona como remate da malha urbana que desce a encosta de Penacova, estando de algum modo “pendurada” em bolsas viárias, sem desenho e com território pouco claro.

Efetivamente estas áreas, pese embora possuírem uma grande hierarquia funcional no todo da Vila, e que lhe é dada pela presença de equipamentos de grande importância como é o caso de Centro de Saúde, Farmácia, Quartel de Bombeiros, Centro Médico e Cirúrgico, Junta de Freguesia, Padaria e Café e ainda o remate do Parque Verde da Vila, não se encontra estruturado ao nível do seu desenho urbano como espaço central e cívico.

A zona B é constituída por 11 edifícios sendo 2 de características multifuncionais (2B e 3B) incluindo habitação multifamiliar, serviços e comércio e a restantes habitação unifamiliar com diversos apoios de arrumos e garagens. Estas habitações unifamiliares estruturam-se sobre um beco sem saída que mereceria um pouco mais de atenção no tocante ao seu perfil e pavimentos. O edifício 1B está inacabado e seria fundamental que fosse finalizado.



**Barraco - A3**



**Zonas B e D**



A Zona D tem dois edifícios públicos (Hospital e Junta de Freguesia).

### Zona de Intervenção C

Esta zona é constituída por cerca de 23 edifícios, alguns deles sobre as vias nacionais e umas outras, a meio da encosta, encavalitando-se de forma pouco estudada.

São edifícios, como se disse, sem valor arquitetónico ou construtivo, excetuando-se as casas 1C e 2C, que nos merecem algum reconhecimento pela disciplina colocada na sua volumetria e serenidade formal, vernacular, sobre a via. A varanda superior observa o rio pelo que deverá ser um espaço muito interessante.

Na zona superior deste conjunto urbano a sua estrutura é desajustada, sem acessos adequados gerando uma malha um pouco marginal e nada inclusiva.

Este conjunto de habitações – a maioria com características unifamiliares, estrutura-se segundo dois princípios muito diferentes. Um casario segue a estrada nacional ajustando-se à encosta e ao perfil longitudinal da via, criando apenas um alçado de 2 e 3 pisos. Um outro casario sobe para a meia encosta e constrói sem arte e sem plano, segundo arrumações cadastrais. O resultado é a desordem e a incompreensão espacial e cadastral.

### 0.3 -Princípios Gerais de Intervenção para as quatro Zonas de Intervenção

Face ao diagnóstico expresso a intervenção sobre o espaço público e sobre o território não construído parece-nos prioritário relativamente às estruturas edificadas. Estas, não trazem, para o valor patrimonial da paisagem e da estrutura urbana existente, quaisquer mais valias. As existências destas edificações, no seu todo, apenas nos ajudam a perceber como tudo poderia ser diferente caso existisse mais atenção na elaboração dos projetos e na avaliação na forma da sua implantação territorial. Excetua-se desta visão pessimista a zona D composta por dois edifícios públicos e a frente da estrada nacional na zona C.



Zona C

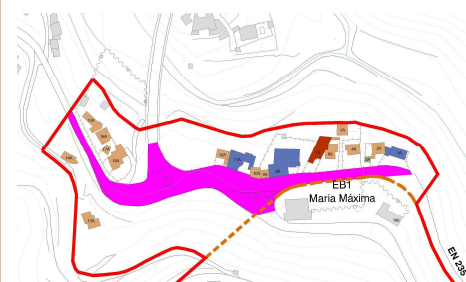


Casas 1C/2C

Face ao quadro atrás expresso surge como caminho regenerador a intervenção sobre o espaço público e sobre os territórios “suspensos” de ação urbana, atuais espaços de enquadramento e de envolvência paisagística.

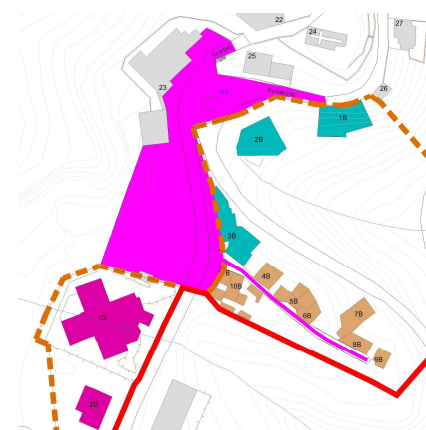
#### 04 - -Intervenção no espaço público

**Zona A** – Redesenho da entrada da vila, com beneficiação global da estrutura viária existente, valorização dos nós (rotunda e cruzamentos), com criação de passeios e incorporação de vegetação e arte urbana.



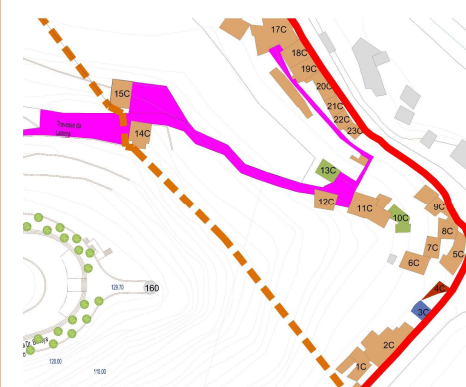
Zona A

**Zonas B e D** – O amplo espaço de articulação entre o quartel dos Bombeiros e Centro de Saúde não se encontra definido por um qualquer plano urbano, estando toda esta área descosida, não fortalecendo a urbanidade do local e sua vivência urbana. É fundamental que esta “avenida” com os seus espaços de transição e de aproximação ao edificado, e frente do parque verde a criar, seja desenhada e promova a necessária centralidade urbana.



Zona B/D

**Zona C** – No cimo da encosta um percurso (beco) sem saída serve um conjunto de casas de arquitetura frágil e de implantação confusa. Será fundamental repensar este acesso a bem da valorização da habitabilidade local e da paisagem da encosta.



Zona C

## 0.5 - Intervenção no Território Privado e Público

Como anteriormente se salientou entende-se que, para além da intervenção no espaço público, existem importantes territórios de enquadramento aos núcleos construídos que necessitam de planeamento rigoroso, suportado por programas compatíveis e assertivos.

Estes espaços de planeamento são apontados para a zona A e C já que consideramos que estas encostas necessitam de desenho de paisagem e de intervenção física, arborizando e protegendo a encosta contra a erosão e sua desqualificação como paisagem de enquadramento. No nosso entender a possibilidade de colocar algum equipamento que potencie estas varandas sobre o vale e rio Mondego não seria de descartar.

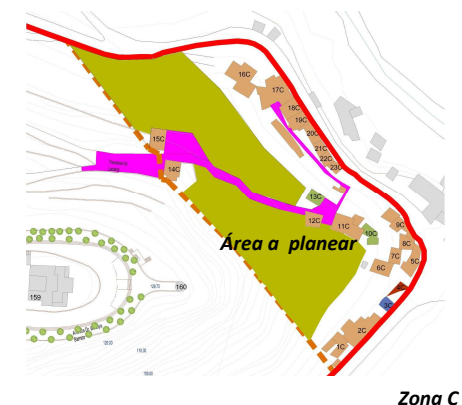
As elaborações de planos específicos para estas zonas deveriam assim ser promovidos, a par com os projetos de intervenção no espaço público.

## 0.6 - Edificado

Como já expresso e uma vez a quase totalidade dos edifícios agora abrangidos pelo alargamento da ARU e ORU não terem qualquer valor arquitetónico não os referenciaremos com qualquer nível de intervenção e qualificação, excetuando o edifício da Junta de Freguesia – antiga escola inserida nas tipologias dos modelos tipos para as escolas primárias do Estado Novo - que deverá ser protegido contra a sua desqualificação arquitetónica.

Nos mapas seguintes deixaremos, no entanto, expresso as ponderações realizadas para cada edifício e para cada zona, entendendo-se que a sua transformação, recuperação, remodelação ou substituição serão possíveis de acordo com as regras do PDM e Regulamento Municipal.

Sintetizando, o quadro abaixo identifica os edifícios existentes nestas zonas de intervenção, especificando algumas das suas características, estado de conservação, nível de intervenção, identificando também o tipo de intervenção a levar a cabo, quando necessário. Também





deixamos expresso em quadro específico as necessárias intervenções no espaço público viário e pedonal e tratamento dos espaços de enquadramento paisagístico.

**EDIFICADO\_ZONA DE INTERVENÇÃO A**

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m <sup>2</sup> )	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
1A	Permanente	2	-	Bom	Sem Interesse	Comércio/Habitação	Privada	Conservação	3
2A	Permanente	2	-	Bom	Sem Interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
3A	abandonado	1	-	Mau estado	A demolir	Arrumos	Privada	Demolição	1
4A	Permanente	2	-	Bom	Sem Interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
5A	Permanente	2	-	Bom	Sem Interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
6A	Permanente	2	-	Bom	Sem Interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
7A	Devoluto	2 com cave	-	Bom	Sem Interesse	Serviços	Privada	Conservação	3
8A	Devoluto	2 com sótão	-	Razoável	Sem Interesse	Habitação/Restauração	Privada	Renovação	2
9A	Devoluto	1	-	Mau	Sem interesse	Habitação	Privada	Renovação	1
10A	Permanente	1	-	Bom	Sem interesse	Habitação multifamiliar	Privada	Conservação	1
11A	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação /comércio	Privada	Conservação	3
12A	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
13A	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
14A	Permanente	2	.	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Moderada	2
15A	Permanente	2	.	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
16A	Permanente	2	.	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
16A	Permanente	2	.	Mau	Sem interesse	Habitação	Privada	Moderada	2
17A	Permanente	2	.	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
18A	Permanente	4	.	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3

**EDIFICADO\_ZONA DE INTERVENÇÃO B**

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m <sup>2</sup> )	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
1B	Inacabado	?	-	Em construção	-	-	Privada	Em obra e projeto	3
2B	Permanente	7	.	Razoável	Sem interesse	Habitação /comércio/serviços	Privada	Moderada	2
3B	Permanente	4	.	Razoável	Sem interesse	Habitação /comércio/serviços	Privada	Moderada	2
4B	Permanente	1	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
5B	Permanente	1	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3

6B	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
7B	Permanente	3	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
8B	Permanente	3	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
9B	Permanente	2	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
10B	Permanente	2	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	2
11B	Permanente	1	-	Razoável	Sem interesse	Arrumos	Privada	Conservação	2

**EDIFICADO\_ZONA DE INTERVENÇÃO C**

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m <sup>2</sup> )	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
1C	Devoluta	2	-	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Profunda ou Renovação	1
2C	Devoluta	3	-	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Renovação	1
3C	Permanente	3	-	Razoável	Sem interesse	Habitação/comercio	Privada	Conservação	2
4C	-	1	-	Bom	Acompanhamento	Alpendre	Privada	Conservação	3
5C	Permanente	2	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	2
6C	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
7C	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
8C	Ocasional	2	-	Razoável	Sem interesse	Alojamento Local	Privada	Conservação	2
9C	Permanente	2	-	Razoável	Sem interesse	Alojamento Local	Privada	Conservação	2
10C	Permanente	2	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	2
11C	Permanente	3	-	Bom,	Sem interesse	Habitação Multifamiliar	Privada	Conservação	3
12C	Permanente	3	-	Razoável	Sem interesse	Habitação Multifamiliar	Privada	Conservação	2
13C	Permanente	1	-	Bom,	Sem interesse	Garagem	Privada	Conservação	3
14C	Permanente	2	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	2
15C	Permanente	2	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	2
16C	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
17C	Permanente	3	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
18C	Permanente	3	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
19C	Permanente	3	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
20C	Permanente	3	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
21C	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação e garagens	Privada	Conservação	3
22C	Permanente	2	-	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	3
23C	Permanente	2	-	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Conservação	2

**EDIFICADO\_ZONA DE INTERVENÇÃO D**

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m <sup>2</sup> )	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
1D	Permanente	3	-	Bom	Com Interesse	Centro de Saúde	Público	Conservação	3
2D	Permanente	2	-	Bom	Com Interesse	Serviços públicos	Público	Conservação	3

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA\_ZONAs DE INTERVENÇÃO A-B-C-D**

Intervenção	Área de Implantação	Intervenção		Grau de Prioridade
		Tipo	Nível	
Redesenho da Entrada da Vila ZONA A	6 500 m <sup>2</sup>	- Reestruturação global do desenho viário e pedonal da entrada da Vila – via IP3 – com repavimentações globais.	Profunda	1
Elaboração do Plano Paisagístico da Encosta da Zona A	12 300 m <sup>2</sup>	Estruturação do Plano e definição programática para a Encosta sobranceira à entrada da Vila via IP3	----	2
Redesenho da Avenida Bombeiros Voluntários ZONA B e D	6 000 m <sup>2</sup>	- Reestruturação global do desenho viário e pedonal do troço da AV Bombeiros Voluntários e arruamentos vizinhos	Profunda	1
Elaboração do Plano Paisagístico da Encosta da Zona C	9 000 m <sup>2</sup>	Estruturação do Plano e definição programática para a Encosta sobranceira à entrada da Vila via Livraria do Mondego	----	2

**0-7 - Programação Financeira**

Como exposto nos itens anteriores entende-se que este alargamento da ARU/ORU apenas considera motivo de desenvolvimento a intervenção no espaço público viário e pedonal e a intervenção em áreas de enquadramento paisagístico.

Não se apresentam quaisquer ações de intervenção sobre o património edificado já que este, para além de não possuir valor arquitetónico significativo, aceitando-se qualquer intervenção particular de transformação, não se encontra em estado construtivo inadequado motivador de uma qualquer ação municipal.

Apresentam-se assim valores de referência (quantidades e custos unitários) para as intervenções de planeamento e empreitadas sobre os espaços públicos.

**INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – Zona A**

Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m <sup>2</sup> )		Valor Global (€)	
Estudos e projetos	-	6%X VGObra	58 500,00 €	1
Empreitadas	6 500	150€/m <sup>2</sup>	975 000 €	
<b>Total Arredondado (€)</b>			<b>1 033 500 €</b>	

**ELABORAÇÃO DO PLANO PAISAGISTICO DA ENCOSTA DA ZONA A**

Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m <sup>2</sup> )		Valor Global (€)	
Estudos e projetos	12 300	-	35 000 €	2
<b>Total Arredondado (€)</b>			<b>35 000 €</b>	

**RESDESENHO DA AVENIDA DOS BOMBEIROS VOLUNTÁRIOS – ZONAS BE e D**

Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m <sup>2</sup> )		Valor Global (€)	
Estudos e projetos	-	6%X VGObra	90 000 €	1
Empreitadas	6 000	250 €	1 500 000 €	
<b>Total Arredondado (€)</b>			<b>1 590 000,00 €</b>	

\*2 Valor correspondente à avaliação do Programa PARU aprovado

**ELABORAÇÃO DO PLANO PAISAGISTICO DA ENCOSTA DA ZONA C**

Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m <sup>2</sup> )		Valor Global (€)	
Estudos e projetos	9 000	-	45 000€	2
<b>Total Arredondado (€)</b>			<b>45 000€</b>	

## 0.8 - Regime de Execução

O número 5, do artigo 34º do RJRU define o conteúdo que o programa de execução que cada zona de intervenção deverá incluir, sendo um deles a especificação do regime de execução da operação de reabilitação urbana. O mesmo diploma prevê três modelos distintos de execução da mesma: iniciativa dos particulares; administração conjunta; e execução por iniciativa do Município.

Face ao anteriormente expresso sugerimos apenas iniciativa financeira e operativa por parte do Município sabendo que estas intervenções catalisarão os privados a intervenções globais mais qualificadoras programaticamente.



## 0.9 - Normas urbanísticas e arquitetónicas

As novas zonas (A, B, C e D) estão sujeitas a todas as regras estabelecidas no PDM e Regulamentos Municipais aprovados.

## 10 - Programas de Financiamento

De acordo com o estipulado no artigo 33º da Lei 32/2012 o programa estratégico de reabilitação urbana para a Operação de Reabilitação Urbana deverá descrever e definir um programa de investimento, onde se descrevam as ações de iniciativa pública e privada necessárias ao desenvolvimento da operação, e um programa de financiamento da ORU, onde se inclua uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Uma vez que estes projetos e ações ainda se encontram numa fase de idealização, estima-se que na sua concretização os valores possam sofrer uma variação de cerca de  $\pm 15\%$ , sendo fundamental estudar o possível enquadramento em programas comunitários de apoio à reabilitação, regeneração das estruturas urbanas consolidadas.

Assim, da análise feita neste relatório, estima-se um investimento global de 2 703 500 €.

INVESTIMENTO TOTAL	2 703 500 €
--------------------	-------------

## 11. Conclusão

Esta Operação de Reabilitação Urbana é um processo longo, envolvendo muitos parceiros, públicos e privados, que aprenderão a conviver, negociar e a realizar obras, arrendar ou permutar património para bem das suas economias e do fortalecimento da atividade económica, social e urbana.

O processo não estará certamente terminado findo o prazo, mas estará certamente mais bem encaminhado e com uma metodologia de

intervenção mais certa e mais atuante em prol do reforço da qualidade urbana da Vila e das suas competências estratégicas.

#### Ficha técnica do relatório:



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

#### Texto

Carlos Figueiredo, Arquitecto\*

\*Mestre em Arquitectura e especialista em tecnologia e construção

\*Urbanista

\*Membro do Colégio de Arquitectos Urbanistas

\*Membro do Colégio do Património Arquitectónico

#### Colaboração

Margarida Barradas, Mestre Arquitecta