

Operação de Reabilitação Urbana de Penacova



Programa de Execução

Novembro de 2017



Índice

01. PREÂMBULO	5
02. PROGRAMA PRELIMINAR DE REABILITAÇÃO URBANA	6
2.1. Breve Caracterização e Diagnóstico.....	7
2.1.1. Zona de Intervenção 1	7
2.1.2. Zona de Intervenção 2	9
2.1.3. Zona de Intervenção 3	10
2.1.4. Zona de Intervenção 4	11
2.2. Princípios Gerais de Intervenção para as 4 Zonas de Intervenção ..	11
2.3. Concretização do Programa de Execução.....	15
2.3.1. Zona de Intervenção 1	15
2.3.2. Zona de Intervenção 2	35
2.3.3. Zona de Intervenção 3	38
2.3.4. Zona de Intervenção 4	40
2.4. Programação Financeira	42
2.4.1. Zona de Intervenção 1	43
2.4.2. Zona de Intervenção 2	48
2.4.3. Zona de Intervenção 3	49
2.4.4. Zona de Intervenção 4	51
2.5. Regime de Execução	52
2.6. Identificação Dos Proprietários e Titulares de Outros Direitos, Ónus e Encargos.....	53
03. NORMAS URBANÍSTICAS E ARQUITETÓNICAS.....	54
04. PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO	62
4.1. Reabilitar Para Arrendar – Programa De Reabilitação Urbana	62
4.2. Reabilitar Para Arrendar – Habitação Acessível	63
4.3. Habitação A Custos Controlados	64
4.4. PROHABITA	65
4.5. Porta 65 Jovem	66
4.6. IFRRU	67
05. PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA GLOBAL	69

06. CONCLUSÃO..... 73

07. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 74

Índice de Figuras

Figura 1 - Limites das 4 zonas de intervenção inseridas na ARU de Penacova..... 6

Figura 2 – Limite da Zona de Intervenção 1 e edifícios e espaços públicos a intervir 8

Figura 3 - Limite da Zona de Intervenção 2 e edifícios e espaços públicos a intervir 9

Figura 4 - Limite da Zona de Intervenção 3 e edifícios e espaços públicos a intervir 10

Figura 5 - Limite da Zona de Intervenção 4 e edifícios e espaços públicos a intervir 11

Figura 6 - Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 1..... 16

Figura 7 - Edifício 72 16

Figura 8 - Edifício 36 17

Figura 9 - Edifício 159 17

Figura 10 - Capela do edifício 159 17

Figura 11 e 12 - Edifício 158 18

Figura 13 - Edifício 74 18

Figura 14 - Edifício 76 19

Figura 15 - Edifício 77 19

Figura 16 - Edifício 91 20

Figura 17 - Edifício 133 20

Figura 18 - Edifício 141 20

Figura 19 - Edifício 149 20

Figura 20 - Edifício 153 21

Figura 21 - Edifício 154	21
Figura 22 - Edifício 157	21
Figura 23 - Edifício 161 b	21
Figura 24 - Edifício 44, 45, 46, 47, 48	22
Figura 25 - Empena poente do conjunto de edifícios 44, 45, 46, 47, 48.	22
Figura 26 - Edifício 50	23
Figura 27 - Edifício 33	23
Figura 28 - Edifício 143	24
Figura 29 - Edifício 147	24
Figura 30 - Edifício 30 e 31	24
Figura 31 - Nível de Intervenção na Zona de Intervenção 1.....	33
Figura 32 – Projetos estruturantes no espaço público na Zona de Intervenção 1.....	34
Figura 33 - Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 2.....	35
Figura 34 - Edifício 2	36
Figura 35 - Edifício 3	36
Figura 36 - Nível de Intervenção na Zona de Intervenção 2.....	36
Figura 37 - Projetos estruturantes no espaço público na Zona de Intervenção 2.....	37
Figura 38 - Nível de Intervenção na Zona de Intervenção 3.....	38
Figura 39 - Edifício 24	39
Figura 40 - Edifício 28	39
Figura 41 - Projetos estruturantes no espaço público na Zona de Intervenção 3.....	40
Figura 42 - Nível de Intervenção na Zona de Intervenção 4.....	41
Figura 43 - Projetos estruturantes no espaço público na Zona de Intervenção 4.....	42
Figura 44 – Extrato da Planta de Ordenamento com a ORU de Penacova	
54	

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 1.....	30
Tabela 2 – Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 1.....	35
Tabela 3 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 2.....	37
Tabela 4 – Projeto Estruturante de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 2.....	38
Tabela 5 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3.....	40
Tabela 6 – Projeto Estruturante de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 3.....	40
Tabela 7 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 4.....	41
Tabela 8 – Projeto Estruturante de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 4.....	41
Tabela 9 – Programa de Execução de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 1.....	48
Tabela 10 – Programa de Execução de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 2.....	49
Tabela 11 – Programa de Execução de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3.....	50
Tabela 12 – Programa de Execução de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 4.....	51
Tabela 13 – Síntese do Investimento Total Previsto	69
Tabela 14 – Quadro Financeiro Global	71
Tabela 15 – Calendarização e Prazos de Execução	72

01. **Preâmbulo**

No seguimento do relatório Estruturação do Plano e Medidas Provisórias de Apoio, surge este documento que consubstancia os programas de execução para cada uma das zonas de intervenção conforme o estipulado pelo regime jurídico de reabilitação urbana - RJRU, aprovado pelo D.L. n.º 307/2009 de 23/10, alterado pela Lei n.º 32/2010 de 14/08, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9/09 e pelo D.L. n.º 88/2017 de 27/07, designadamente o que se encontra estabelecido no número 2 do artigo 30ª, alíneas b) e f).

Resumindo, o presente relatório divide-se nos seguintes capítulos:

- **Breve caracterização e diagnóstico** de cada zona de intervenção da vila de Penacova, mostrando a importância da definição de uma linha estratégica no que toca à reabilitação e revitalização deste tecido urbano.

- **Descrição dos programas de execução das Zonas de Intervenção Prioritárias;**

- **Elucidação do programa de execução das Zonas de Intervenção Prioritárias** adotado, definindo o modelo de operacionalização e de gestão da ORU, bem a sua programação financeira e calendarização.

Em suma, à semelhança do relatório anterior, com este documento, o município de Penacova pretende consolidar os princípios já estabelecidos e explorar as ações convergentes de forma a fortalecer a sua centralidade enquanto sede do concelho e a sua relação de vila com o rio Mondego, fundamentando as opções no que toca a programas de ação, tendo em conta a sustentabilidade das propostas, a conservação da identidade do lugar, a necessidade de dinamização e a sua exequibilidade.

02. Programa preliminar de reabilitação urbana

Como já explicitado no relatório anterior, relativo à definição da ORU a aplicar, respetiva caracterização e diagnóstico das zonas de intervenção e definição de graus de prioridade, foram delimitadas quatro zonas de intervenção, que se diferem pelos seus usos, tipologias e centralidade na vila. Também foram definidos três graus de prioridade de intervenção, tendo como fundamento a sua importância funcional e arquitetónica para a vila ou o seu estado de conservação e ocupação, que comprometem a segurança e salubridade de Penacova.

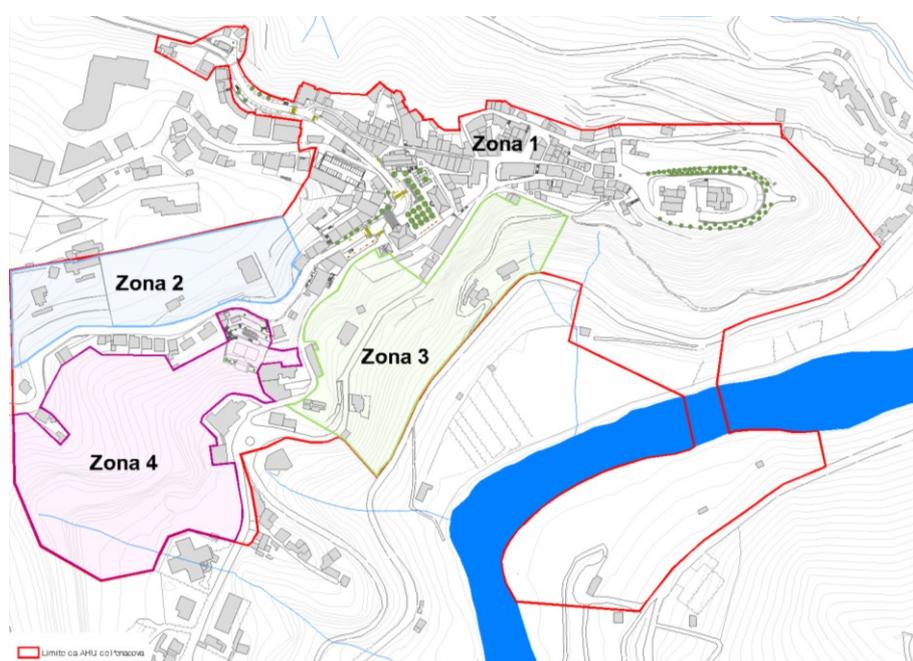


Figura 1 - Limites das 4 zonas de intervenção inseridas na ARU de Penacova

Assim sendo, da elaboração do relatório, concluiu-se a necessidade de intervenção em alguns edifícios e espaços públicos, descrevendo-se de seguida as estratégias a aplicar em cada caso.

Note-se que na maior parte dos casos, apenas foi possível uma análise exterior dos edifícios, pelo que foram estabelecidos alguns critérios gerais de intervenção, considerando as condições e características de cada zona de intervenção.

2.1. Breve Caracterização e Diagnóstico

2.1.1. Zona de Intervenção 1

Como já referido no relatório anterior, a primeira zona de intervenção abrange o centro histórico mais tradicional, de estrutura urbana fechada e é onde se concentram os edifícios mais antigos, a estrutura comercial e os equipamentos, num total de 159 edifícios.

Numa leitura a estes edifícios, verificou-se que 60% se encontram permanentemente ocupados e, pelo que consta, dos restantes 40%, 22 encontram-se totalmente devolutos ou desocupados, 19 tem uma ocupação sazonal e os restantes apresentam-se parcialmente devolutos ou desocupados.

Mais se refere que foi considerado o valor arquitetónico do edificado; onde, por um lado, se destacam 16 edifícios cujas características devem ser integralmente preservadas pelo seu valor histórico, arquitetónico, tipológico e estilístico, pois contribuem para o enriquecimento patrimonial da vila. Por outro lado, encontram-se 12 descontextualizados da malha urbana onde se inserem, quer pela fraca qualidade arquitetónica, quer pela composição desequilibrada ou dimensionamento pouco correto; e cuja presença deve ser contida.

Neste contexto, aliado ao estado de conservação do edificado, concluiu-se que 120 edifícios necessitam de obras de intervenção de diversos graus, e 28 obrigam a uma análise mais cuidada, feita no subcapítulo 2.3.

Também o espaço público carece de intervenção, como descrito no capítulo 5.1.1. do relatório anterior. Considera-se essencial o redesenho do eixo pedonal e viário, constituído pela Rua Conselheiro Fernando de Mello, Rua Conselheiro Alípio Leitão e Rua Barjona de Freitas, pois é entendido como um vetor fulcral de suporte da lógica da estratégia global de reabilitação estabelecida para o centro histórico de Penacova.

Numa primeira fase, para além do reforço deste eixo, devem ser realizadas outras intervenções complementares, como a remodelação do

Largo de S. Francisco e toda a zona do edifício dos correios (edifício, n.º 137).

Numa segunda fase, consideram-se relevantes os projetos de beneficiação da Travessa Barjona de Freitas, a criação de uma ligação pedonal até ao Rio e a Rearborização do Outeiro, projetos estes que se encontram propostos e justificados no PARU – Plano de Acção e Regeneração Urbana da Vila de Penacova já aprovado pelo Município.

Finalmente, numa terceira fase, espera-se a construção de uma ponte pedonal definitiva entre as margens do Mondego e a construção de um Centro Fluvial de Investigação e Vigilância Ambiental projetos também já programados e orçamentados no PARU.

Na figura abaixo representada é possível observar os edifícios que necessitam de intervenção nesta zona e também os espaços públicos que seria importante renovar para bem do conjunto edificado.

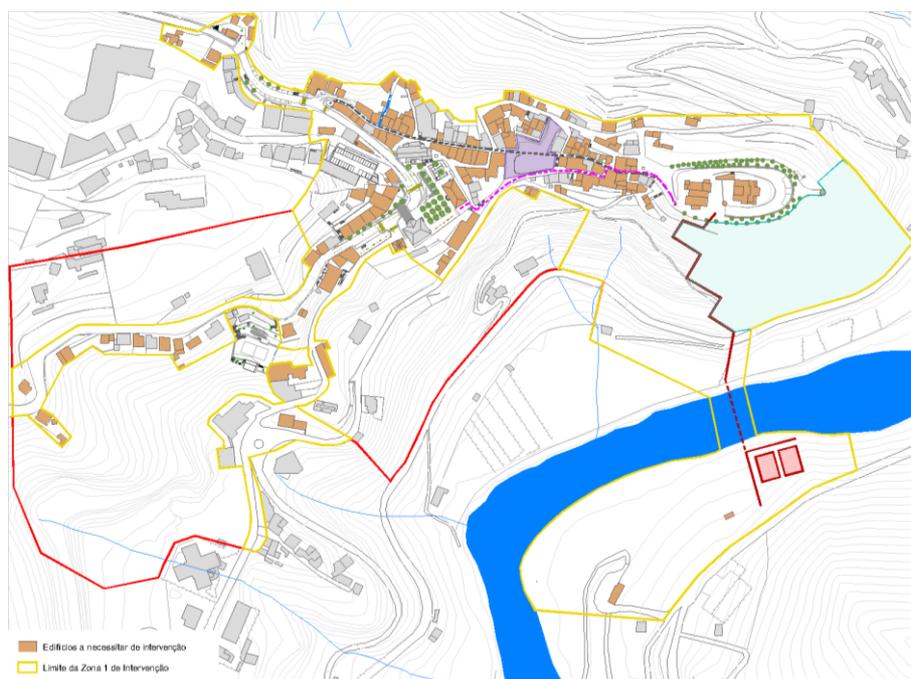


Figura 2 – Limite da Zona de Intervenção 1 e edifícios e espaços públicos a intervir

Esta zona de intervenção, não só pela sua centralidade, mas também porque engloba aproximadamente 95% do edificado presente e analisado na ARU de Penacova, apresenta exemplares de todos os níveis de intervenção a executar, pelo que se torna fulcral a sua recuperação e

Na imagem anterior encontram-se representados os edifícios a intervir nesta zona de intervenção e o respetivo espaço público que deveria ser ordenado.

2.1.3. Zona de Intervenção 3

A terceira zona de intervenção, com características muito idênticas às da zona 2, reúne 5 edifícios na maioria residenciais, enquadrados por uma via sinuosa e agradável, com vistas sobre o Mondego, e alguns com bom recorte arquitetónico. É apenas de lamentar, o fato de 40% destes edifícios se encontrarem desocupados ou temporariamente ocupados. Para além de que, mais de metade deles necessita de algum tipo de intervenção.

Na figura abaixo estão representados os edifícios a reabilitar nesta zona de intervenção e o respetivo espaço público a necessitar de intervenção.

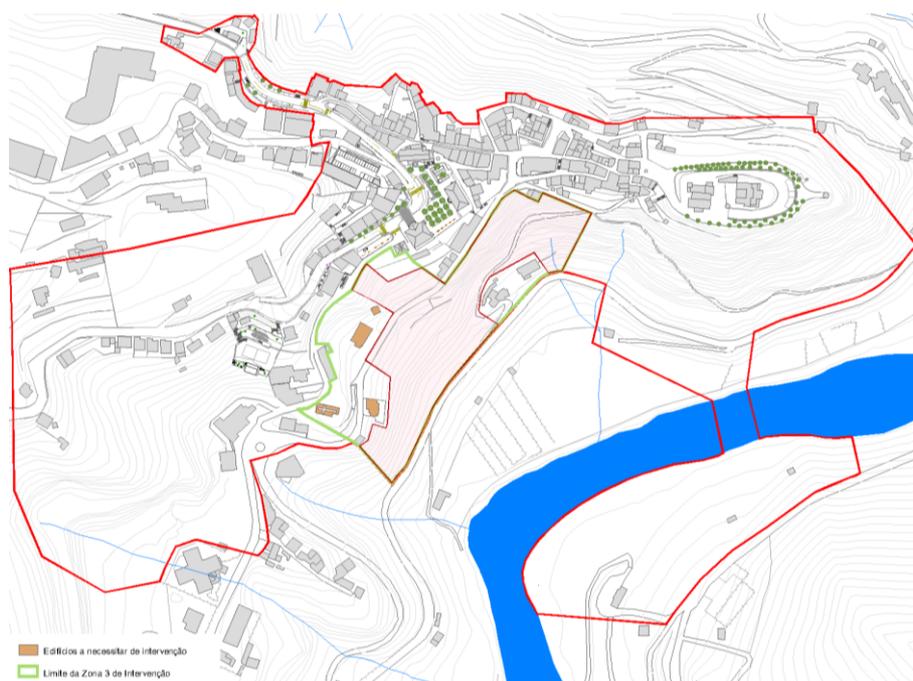


Figura 4 - Limite da Zona de Intervenção 3 e edifícios e espaços públicos a intervir

Para esta Zona serão estabelecidos os mesmos valores que se estabelecerão para a Zona 2 com os normais ajustes em função das suas próprias características.

2.1.4. Zona de Intervenção 4

A Zona 4 é uma zona terminal de Penacova onde se estrutura o ainda incipiente parque verde da Vila, o complexo de cultura e lazer do campo de ténis e a zona das feiras e eventos festivos de Penacova.

Esta zona do Parque Verde, de lazer e das atividades económicas e festivas regulará toda a intervenção territorial necessária e terá projeto específico, a ser contratualizado em breve uma vez que o seu financiamento foi aprovado em PARU e foi prometido a sua execução faseada.

Na figura abaixo está representado o edifício a reabilitar nesta zona de intervenção e o respetivo espaço público a necessitar de intervenção.

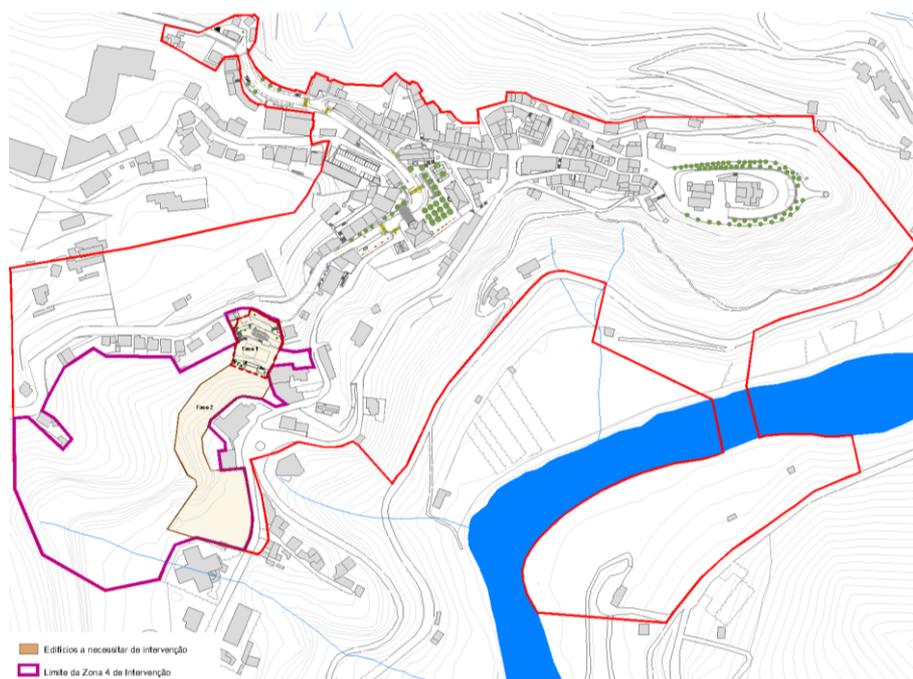


Figura 5 - Limite da Zona de Intervenção 4 e edifícios e espaços públicos a intervir

2.2. Princípios Gerais de Intervenção para as quatro Zonas de Intervenção

Espaços coletivos

Como já evidenciado noutros capítulos o Rio Mondego, para além do papel fundacional na criação da vila de Penacova foi, e é, o maior

impulsionador dos traçados e do desenho da sua morfologia urbana já que os valores da sua contemplação motivaram, e ainda motivam, regras de implantação, de construção e de tipologias habitacionais. São ainda estes valores que levam a que o plano estratégico para o desenvolvimento de Penacova (PARU) sugira o reforço da ligação do aglomerado ao rio.

Os espaços públicos da vila, para além dos espaços verdes desqualificados, dos arruamentos principais e secundários, englobam os Largos e Praças. Todos estes espaços propiciam aberturas e visibilidade para os edifícios que os delimitam, evidenciando as suas características.

Assim os projetos estruturantes de iniciativa pública a integrar em cada zona de intervenção, já descritos no capítulo 4.3.2. da 2ª fase deste processo, poderão ter um papel importante na dinamização de todo o processo de reabilitação e revitalização, uma vez que irão melhorar espaços desordenados e desqualificados tendo como objetivo servir de alavanca ao desenvolvimento urbano e às intervenções de carácter privado.

Edificado

- Implantação das construções e inserção urbanística

Um dos aspetos fundamentais a ter em conta como critério para a base desta intervenção é o respeito pela morfologia urbana da vila, pela sua consolidação e seu fator de permanência e atratividade na vila. Este critério só poderá ser alterado em situações tecnicamente justificadas.

- Princípios construtivos

Apenas será possível o reconhecimento efetivo dos sistemas construtivos existentes após as vistorias efetuadas a cada edifício. Só assim poderá ser fundamentada a melhor e mais adequada solução de reabilitação a aplicar, singular ou conjunta do edificado, tendo em vista o programa, a morfologia e a tipologia pretendidos, e considerando a eventual preservação ou valorização de elementos e estruturas com iminente interesse significativo, evitando as surpresas frequentes que marcam muitas operações de reabilitação, tornando-as morosas e dispendiosas e obrigando a alterações de projeto.

- Uso e solução tipológica

Tratando-se fundamentalmente de uma malha dividida por zonas com características e funções distintas que garantem o bom funcionamento da vila, as alterações efetuadas aos edifícios deverão respeitar o existente.

No entanto, face à estratégia programada e desde que bem justificado, novos usos poderão ser admitidos de acordo com as potencialidades introduzidas, podendo os edifícios vir a albergar outras funções de habitação, comércio, serviços ou equipamentos.

Poderá também ser admitida a agregação tipológica de vários imóveis, desde que não sejam afetadas as morfologias dos mesmos, nem ponham em causa a leitura dos alçados e a qualificação construtiva e eficiência energética dos edifícios.

Igualmente é importante manter a cêrcea predominante de cada zona de intervenção, geralmente de 2 ou 3 pisos, dependendo do edifício, podendo ser alterada, para valorizar a leitura da frente urbana, desde que devidamente fundamentada.

- Fachadas e coberturas

Nas zonas históricas das vilas e cidades as fachadas e coberturas do edificado representaram sempre um elemento de extrema

importância para a leitura e definição do espaço urbano. Assim, estes dois elementos merecem uma atenção redobrada.

Uma vez que a maioria das fachadas se encontra em frentes urbanas consolidadas, marcadas pelos seus recortes volumétricos, representados pelas variadas cêrceas, pelos seus recuos, alinhamentos e elementos recorrentes (varandas, sacadas, entre outros) e por vezes pelos seus elementos notáveis, será importante a sua manutenção para bem da leitura arquitetónica do conjunto edificado e espaço urbano, não sendo adequado, duma maneira geral, proceder-se à alteração dos seus alinhamentos.

Ocupação dos vazios urbanos

Conforme caracterização da estrutura urbana relatada no respetivo relatório, existem áreas de transição entre a parte alta da Vila e a parte baixa (entre as zonas 2 e 3) que apresentam ainda importantes bolsas com potencialidade construtiva. São, no entanto, importantes zonas de leitura do território que merecem ser protegidas duma ocupação excessiva pelo que, neste plano e no capítulo sobre o regulamento, apresentamos as regras edificatórias para o seu eventual preenchimento.

2.3. Concretização do programa de execução

A definição de um programa de execução para a reabilitação urbana depende de muitas variáveis, entre as quais as características de cada edifício (cércea, frente urbana, volumetria, cotas de soleira, entre outros) e o fim a que se destinam, sendo essencial a análise e o estudo do edificado que temos vindo a fazer ao longo desta ORU.

Como já referido, não foi possível uma visita interior a todos os edifícios por razões de operacionalidade, pelo que a seriação dos edifícios a intervir com carácter de urgência foi apurada através de uma observação exterior, não sendo por isso possível averiguar o verdadeiro estado do seu nível construtivo. No entanto, o estado de ocupação e o estado de abandono construtivo é de fácil leitura exterior, pelo que, os edifícios que consideramos prioritários de intervenção não nos oferecem qualquer dúvida.

De seguida apresentamos as opções estratégicas de reabilitação e revitalização de cada área de intervenção aplicadas a estes edifícios. Estas opções apesar de serem distintas tiveram como base critérios comuns de atuação. Critérios esses que permitiram estabelecer graus de prioridade, que por sua vez culminaram em prazos de execução para a operação, calendarizados mais à frente no capítulo 5 deste relatório.

2.3.1. Zona de Intervenção 1

Como já referido anteriormente, o edificado em questão ainda não foi vistoriado e visitado em profundidade. Contudo, pela leitura das fachadas, é possível fazer uma análise geral e optar por estratégias de reabilitação para cada edifício.

Na figura seguinte apresenta-se a planta com a identificação de cada um dos edifícios (ou parcelas) abrangidos pela Zona de Intervenção 1. Este cartograma é importante pois contém a referência espacial de cada um dos imóveis e mostra a urgência da sua reabilitação na estratégia global de intervenção, com especial relevância para o quadro síntese apresentado no final deste sub-capítulo, onde se identificam os

edifícios a reabilitar e alguns aspetos inerentes à extensão das intervenções necessárias – tipo e nível.

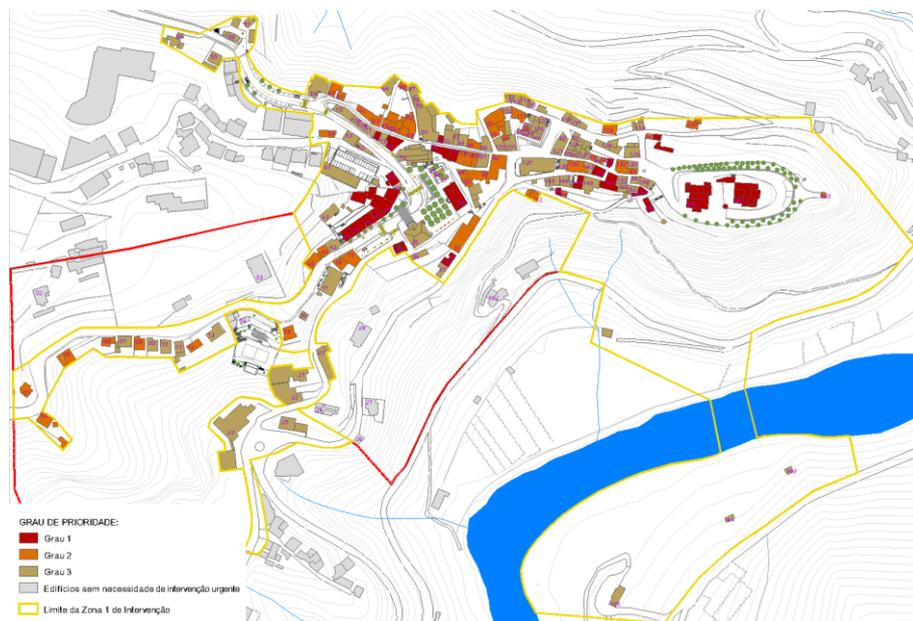


Figura 6 - Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 1

Abaixo referem-se os edifícios a necessitar de intervenção urgente, de prioridade 1, nesta zona de intervenção, quer pelo seu estado devoluto e degradação preocupante, quer pela sua importância arquitetónica e patrimonial na vila de Penacova.

- Edifício 72:

Casa com forte carácter urbano e presença relevante na ARU, tem 2 frentes, uma para a Rua Barjona de Freitas e outra para a Av. 5 e Outubro. Num total de 4 pisos, apresenta comércio ativo no rés-de-chão e os pisos superiores devolutos.

Devido ao estado de abandono e com significativa degradação, este edifício foi sinalizado pelo município para que sirva de exemplo a outros nas mesmas condições. Tendo o seu financiamento já sido aprovado com o PARU, deverá ser protocolada a sua intervenção com o proprietário em regime de cedência temporal.

A sua reabilitação deverá ser cuidadosa e exigente, admitindo a possibilidade de se alterar a estrutura tipológica. Ainda que se deva dar primazia à solução existente, de comércio e habitação (maioritariamente).



Figura 7 - Edifício 72

Deste modo será colocando no mercado de arrendamento com regime de renda apoiada ou renda condicionada, associando programas nacionais ou locais de apoio ao arrendamento de habitação.

- Edifício 36:

O edifício 36, localizado junto ao Lago Alberto Leitão, correspondendo ao edifício do antigo Tribunal, atualmente desocupado e em mau estado de conservação, tem já projeto para intervenção com financiamento PARU.

Pelo seu valor arquitetónico, é importante recuperar este edifício e recentrar funções urbanas reinstalando nele funções culturais, propondo-se a instalação de uma galeria de arte e galeria com a coleção do pintor de Penacova João Martins da Costa, como já explicitado noutras fases desta ORU.

- Edifício 159:

Localizado no cume do outeiro de Penacova, o edifício n.º 159 corresponde ao Preventório, que integra a Capela de Nossa Sra. Da Guia. Importante pelas razões históricas, desde logo enunciadas no relatório relativo a ARU, capítulo 0.2.2., e integrado no estilo Art Deco é um edifício que não deve ficar no esquecimento. Está atualmente devoluto e em mau estado de conservação.

As obras que sofreu em prol da alteração de uso em 1999/2001 são hoje consideradas abusivas e dissonantes da tipologia arquitetónica original, pelo que deve sofrer um processo de reversão dessa transformação, tanto ao nível morfológico como programático. Nesse sentido, foi proposta a sua requalificação em PARU como Centro de Divulgação Cultural, de Apoio e Promoção Turística, assumindo o papel de divulgação cultural numa dimensão muito vasta e criando condições para liderar e estabelecer todas as ações turísticas resultantes das diversas dinâmicas públicas e privadas.



Figura 8 - Edifício 36



Figura 9 - Edifício 159



Figura 10 - Capela do edifício 159

Admite-se que este edifício, porque possuidor de uma grande área de construção, possa receber mais do que um uso, nomeadamente funções de alojamento turístico.

Sabemos, no entanto, que a gestão deste património só será possível após a Autarquia assumir a sua propriedade plena ou protocolar, com os seus acionistas, um modelo de gestão e arrendamento gracioso visando criar condições para a sua candidatura de reabilitação e reconversão em futuros programas comunitários.

- Edifício 158:

Localizado a Nascente da vila, junto do Preventório e do Miradouro Emídio da Silva Urbano, o edifício n.º 158 corresponde à Capela e Antigo Hospital da Misericórdia, estando atualmente em estado de abandono e degradação.

Com uma implantação tão imponente admite a sua remodelação e reconversão para a criação de alojamentos. A Capela associada deverá ser recuperada.

Pelo facto deste património ser pertença da Misericórdia competirá a esta Instituição encontrar funções de uso que justifiquem a sua reabilitação. No caso de, por si só não conseguir uma ação urgente de intervenção, a parceria com a Autarquia poderá ser um caminho adequado.

- Edifício 74

Edifício de gaveto, situado a poente da Igreja matriz, tem uma implantação importante para a consolidação da malha urbana. Constituído por 3 pisos, tem uso comercial ao nível do rés-do-chão e uso residencial nos pisos superiores, encontrando-se esses parcialmente desocupados, e os que estão ocupados tem uma ocupação sazonal.

Encontra-se em estado de conservação Razoável e pressupõe-se obras de reabilitação moderada, como a recuperação e pintura das fachadas, a recuperação ou substituição das caixilharias e a recuperação dos gradeamentos; e espera-se que seja feita uma revisão à cobertura e à



Figura 11 e 12 - Edifício 158



Figura 13 - Edifício 74

estrutura. Ao invés desta opção, no caso de o proprietário assim o entender, é possibilitada a alteração do edifício com o objetivo de criar novas condições a outros usos e ocupações, dando preferência ao existente comércio (rés-de-chão) e habitação (maioritariamente).

Estima-se que com a mesma área de construção, a sua transformação possibilite colocar no mercado novos espaços comerciais e talvez 3 apartamentos.

- Edifício 76

Bem localizado no centro histórico, este edifício possui duas frentes para a Rua Conselheiro Alípio Leitão e para a Rua da Palmeira, possuindo um arco, contíguo à Igreja Matriz, que liga as duas ruas. Pensa-se que será datado originalmente do séc. XVI e contém cantarias com trabalhados, provavelmente dessa época, que devem ser preservados.

É constituído por 3 pisos mais sótão, com função mista de comércio ao nível do rés-de-chão e habitação nos pisos superiores encontrando-se parcialmente desativo e/ou desocupado.

Encontra-se em estado de conservação Razoável, prevendo-se a sua recuperação com uma intervenção de reabilitação ligeira, mantendo as mesmas funções e destinando a habitação que se encontra desocupada para arrendamento.

- Edifício 77

O edifício 77 de cariz residencial, localiza-se junto à Igreja Matriz, possuindo um alpendre para a Rua da Palmeira. Possui ainda outra frente para a Rua Conselheiro Alípio Leitão, sendo relevante por se encontrar desocupado e pelo seu contexto na estratégia global de intervenção proposta para a ORU.

Encontra-se em razoável estado de conservação e necessita de uma intervenção de reabilitação de nível ligeiro, pois os trabalhos a realizar são essencialmente nas fachadas e nos vãos.



Figura 14 - Edifício 76



Figura 15 - Edifício 77

- Edifício 91

Edifício com arco de passagem para pátio posterior, localiza-se na Rua Conselheiro Alípio Leitão e tem carácter residencial. Encontra-se em Razoável estado de conservação, com 2 pisos desocupados e a necessitar de obras de conservação ou Alteração, uma vez que não possui interesse patrimonial suficiente que obrigue à sua preservação integral.

- Edifício 133

Casa de dois pisos, em lote de gaveto, com frente principal para a Rua Conselheiro Fernando de Mello, também ela é importante pelo seu contexto na estratégia global pensada para esta ORU. Com função residencial, mas encontrando-se desocupada soma-se o estado de conservação Razoável.

Assim, considera-se essencial uma intervenção de reabilitação ligeira.

- Edifício 141

Edifício de gaveto, com frente principal para Rua do Conselheiro Fernando de Mello, que faz a ligação com a Rua Costa do Sol. Devido à diferença de cotas entre estas ruas, tem mais um piso inferior para o lado da Rua Costa do Sol, dedicado a arrumos. No entanto, do outro lado tem uso comercial ao nível do rés-de-chão, apesar de se encontrar devoluto, e nos pisos superiores de habitação, com ocupação sazonal. A intervenção passará pela recuperação global do prédio, com nível provavelmente ligeiro, e com intervenção especial no piso comercial.

- Edifício 149

Conhecido como a Casa Azul, de grande interesse arquitetónico para a vila e de tipologia habitacional, possui frente principal para a Rua Conselheiro Alípio Leitão. Atualmente devoluto e em mau estado de conservação, prevê-se uma intervenção de reabilitação profunda. Sendo necessário conservar o seu carácter habitacional e o seu valor patrimonial histórico e arquitetónico.



Figura 16 - Edifício 91



Figura 17 - Edifício 133



Figura 18 - Edifício 141



Figura 19 - Edifício 149

- Edifício 153

Edifício de arrumos, já devoluto e em mau estado de conservação, tem alguma importância pela sua consolidação na malha urbana da vila, pelo que se considera necessária uma reabilitação de nível profundo, ou uma alteração tipológica e programática, respeitando os alinhamentos e a cêrcea indicada conforme o descrito no subcapítulo 2.2. deste relatório e a legislação aplicável.

- Edifício 154

Edifício localizado na Rua do Olival do Mondego, com cariz residencial em estado de ruína que se entende fundamental resolver, por questões de segurança e salubridade para a via pública.

Assim, terá de ser efetuada uma reabilitação de nível profundo que inclua beneficiação das infraestruturas e uma revisão da estrutura a par dos outros trabalhos menos extensos.

- Edifício 157

Conhecido como Casa Amarela, correspondendo a um edifício isolado de cariz residencial com um Pombal com janela em arco românico, atualmente ocupado como casa de férias para os membros da Cooperativa Cultural Saudação, em razoável estado de conservação.

Pelo seu significado no conjunto do edificado e com posição relevante na encosta ao rio, entende-se a sua reabilitação de nível provavelmente ligeiro, com possibilidades de reforço do alojamento habitacional.

- Edifício 161 B

Este edifício de habitação localiza-se numa zona mais periférica do morro onde se encontra o Preventório e o Hospital da Santa Casa da Misericórdia. Possui uma arquitetura própria, de bastante interesse, sendo um infortúnio o seu mau estado de conservação e o seu estado devoluto. Possui também uma das melhores vistas do Rio Mondego, representando um edifício com importância na vila.



Figura 20 - Edifício 153



Figura 21 - Edifício 154



Figura 22 - Edifício 157



Figura 23 - Edifício 161 b

Assim, prevê-se a sua reabilitação de nível profundo, tendo em consideração que as suas características originais sejam integralmente preservadas.

-Edifício 44, 45, 46, 47, 48

Conjunto de edifícios que em tempos compuseram o Penacova Hotel virado para a sua alameda. Importante do ponto de vista histórico e urbano, pois contribuiu para o crescimento dos espaços urbanos e da consolidação da atual malha urbana. Presentemente encontra-se em mau estado de conservação e funcionalmente, possui comércio ao nível do rés-de-chão, e habitação nos pisos superiores. Sendo que o comércio se encontra desativado em algumas parcelas; e os pisos superiores devolutos ou parcialmente ocupados.

Para resolver este problema de degradação e abandono, entende-se que é necessária uma renovação do conjunto edificado e que a sua fachada deve ser preservada. Assim, poderá ser admitida a agregação tipológica de duas ou mais parcelas, desde que não seja afetada a morfologia e imagem do conjunto e, naturalmente, sejam articuladas compartimentações e estruturas de distribuição, dentro das regras formais e construtivas definidas. A agregação tipológica deverá corresponder ao melhoramento de standards para habitação ou outras exigências específicas em áreas úteis ou soluções particulares de compartimentação (sempre devidamente articuladas com os vãos das fachadas e respetivas soluções arquitetónicas e construtivas).

Sendo o edifício de natureza privada, a sua intervenção é da responsabilidade dos seus proprietários, no entanto, no caso de estes não possuírem meios para tal ação, a parceria com a autarquia poderá ser uma solução.

Também é considerada uma reabilitação “primária” no caso de a renovação não ser imediatamente alcançada, nesse caso será necessária uma reabilitação de intervenção com nível moderado nas parcelas relativas aos n.ºs 47 e 48 e com nível ligeiro nos n.ºs 44, 45, e 46, de



Figura 24 - Edifício 44, 45, 46, 47, 48



Figura 25 - Empena poente do conjunto de edifícios 44, 45, 46, 47, 48

forma a se melhorar o aspeto e o conforto e a prevenir alguns riscos de saúde e segurança.

- Edifício 50

Com frente para a avenida 5 de Outubro, é um edifício antigo que mantém alguns elementos originais que devem ser considerados, como a janela em guilhotina com caixilharia tradicional em madeira. No entanto, o seu interesse patrimonial provém da importância na consolidação da malha urbana, não pelo valor individual, mas pelo conjunto onde se insere.

O edifício com 2 pisos, tem instalados os serviços de uma Agência Funerária no rés-de-chão enquanto que o piso de cima se encontra devoluto. A somar a estes dados, o imóvel encontra-se em estado de degradação, pelo que se entende necessária a sua intervenção urgente com nível moderado, ou mesmo, a sua renovação. Uma vez que, poderá ser mais fácil demolir e reconstruir parte do edifício, ou a sua totalidade, desde que seja no melhor sentido para a reformulação global com um novo programa, sendo a área adequada para função habitacional e mista – habitação e comércio.

- Edifício 33

O edifício 33, localizado junto à Rua de Santo António é um edifício de grande interesse arquitetónico, possuindo uma papelaria no piso térreo e habitação nos pisos superiores. Encontra-se parcialmente ocupado e em mau estado de conservação. Pelo que se entende que deve sofrer uma intervenção de reabilitação de nível moderado.

A sua reabilitação deverá ser cuidadosa e exigente, admitindo a possibilidade de se alterar a estrutura tipológica, ainda que se deva dar primazia à solução existente, de comércio e habitação (maioritariamente). Para além disso, ressalva-se que é necessário preservar os elementos notáveis presentes na composição da sua fachada.



Figura 26 - Edifício 50



Figura 27 - Edifício 33

- Edifício 143

Edifício com carácter residencial, com 2 pisos mais sótão que se encontra em estado de ruína ameaçando perigo para a saúde e segurança pública. Localizado na Rua Olival do Mondego e sem interesse patrimonial ou arquitetónico, deve sofrer uma intervenção de reabilitação de nível profundo ou uma renovação, permitindo por exemplo a criação de uma habitação a custos controlados.

- Edifício 147

Edifício sem interesse do ponto de vista patrimonial e com fraca qualidade arquitetónica, que apesar disso não interferia na composição da malha urbana, não fosse o seu avançado estado de degradação e abandono.

Na situação em que se encontra, e uma vez que faz parte de uma frente urbana consolidada, para a Rua Costa do Sol, deverá ser alvo de uma demolição e limpeza do local e posterior Renovação, permitindo por exemplo a criação de uma habitação a custos controlados; desde que siga os princípios estipulados neste relatório e a legislação aplicável.

- Edifício 30 e 31

Edifícios com 2 pisos de cariz residencial, localizados junto à Escola Profissional na Rua Costa do Sol, atualmente em estado de ruína e sem interesse patrimonial específico.

Uma vez que a sua recuperação não é economicamente viável, considera-se necessária a sua demolição e a limpeza da área. Contudo, acredita-se que os vazios urbanos por eles deixados devam ser resolvidos com construções novas, uma vez que são importantes para a frente urbana onde se encontram.

Deixando em aberto a possibilidade de alterar a sua estrutura tipológica e agregar os 2 edifícios numa construção única que dê primazia à habitação e crie novas oportunidades para o mercado de arrendamento.



Figura 28 - Edifício 143



Figura 29 - Edifício 147



Figura 30 - Edifício 30 e 31

Conclusões:

O programa preliminar de reabilitação urbana considera apenas alguns critérios de intervenção e aponta um conjunto de alternativas ou soluções variantes a confirmar em projeto.

Observa-se que cada edifício será analisado particularmente novamente e em pormenor após vistoria, podendo sofrer alterações ao redigido acima, desde que respeite o descrito no subcapítulo 2.2.

Sintetizando, o quadro abaixo identifica os edifícios existentes nesta zona 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.

EDIFICADO_ZONA DE INTERVENÇÃO 1

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
1	Sazonal	2	111,32	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
4	Permanente	3	224,68	Razoável	Dissonante	Habitação	Privada	Ligeira	2
5	Permanente	4	179,85	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	2
6	Permanente	4+ sótão	98,33	Razoável	Qualidade	Serviços/ Habitação	Privada	Ligeira	2
7	Sazonal	3	173,03	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
8	Sazonal	3	118,33	Razoável	Qualidade	Habitação	Privada	Ligeira	2
9	Permanente	3	119,20	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	-	3
10	Permanente	3	128,24	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	Conservação	3
11	Permanente	3	171,07	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
12	Permanente	3	97,64	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
13	Permanente	3	247,21	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
15	Permanente	3	129,17	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	Conservação	2
16	Permanente	4	66,97	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
17	Permanente	5	338,42	Bom	Acompanhamento	Serviços/ Equipamento	Pública	Conservação	3
18	Permanente	2	98,97	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
19	Permanente	5	179,02	Razoável	Dissonante	Serviços/ Habitação	Privada	Ligeira	2
20	Permanente	2	280,53	Bom	Acompanhamento	Serviços	Privada	Conservação	3
21	Permanente	3	491	Razoável	Qualidade	Serviços	Privada	Conservação	3
22	Permanente	3	403,55	Bom	Dissonante	Serviços	Privada	-	3
23	Permanente	3	952,43	Bom	Dissonante	Serviços	Pública	-	3

EDIFICADO_ZONA DE INTERVENÇÃO 1 (continuação)

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
25	Permanente	2+ sótão	263,66	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
29	Permanente	3	84,53	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
30	Ruína	-	54,25	Ruína	Acompanhamento	-	Preferencialmente pública	Construção	1
31	Ruína	2	42,18	Ruína	Acompanhamento	-	Preferencialmente pública	Renovação	1
32	Permanente	3	425,28	Razoável	Acompanhamento	Equipamento	Pública	Ligeira	2
33	Permanente	3	118,48	Mau	Qualidade	Comércio/Habitação	Privada	Moderada	1
34	Desocupado	1	89,41	Bom	Acompanhamento	Comércio	Privada	-	3
35	Permanente	2	397,03	Bom	Qualidade	Equipamento	Pública	-	3
36	Desocupado	2	335,40	Mau	Qualidade	Equipamento	Pública	Renovação	1
37	Permanente	1	25,00	Bom	Acompanhamento	Equipamento	Privada	-	3
38	Permanente	1	34,61	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Serviços	Privada	-	3
39	Permanente	1	14,89	Bom	Acompanhamento	Comércio	Privada	-	3
40	Permanente	2+ sótão	138,27	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	2
41	Permanente	3+ sótão	101,01	Razoável	Acompanhamento	Comércio/Habitação	Privada	Ligeira	2
42	Desocupado/ Permanente	3	126,75	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Serviços	Privada	-	3
43	-	-	186,34	Bom	Acompanhamento	-	Privada	-	3
44	Desocupado/ Permanente	3	116,39	Razoável	Acompanhamento	Serviços	Privada	Ligeira ou Renovação	1
45	Permanente/ Desocupado	3	164,79	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Serviços/ Habitação	Privada	Ligeira ou Renovação	1
46	Permanente	3	118,91	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Ligeira ou Renovação	1
47	Permanente/ Devoluto/ Sazonal	3	101,64	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Moderada ou Renovação	1
48	Permanente/ Desocupado	3	617,82	Mau	Acompanhamento	Comércio/ Serviços/ Equipamento	Privada	Moderada ou Renovação	1
49	Permanente	2	21,08	Bom	Acompanhamento	Comércio	Privada	-	3
50	Permanente	2	126,91	Mau	Acompanhamento	Serviços	Privada	Moderada ou Renovação	1
51	Permanente	3	484,15	Bom	Acompanhamento	Comércio	Privada	-	3
52	Permanente	1	88,64	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Serviços/ Estacionamento	Pública	Conservação	3
53	Permanente	3	137,99	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Serviços	Pública	-	3
54	Permanente	2	101,57	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2

EDIFICADO_ZONA DE INTERVENÇÃO 1 (continuação)

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
55	Sazonal	3	178,02	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
56	Permanente	2	162,27	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
57	Permanente	4	215,17	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
58	Permanente	1	88,32	Bom	Qualidade	Equipamento	Privada	Conservação	3
59	Permanente/ Desocupado	7	288,41	Bom	Dissonante	Serviços/ Habitação	Privada	Conservação	3
60	Permanente/ Sazonal	5	128,57	Razoável	Dissonante	Comércio/ Habitação	Privada	Ligeira	2
61	Permanente	3	59,04	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
62	Devoluto	1	126,09	Mau	Acompanhamento	Garagem	Privada	Moderada ou Alteração	2
63	Devoluto/ Permanente	3	112,41	Mau	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Moderada	2
64	Permanente	2	157,66	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
65	Desocupado	3	61,84	Razoável	Acompanhamento	Comércio	Privada	Ligeira	2
66	Permanente	1	40,93	Razoável	Dissonante	Comércio	Privada	Ligeira ou Alteração	2
67	Permanente/ Desocupado	2	187,56	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Serviços	Privada	Ligeira	2
68	Permanente	2	224,41	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Ligeira	2
69	Permanente	1	43,88	Mau	Sem Interesse	Habitação	Privada	Moderada ou Alteração	2
70	Permanente	4	249,37	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Equipamento	Privada	Conservação	3
71	Permanente	4	81,01	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	-	3
72	Devoluto/ Permanente	5	47,36	Mau	Acompanhamento	Comércio/ Habitação/ Arrumos	Pública	Profunda ou Renovação	1
73	Permanente	4	81,22	Razoável	Acompanhamento	Serviços	Privada	Ligeira	3
74	Permanente/ Desocupado/ Sazonal	4	151,08	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Moderada ou Renovação	1
75	Permanente	2	490,58	Bom	Qualidade	Equipamento	Privada	-	3
76	Desocupado	3+ sótão	144,1	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Ligeira	1
76B	Desocupado/ Permanente	3+ sótão	145,1	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Ligeira	1
77	Permanente	2	95,54	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira ou Alteração	1
78	Permanente	3	88,75	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	2
79	Permanente	3	100,27	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
80	Devoluto	3	75,11	Mau	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Moderada ou Alteração	2

EDIFICADO_ZONA DE INTERVENÇÃO 1 (continuação)

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
81	Permanente	3+ sótão	141,79	Bom	Acompanhamento	Comércio/Habitação	Privada	Conservação	3
82	Sazonal	2+ sótão	488,15	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
83	Permanente	3	152,46	Razoável	Acompanhamento	Comércio/Habitação	Privada	Ligeira	2
84	Desocupado	3	76,82	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
85	Permanente	2	61,32	Razoável	Acompanhamento	Serviços	Privada	Ligeira	2
86	Devoluto	2	51,18	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	2
87	Permanente	2	123,04	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
88	Permanente	2	53,35	Bom	Acompanhamento	Serviços	Privada	Conservação	3
89	Permanente	3	64,11	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
90	Permanente/Desocupado	4+ sótão	611,89	Bom	Dissonante	Comércio/Habitação/Estacionamento	Privada	-	3
91	Permanente	2	40,11	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação ou Alteração	1
92	Permanente	3	237,91	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
93	Permanente	3+ sótão	45,18	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
94	Desocupado	3	95,96	Obras	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
95	Permanente	2	102,27	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Serviços / Habitação	Privada	Conservação	2
96	Sazonal	3	117,28	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
97	Permanente	3	286,84	Bom	Acompanhamento	Indústria/Habitação	Privada	Conservação	2
98	Permanente/Desocupado	3+ sótão	104,48	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	2
99	Permanente	3	31,54	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	2
100	Desocupado/Permanente	3+ sótão	114,4	Bom	Acompanhamento	Comércio/Habitação	Privada	-	3
101	Permanente	3	214,72	Bom	Acompanhamento	Comércio/Habitação	Privada	Conservação	3
102	Permanente	2	53,26	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
103	Permanente	2	29,69	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
104	Permanente	2	29,80	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	2
105	Permanente	2+ sótão	30,42	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
106	Permanente	3	17,36	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
107	Permanente	3	28,21	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
108	Permanente	3	56,21	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
109	Permanente	2	128,46	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
110	Desocupado	3	99,41	Obras	Dissonante	Habitação	Privada	-	3

EDIFICADO_ZONA DE INTERVENÇÃO 1 (continuação)

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
111	Permanente	1	136,19	Razoável	Dissonante	Garagem	Privada	Ligeira ou Alteração	2
112	Sazonal	3	42,87	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
113	Sazonal	4	30,06	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
114	Sazonal	4	60,97	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
115	Sazonal	2	181,05	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
116	Permanente	3	70,97	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
117	Permanente	3	120,19	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
118	Permanente	3	131,5	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
119	Sazonal	3	105,21	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
120	Permanente	3	104,62	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	2
121	Permanente/ Sazonal	2+ sótão	147,07	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	-	3
122	Permanente	2	42,24	Bom	Acompanhamento	Serviços/ Habitação	Privada	-	3
123	Permanente	3	88,72	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
124	Sazonal	3	102,5	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
125	Permanente	2	41,37	Bom	Acompanhamento	Equipamento	Privada	Conservação	3
126	Desocupado/ Permanente	3	44,85	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Conservação	3
127	Permanente	3	145,79	Razoável	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Conservação	3
128	Permanente	3	196,64	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
129	Permanente	2	194,52	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
130	Desocupado/ Permanente	2	76,57	Bom	Acompanhamento	Comércio/ Habitação	Privada	Conservação	2
131	Permanente	3	54,33	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
132	Desocupado/ Permanente	2+ sótão	129,72	Razoável	Acompanhamento	Serviços/ Habitação	Privada	Ligeira	3
133	Desocupado	2	46,5	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	1
134	Sazonal	3	33,5	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
135	Permanente	3	23,47	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
136	Permanente	3	38,09	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
137	Permanente	3	471,75	Razoável	Dissonante	Serviços	Privada	Ligeira ou Alteração	3
138	Permanente	3	78,1	Bom	Acompanhamento	Serviços	Pública	Conservação	3
139	Permanente	3	187,14	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
140	Permanente	4	77,01	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
141	Desocupado/ Sazonal	4+ sótão	100,92	Razoável	Acompanhamento	Arrumos/ Comércio/ Habitação	Privada	Ligeira	1

EDIFICADO_ZONA DE INTERVENÇÃO 1 (continuação)

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
142	Sazonal	2	62,14	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
143	Ruína	2+ sótão	48,16	Ruína	Acompanhamento	Habitação	Privada	Profunda ou Renovação	1
144	Sazonal	2	34,87	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira ou Alteração	2
145	Permanente	3+ sótão	137,65	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
146	Permanente	3	110,87	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
147	Desocupado	1	91,70	Mau	Sem Interesse	Arrumos	Privada	Demolição ou Renovação	1
148	Permanente	2	190,25	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
149	Devoluto	2+ sótão	211,85	Mau	Qualidade	Habitação	Privada	Profunda	1
150	Sazonal	4	74,68	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
151	Permanente	2	95,58	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
152	Permanente	2	81,95	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	3
153	Ruína	1	62,97	Ruína	Acompanhamento	Arrumos	Privada	Profunda ou Alteração	1
154	Ruína	3	17,08	Ruína	Acompanhamento	Habitação	Privada	Profunda ou Alteração	1
155	Sazonal	3	54,56	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	3
156	Permanente	3	112,69	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
157	Sazonal	3	98,28	Razoável	Qualidade	Habitação	Privada	Ligeira	1
158	Devoluto	3	537,19	Mau	Dissonante	Serviços	Privada	Profunda ou Renovação	1
159	Devoluto	4	595,97	Mau	Qualidade	Equipamento	Pública	Renovação	1
160	Permanente	1	25,6	Razoável	Qualidade	Equipamento	Pública	Moderada	2
161 A	Permanente	2+ sótão	38,17	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
161 B	Devoluto	2+ sótão	38,87	Mau	Qualidade	Habitação	Privada	Profunda	1
163	Devoluto	2	36,7	Mau	Acompanhamento	Habitação	Preferencialmente pública	Demolição ou Renovação	3
164	Ruína	2	36,83	Ruína	Acompanhamento	Habitação	Privada	Demolição ou Renovação	3
165	Sazonal	2	153,36	Razoável	Acompanhamento	Equipamento	Pública	Ligeira	3

Tabela 1 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 1

Em suma, nesta zona verifica-se a existência de:

- 4 edifícios cuja intervenção passa pela sua renovação. É o caso dos edifícios n.º 36 e n.º 159, que pelo seu valor arquitetónico pressupõem a preservação de elementos originais, mas necessitam de

obras de reabilitação profunda, onde se incluem trabalhos que de substituição ou reparação de difícil execução (beneficiação de infraestruturas, recuperação de fachadas, substituição das caixilharias e revisão de cobertura e estrutura); para além da alteração de tipologia de acordo com o novo programa proposto. E o caso dos edifícios n.º 30 e 31 que não tem interesse patrimonial individual e cuja recuperação não é economicamente viável. Assim, aconselha-se a sua demolição e limpeza do espaço, contudo, considera-se que os vazios urbanos por eles deixados devam ser resolvidos com construções novas, uma vez que são importantes para a frente urbana onde se encontram.

- 3 edifícios a necessitar de intervenção profunda ou renovação, equivalentes aos edifícios n.º 72, n.º 143 e n.º 158, pelo seu estado de conservação e abandono, e pelo valor que representam para a malha urbana colaborando na qualidade do espaço urbano e na ligação do tempo com o lugar, devem ser preservados em tal medida. Apesar disso, admitem novos programas, desde que respeitem o descrito no subcapítulo 2.2. deste relatório e a legislação aplicável.

- 2 edifícios a necessitar de intervenção profunda ou alteração, correspondentes aos edifícios n.º 153 e 154, pelo seu estado de conservação e de abandono e pela falta de interesse arquitetónico e patrimonial pelo que devem ser alterados respeitando o descrito no subcapítulo 2.2. deste relatório e a legislação aplicável.

- 2 edifícios a necessitar de intervenção profunda, correspondentes aos edifícios n.º 149 e o n.º 161B pelo seu estado de conservação e/ ou de abandono e pela importância arquitetónica e patrimonial, que obriga a que as suas características sejam integralmente preservadas.

- 8 edifícios a necessitar de obras de reabilitação moderada, em que se sublinham os edifícios n.º 33 e n.º 160, que detêm importância arquitetónica e patrimonial. Os restantes encontram-se em mau estado de conservação, sem necessitar de obras que envolvam elementos estruturais.

- 4 edifícios com possibilidade de sofrer obras de reabilitação moderada ou renovação. Os edifícios n.º 47, n.º 48, n.º 50 e n.º 74 que têm fogos devolutos, ou desocupados ou temporariamente ocupados e que, sem possuírem características individuais a assinalar, colaboram na qualidade do espaço urbano e na ligação do tempo com o lugar, devendo ser preservado em tal medida.

- 3 edifícios com possibilidade de sofrer obras de reabilitação moderada ou alteração. Os edifícios n.º 62, e n.º 80 por se encontrarem em mau estado de conservação e abandono, por não possuírem valor arquitetónico suficiente que os obrigue a ser integralmente preservados; e por último, o edifício n.º 69, uma vez que não tem qualidade arquitetónica e o seu estado de degradação começa a interferir na qualidade urbana.

- 36 edifícios a necessitar de intervenção ligeira, pois possui anomalias que prejudicam o uso e o conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;

- 3 edifícios a necessitar de intervenção ligeira ou renovação, isto é que necessitam de algumas obras para melhorar o aspeto e/ ou o uso e o conforto. Porém, podem também ser alvos de transformação de tipologia mas devem manter a sua fachada, como é o caso dos edifícios n.º 44, n.º 45, n.º 46.

- 5 edifícios a necessitar de intervenção ligeira ou alteração, isto é que necessitam de algumas obras para melhorar o aspeto e/ ou o uso e o conforto. Porém, podem também ser alvos de transformação de tipologia ou fachada, pois os edifícios n.º 77e n.º 144 não possuem características individuais que os obrigue a preservar integralmente; e os edifícios n.º 66, n.º 111 e n.º 137 são descontextualizados do envolvente.

- 48 edifícios a necessitar de obras de conservação, ou seja, obras de fácil execução, pouco significativas. Neste conjunto sobressai os edifícios de Qualidade (edifícios n.º 10, n.º 15, n.º 21 e n.º 58), que exigem uma reabilitação bem executada e preocupada com a preservação das características originais das construções, bem como os seus elementos notáveis.

- 1 edifício com possibilidade de sofrer obras de conservação ou alteração (edifício n.º 91), cuja falta de interesse arquitetónico não obriga a que o edifício mantenha as características originais;

- 3 edifícios com duas hipóteses, a sua demolição total e/ ou a renovação. É o caso dos edifícios n.º 147, n.º 163 e n.º 164, que se encontram em ruína, oferecendo perigo para a saúde pública e para segurança das pessoas; por não serem representativos da malha urbana envolvente e, uma vez que, a sua recuperação não se mostra economicamente viável. No entanto, se o proprietário assim o entender poderá construir um novo imóvel, desde que seja respeitado o descrito no subcapítulo 2.2 e a legislação aplicável.

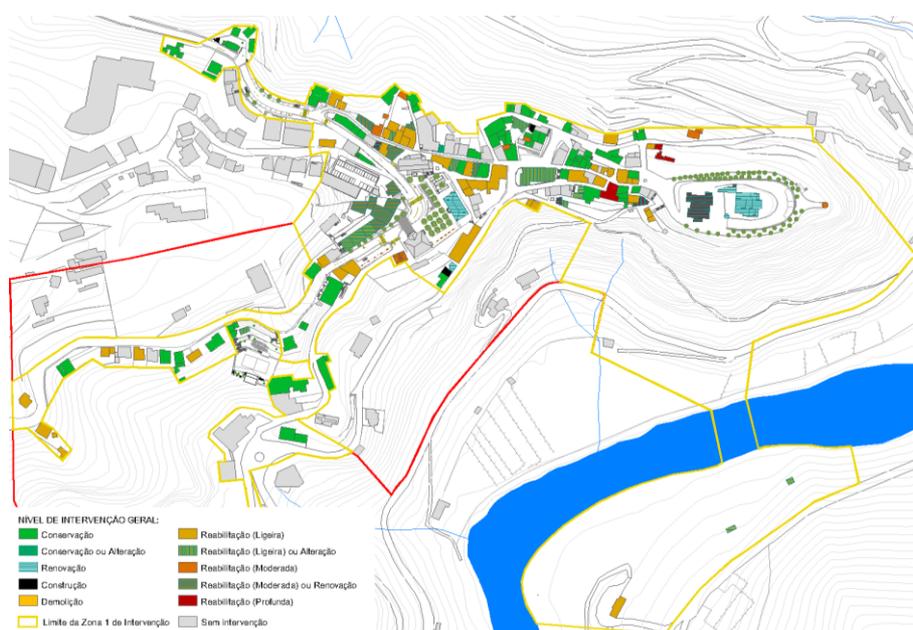


Figura 31 - Nível de Intervenção na Zona de Intervenção 1

A imagem anterior apresenta um mapa com o nível de intervenção a realizar em cada edifício, ilustrando de forma mais eficaz o panorama com que nos deparamos nesta zona de intervenção 1.

Também, como já referido neste relatório, o espaço público necessita de intervenções de carácter diverso, sendo estas intervenções de extrema importância para a dinâmica de reabilitação da vila e para a identidade de todo o espaço urbano e edificado da vila.

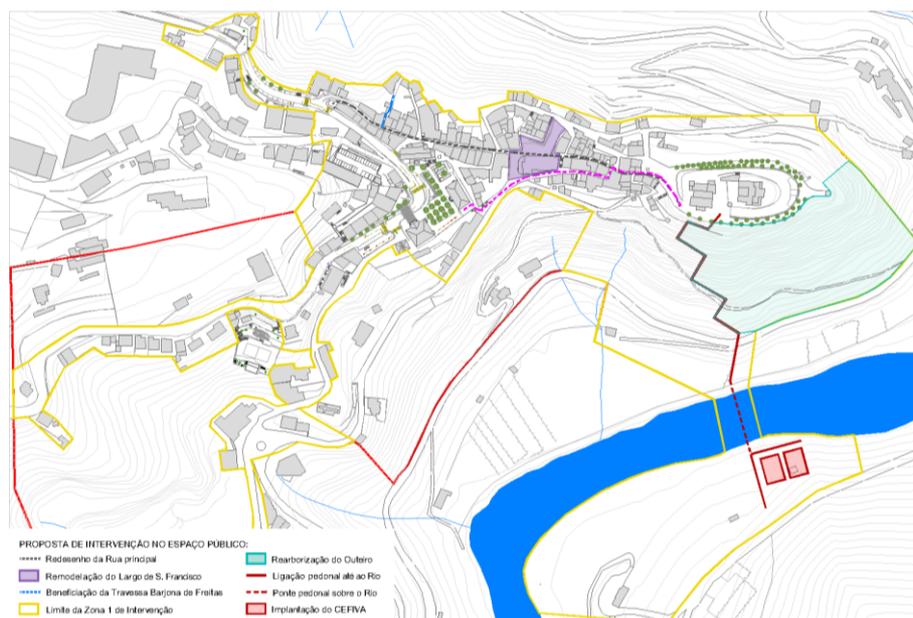


Figura 32 – Projetos estruturantes no espaço público na Zona de Intervenção 1

Assim, descrevem-se abaixo as intervenções estruturantes de iniciativa pública, indicando também o seu nível de intervenção e grau de prioridade.

PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA_ZONA DE INTERVENÇÃO 1

Intervenção	Área de Implantação	Intervenção		Grau de Prioridade
		Tipo	Nível	
Redesenho da Rua Principal	2 442,28 m ²	- Reforço e repavimentação do eixo pedonal principal do núcleo histórico tradicional, constituído pela Rua Conselheiro Fernando de Mello, Rua Conselheiro Alípio Leitão, Rua Barjona de Freitas e com início na Av. Dr. Bissaya Barreto e término na Av. 5 de Outubro; - Reordenação viária, incluindo para o efeito, o troço da Rua Costa do Sol entre Av. Dr. Bissaya Barreto e a Pérgula do Raul Lino;	Profunda	1
Remodelação do Largo de S. Francisco	1 191,69 m ²	- Repavimentação e reorganização espacial e morfológica do mesmo, tendo em conta a sua importância no eixo principal e contemplando a sua ligação entre a Rua Costa do Frio e a Rua Costa do Sol, bem como a relação com o Edifício dos Correios, n.º 137;	Moderada	1
Beneficiação da Travessa Barjona de Freitas	83,10 m ²	- Beneficiar a qualidade deste espaço;	Moderada	2
Criação de ligação pedonal até ao Rio	500,00 m ²	- Desenho de percurso pedonal entre a Capela de Nossa Sra. Da Guia e o Rio, por meio de escadaria, elevador tipo Guindais ou por processos mistos, de forma a reforçar o valor histórico do centro e valorizar a economia global;	Construção	2
Rearborização do Outeiro	19 427,87 m ²	- Reflorestação do Cabeço de Penacova e articulação com a via pedonal proposta de ligação entre o Cabeço e o Rio;	Conservação ou Alteração	2
Ponte pedonal sobre o Rio	438,00 m ²	- Construção de ponte pedonal definitiva entre as margens do mondego e associada ao centro fluvial;	Construção	3

PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA_ZONA DE INTERVENÇÃO 1 (continuação)

Intervenção	Área de Implantação	Intervenção		Grau de Prioridade
		Tipo	Nível	
CEFIVA – Centro Fluvial de Investigação e Vigilância Ambiental	876,82 m ²	- Construção de um centro fluvial com o intuito de sediar empresas que exploram atividades turísticas diversificadas, desde o turismo náutico, à pesca desportiva e associativa ou aos percursos pedestres e corridas diversas, tornando-o também assim, um Centro de Acolhimento de empresas que vejam no rio uma fonte de rendimento e linha condutora que reforçará a atividade económica e turística da região.	Construção	3

Tabela 2 – Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 1

2.3.2. Zona de Intervenção 2

O procedimento usado na zona de intervenção 2 é igual ao utilizado na zona 1, ou seja, apesar do edificado ainda não ter sido vistoriado, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.

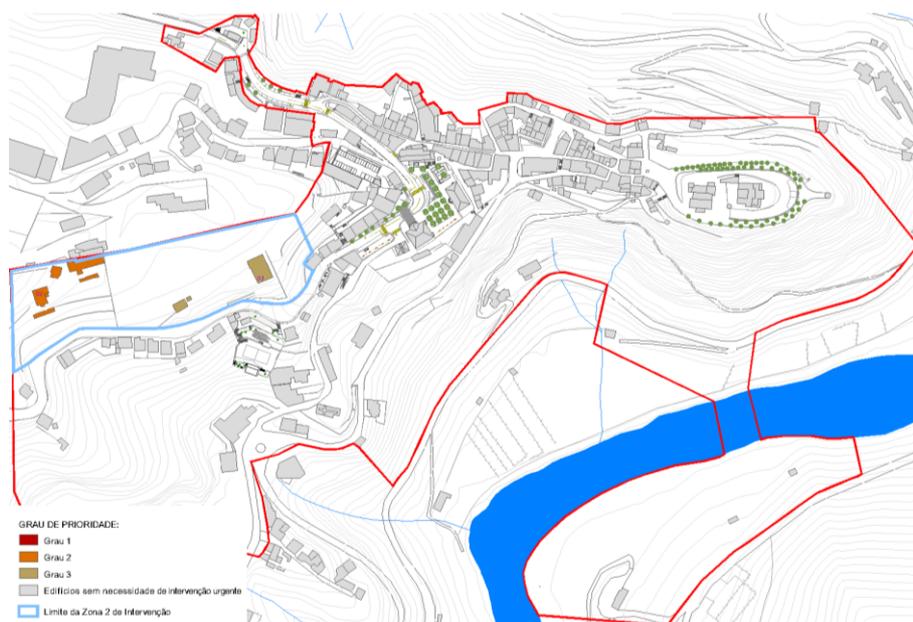


Figura 33 - Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 2

Nesta zona não existem edifícios a necessitar de intervenção urgente, constata-se sim, uma intervenção de grau 2, que respeita ao edifício n.º 2, em estado de conservação Razoável; e outra de grau 3, relativa ao edifício n.º 3 que se encontra em Bom estado de conservação.

- Edifício 2:

Localizado a norte da Avenida 5 de Outubro e a poente do centro da vila, esta habitação representa grande valor para a arquitetura e património de Penacova pelo que as suas características originais não devem ser alteradas. Encontra-se ocupado, mas tendo em conta o seu estado de conservação, apontam-se algumas obras que devem ser realizadas, como: a pintura das fachadas, a recuperação das caixilharias e a revisão da cobertura. O pórtico da entrada deve ser recuperado e pintado, bem como os seus muros exteriores.



Figura 34 - Edifício 2

- Edifício 3:

Localizado também a norte da Avenida 5 de Outubro e a poente do centro da vila, este edifício corresponde à Casa de Repouso. É um edifício de qualidade e encontra-se permanente mente ocupado.

Este edifício necessita de obras ligeiras, como pintura de fachadas e substituição das caixilharias para madeira ou alumínio lacado, semelhantes às originais. À semelhança do edifício 2 deve conservar a sua tipologia funcional e as suas características morfológicas.



Figura 35 - Edifício 3

A imagem seguinte apresenta um mapa com o nível de intervenção a realizar em cada edifício, ilustrando de forma mais eficaz o panorama com que nos deparamos nesta zona de intervenção 2.

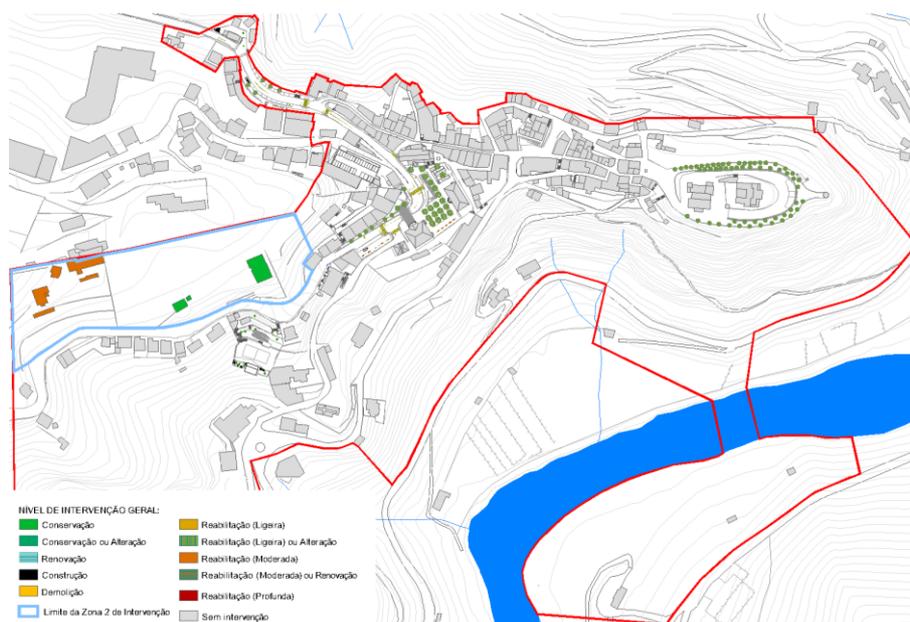


Figura 36 - Nível de Intervenção na Zona de Intervenção 2

Conclusões:

Apesar da estratégia de reabilitação acima descrita, cada caso será analisado particularmente e em pormenor após vistoria, podendo sofrer alterações ao redigido acima, desde que respeite o descrito no subcapítulo 2.2.

Sintetizando, o quadro abaixo identifica os edifícios a reabilitar, especificando algumas das suas características, estado de conservação, e nível de intervenção, identificando também o tipo de intervenção a levar a cabo.

EDIFÍCIOS A INTERVIR_ZONA DE INTERVENÇÃO 2									
Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
2	Permanente	2	725,48	Razoável	Qualidade	Habitação	Privada	Moderada	2
3	Permanente	3	505,08	Bom	Qualidade	Equipamento	Pública	Conservação	3

Tabela 3 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 2

Também o espaço público necessita de intervenção, sendo importante para o controlo da expansão urbana e para a identidade do edificado com valor patrimonial existente nesta zona.

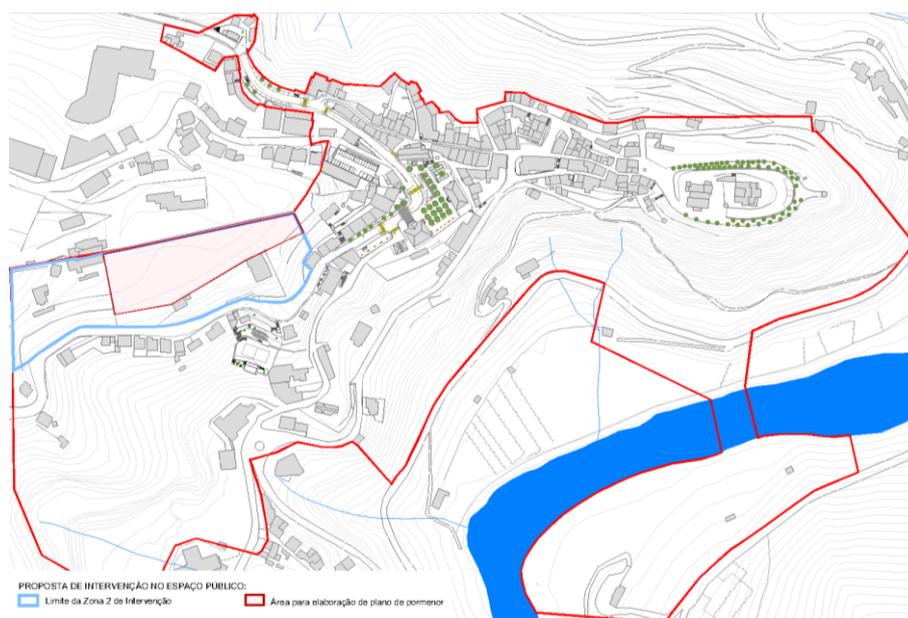


Figura 37 - Projetos estruturantes no espaço público na Zona de Intervenção 2

Descreve-se abaixo a intervenção estruturante de iniciativa pública necessária para este local, indicando também o seu nível de intervenção e grau de prioridade.

PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA_ZONA DE INTERVENÇÃO 2				
Intervenção	Área de Implantação	Intervenção		Grau de Prioridade
		Tipo	Nível	
- Elaboração de Plano de Pormenor	- 8 487,76 m ²	- A Câmara Municipal estabelecerá regras em Plano de Pormenor, com o intuito de controlar a expansão urbana nesta área, na possibilidade da existência de um futuro loteamento;	Renovação	2

Tabela 4 – Projeto Estruturante de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 2

2.3.3. Zona de Intervenção 3

Mais uma vez se refere que, as vistorias destes edifícios também não foram realizadas até à data, no entanto pela observação exterior foi estabelecida uma estratégia de reabilitação global e individual, como se demonstra seguidamente.

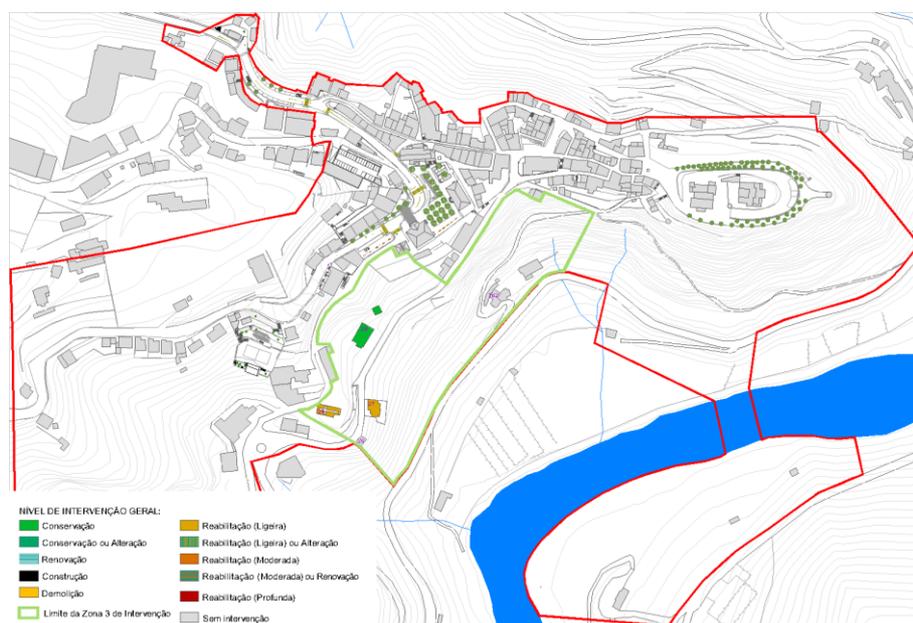


Figura 38 - Nível de Intervenção na Zona de Intervenção 3

Também nesta zona não se verificam edifícios a necessitar de intervenção urgente. Observam-se apenas edifícios com grau de prioridade 3, sobressaindo os edifícios com maior valor arquitetónico e histórico para a vila que descrevemos a seguir.

- Edifício 24:

Este edifício é de propriedade privada, da Igreja Católica, possui desde a sua edificação, no séc. XVII, a mesma utilização cultural e devocional como capela. Denominada Capela de Santo António, tem um enquadramento urbano isolado. Está implantada em terreno de acentuada inclinação, envolvida por amplo adro, parcialmente cercado por muro baixo.

Necessita de uma intervenção ligeira de grau 3, com necessidade de recuperação e pintura de muros exteriores e de pintura das fachadas.

- Edifício 28

Edifício habitacional com implantação privilegiada e vistas magníficas, distingue-se pela sua morfologia e volumetria que devem ser preservadas. Necessita apenas de obras de conservação, enquadrando-se no grau 3 de prioridade.

Conclusões:

Cada caso será analisado particularmente e em pormenor após vistoria, podendo sofrer alterações ao redigido acima, desde que respeite o descrito no subcapítulo 2.2.

Sintetizando, o quadro abaixo identifica os edifícios a reabilitar/renovar, especificando algumas das suas características, estado de conservação e nível de intervenção, identificando também o tipo de intervenção a levar a cabo e a imagem seguinte mostra o espaço público que poderá ser alvo de ordenamento e planeamento.



Figura 39 - Edifício 24



Figura 40 - Edifício 28

EDIFÍCIOS A INTERVIR_ZONA DE INTERVENÇÃO 3									
Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
24	Permanente	1	195,99	Razoável	Qualidade	Equipamento	Privada	Ligeira	3
26	Desocupado	3	61,29	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3
27	Sazonal	3	164,18	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	3
28	Permanente	2	320,71	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	Conservação	3

EDIFÍCIOS A INTERVIR_ZONA DE INTERVENÇÃO 3

Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
162	Permanente	3	521,38	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	3

Tabela 5 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3

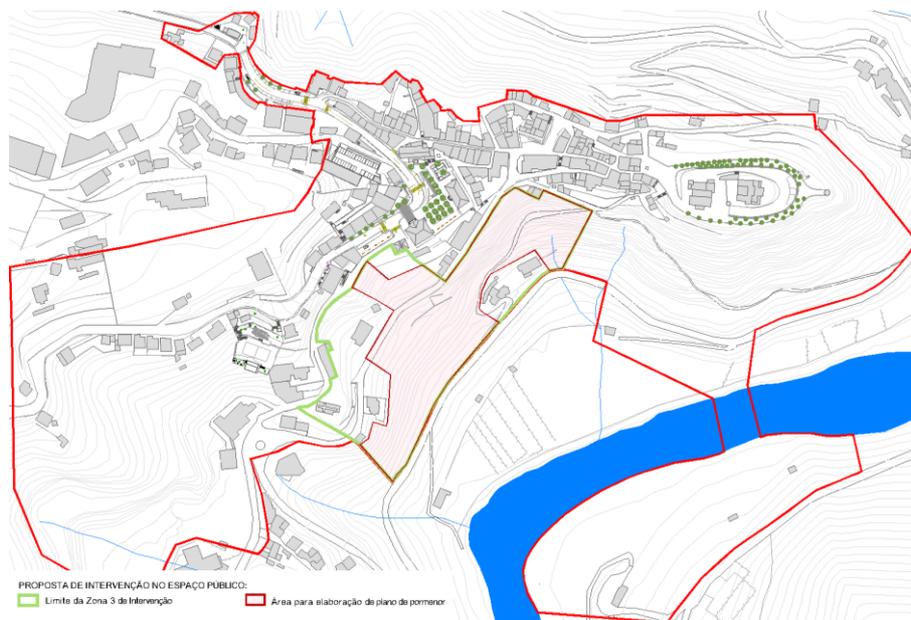


Figura 41 - Projetos estruturantes no espaço público na Zona de Intervenção 3

Assim, descreve-se abaixo a intervenção estruturante de iniciativa pública necessária para este local, indicando também o seu nível de intervenção e grau de prioridade.

PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA_ZONA DE INTERVENÇÃO 3

Intervenção	Área de Implantação	Intervenção		Grau de Prioridade
		Tipo	Nível	
- Elaboração de Plano de Pormenor	20 349,42 m ²	- A Câmara Municipal estabelecerá regras em Plano de Pormenor, com o intuito de controlar a expansão urbana nesta área, na possibilidade da existência de um futuro loteamento;	Renovação	2

Tabela 6 – Projeto Estruturante de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 3

2.3.4. Zona de Intervenção 4

Foi feita uma análise do único edifício existente – edifício n.º 14 - utilizando os mesmos parâmetros das outras zonas de intervenção, sendo-lhe conferido um nível de intervenção individual de acordo com a estratégia global.

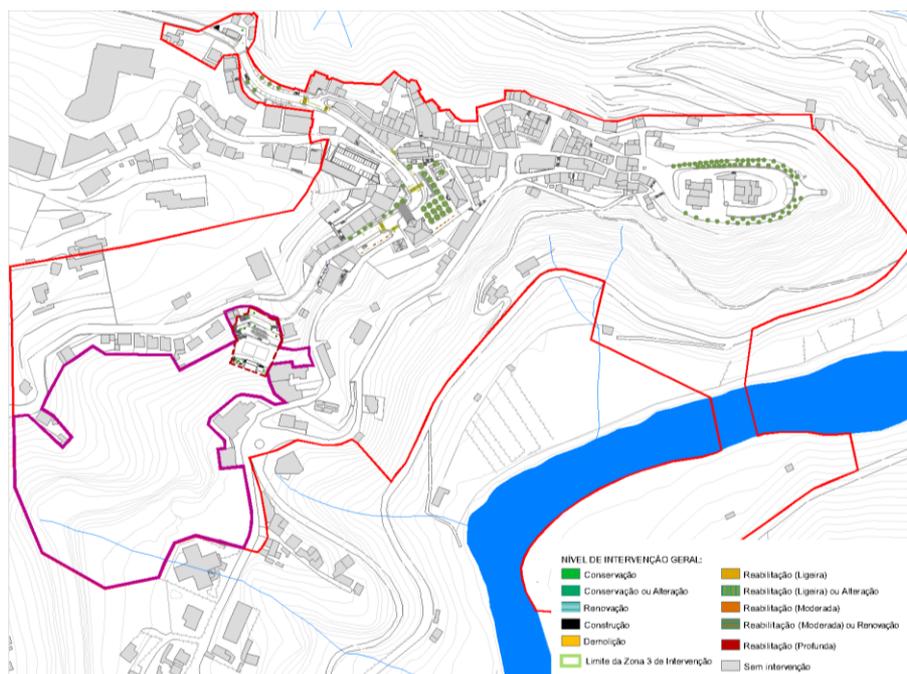


Figura 42 - Nível de Intervenção na Zona de Intervenção 4

O quadro seguinte nomeia a estratégia a levar a cabo neste edifício, especificando algumas das suas características, estado de conservação, nível de intervenção e tipo, bem como o grau de prioridade.

EDIFÍCIOS A INTERVIR_RESTANTES EDIFÍCIOS DENTRO DO LIMITE DA ARU									
Nº do Edifício	Ocupação	Nº de Pisos	Área de Imp. (m ²)	Estado de Conserv.	Valor Arquitetónico	Tipologia	Intervenção		Grau de Prioridade
							Tipo	Nível	
14	Devoluto	3	44,23	Razoável	Acompanhamento	Equipamento	Pública	Ligeira ou Alteração	1

Tabela 7 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 4

Resumindo, este edifício necessita de uma intervenção ligeira, ou de uma Alteração justificada pelo Plano Paisagístico de Definição do Parque Verde proposto para o espaço público existente e aprovado pelo PARU, conforme Figura 43.

PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA_ZONA DE INTERVENÇÃO 4				
Intervenção	Área de Implantação	Intervenção		Grau de Prioridade
		Tipo	Nível	
- Elaboração de plano paisagístico para a área de parque verde	10 343,60 m ²	- Reflorestação e apetrechamento de equipamento para a área definida; - Plano geral construído em duas fases, sendo que a primeira fase inclui a transformação do edifício n.º 14;	Profunda	1

Tabela 8 – Projeto Estruturante de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 4

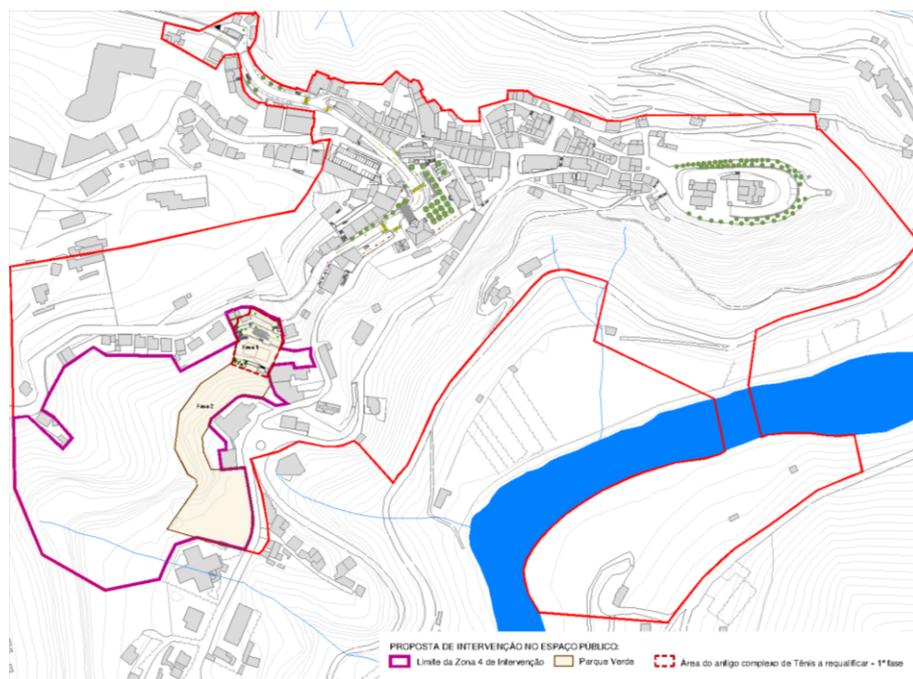


Figura 43 - Projetos estruturantes no espaço público na Zona de Intervenção 4

2.4. Programação Financeira

Neste subcapítulo serão apresentadas as estimativas financeiras para cada tipo de reabilitação proposto, distinguindo o edificado do espaço público.

Para a realização da estimativa de custos relativos à realização das intervenções acima propostas, resolveu-se agregar as diversas ações em três tipologias de intervenção:

- Reabilitação do edificado em geral;
- Reabilitação do edificado com valor patrimonial;
- Projetos estruturantes de iniciativa pública.

Apresentam-se valores de referência (quantidades e custos unitários) valores que nos permitem desde já ter a noção das verbas que deverão estar envolvidas na reabilitação urbana da Vila de Penacova.

2.4.1. Zona de Intervenção 1

- Reabilitação do edificado em geral

Nesta zona de intervenção a reabilitação do edificado em geral ficará a cargo dos seus proprietários, e por esse facto será de carácter privado. No entanto, no final deste subcapítulo apresenta-se uma tabela com possíveis custos gerais de intervenção nos edifícios a necessitar de uma intervenção mais urgente.

- Reabilitação do edificado com valor patrimonial

À semelhança do sucedido no edificado em geral, também o edificado com valor patrimonial deverá sofrer intervenções por parte seus proprietários, apresentando-se no final deste capítulo um valor médio para a intervenção nos mesmos.

- Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública

Uma vez que esta zona de intervenção é sem dúvida a zona mais dinâmica da vila, torna-se importante tomar uma série de medidas que se interliguem com projetos estruturantes de iniciativa pública.

Parece-nos importante concretizar sete intervenções urbanas visando implementar a filosofia estabelecida no Plano de Reabilitação Urbana aprovado (PARU). Assim propomos:

- Redesenhar o eixo principal, constituído pela Rua Conselheiro Fernando de Mello, Rua Conselheiro Alípio Leitão, Rua Barjona de Freitas e com início na Av. Dr. Bissaya Barreto e término na Av. 5 de Outubro.

- Remodelar o Largo de S. Francisco, repavimentando e reorganizando espacial e morfológicamente o mesmo, tendo em conta a sua importância no eixo principal e contemplando a sua ligação entre a Rua Costa do Frio e a Rua Costa do Sol, bem como a relação com o Edifício dos Correios, n.º 137;

- Beneficiar a Travessa Barjona de Freitas de forma a melhorar a qualidade do espaço;

- Criar uma ligação pedonal até ao Rio entre a zona do ex Preventório e o rio, de forma a reforçar o valor histórico do centro e valorizar a economia global;

- Reflorestar o Cabeço de Penacova e articulá-lo com a via pedonal proposta de ligação entre o Cabeço e o Rio;

- Construir uma ponte pedonal entre as margens do Mondego e associada ao centro fluvial;

- Construir um centro fluvial que constitua uma zona de lazer e praia fluvial com diversas facetas programáticas conforme se desenvolveu no PARU aprovado.

Sintetizando, as intervenções a levar a cabo nesta zona de intervenção são:

Nos valores expressos não estão incluídos trabalhos de reforço técnico de habitações, salvo nas obras de intervenção profunda ou moderada.

INTERVENÇÃO NO EDIFICADO

Edifício	Tipo de Intervenção	Quantidades			Preços Unitários			Total	Grau de Prioridade
		Cobertura (m ²)	Pisos (n ^o)	Área de Construção (m ²)	Reabilitação (€/m ²)	Demolição (€/m ²)	Construção (€/m ²)	Valor Global (€)	
1	Ligeira	111,32	2	222,64	130,00	-	-	28 943,00	3
4	Ligeira	224,68	3	674,04	45,00	-	-	30 330,00	3
5	Conservação	179,85	4	719,40	20,00	-	-	15 000,00	3
6	Ligeira	98,33	4+sótão	417,90	100,00	-	-	41 800,00	2
8	Ligeira	118,33	3	354,99	45,00	-	-	17 325,00	2
12	Ligeira	97,64	3	292,92	20,00	-	-	5 820,00	3
18	Ligeira	98,97	2	197,94	20,00	-	-	3 960,00	3
19	Ligeira	179,02	5	895,10	20,00	-	-	17 900,00	3
30	Renovação	54,25	3	150,00	-	30,00	600,00	91 600,00	1
31	Renovação	42,18	2	84,36	450,00	-	-	38 000,00	1
32	Moderada	425,28	3	1275,84	20,00	-	-	25 500,00	2
33	Moderada	118,48	3	355,44	200,00	-	-	71 000,00	1
* ¹ 36	Renovação	335,4	2	670,80	-	-	-	785 000,00 * ²	1

INTERVENÇÃO NO EDIFICADO (continuação)

Edifício	Tipo de Intervenção	Quantidades			Preços Unitários			Total	Grau de Prioridade
		Cobertura (m ²)	Pisos (n ^o)	Área de Construção (m ²)	Reabilitação (€/m ²)	Demolição (€/m ²)	Construção (€/m ²)	Valor Global (€)	
40	Conservação	138,27	2+sótão	311,11	20,00	-	-	6 220,00	3
41	Ligeira	101,01	3+sótão	328,28	60,00	-	-	19 680,00	3
44	Ligeira ou Renovação	116,39	3	349,17	150,00	-	-	52 350,00	1
45	Ligeira ou Renovação	164,79	3	494,37	150,00	-	-	74 100,00	1
46	Ligeira ou Renovação	118,91	3	356,73	150,00	-	-	53 400,00	1
47	Moderada ou Renovação	101,64	3	304,92	150,00	-	-	45 600,00	1
48	Moderada ou Renovação	617,82	3	1853,46	95,00	-	-	176 035,00	1
50	Moderada ou Renovação	126,91	2	253,82	200,00	-	-	50 600,00	1
54	Ligeira	101,57	2	203,14	120,00	-	-	24 360,00	3
60	Ligeira	128,57	5	642,85	35,00	-	-	22 470,00	3
61	Ligeira	59,04	3	177,12	50,00	-	-	8 850,00	3
62	Moderada ou Alteração	126,09	1	126,09	80,00	-	-	10 080,00	2
63	Moderada	112,41	3	337,23	150,00	-	-	50 550,00	2
65	Ligeira	61,84	3	185,52	250,00	-	-	46 250,00	3
66	Ligeira ou Alteração	40,93	1	40,93	150,00	-	-	6 150,00	2
67	Ligeira	187,56	2	375,12	50,00	-	-	18 750,00	3
68	Ligeira	224,41	2	448,82	100,00	-	-	44 882,00	3
69	Moderada ou Alteração	43,88	1	43,88	30,00	-	800,00	36 500,00	2
72	Profunda ou Renovação	47,36	5	236,80	250,00	-	-	59 000,00	1
74	Moderada ou Renovação	151,08	4	604,32	150,00	-	-	90 600,00	1
76	Ligeira	144,1	3+sótão	468,33	100,00	-	-	46 830,00	1
76B	Ligeira	145,1	3+sótão	471,58	100,00	-	-	41 150,00	1
77	Ligeira ou Alteração	95,54	2	191,08	150,00	-	-	28 650,00	1

INTERVENÇÃO NO EDIFICADO (continuação)

Edifício	Tipo de Intervenção	Quantidades			Preços Unitários			Total	Grau de Prioridade
		Cobertura (m ²)	Pisos (n ^o)	Área de Construção (m ²)	Reabilitação (€/m ²)	Demolição (€/m ²)	Construção (€/m ²)	Valor Global (€)	
78	Conservação	88,75	3	266,25	30,00	-	-	7 980,00	3
79	Ligeira	100,27	3	300,81	100,00	-	-	30 080,00	3
80	Moderada ou Alteração	75,11	3	225,33	150,00	-	-	33 750,00	2
82	Ligeira	488,15	2+sótão	1098,34	30,00	-	-	32 950,00	3
83	Ligeira	152,46	3	457,38	30,00	-	-	13 710,00	3
84	Ligeira	76,82	3	230,46	30,00	-	-	6 900,00	3
85	Ligeira	61,32	2	122,64	30,00	-	-	3 600,00	3
86	Moderada	51,18	2	102,36	100,00	-	-	10 236,00	2
95	Conservação	102,27	2	204,54	50,00	-	-	10 200,00	3
97	Conservação	286,84	3	860,52	20,00	-	-	17 200,00	3
98	Conservação	104,48	3+sótão	339,56	20,00	-	-	6 780,00	3
99	Moderada	31,54	3	94,62	60,00	-	-	5 640,00	3
104	Moderada	29,8	2	59,60	100,00	-	-	5 960,00	2
111	Ligeira ou Alteração	136,19	1	136,19	100,00	-	-	13 610,00	2
118	Ligeira	131,5	3	394,50	30,00	-	-	11 800,00	3
120	Moderada	104,62	3	313,86	150,00	-	-	46 950,00	2
131	Ligeira	54,33	3	162,99	50,00	-	-	8 100,00	3
132	Ligeira	129,72	2+sótão	291,87	150,00	-	-	43 800,00	3
133	Ligeira	46,5	2	93,00	100,00	-	-	9 300,00	1
134	Ligeira	33,5	3	100,5	100,00	-	-	10 050,00	3
136	Ligeira	38,09	3	114,27	100,00	-	-	11 427,00	3
139	Ligeira	187,14	3	561,42	50,00	-	-	28 050,00	3
141	Ligeira	100,92	4+sótão	428,91	120,00	-	-	51 360,00	1
142	Ligeira	62,14	2	124,28	100,00	-	-	12 428,00	3
143	Profunda ou Renovação	48,16	2+sótão	108,36	20,00	-	500,00	56 500,00	1
144	Ligeira ou Alteração	34,87	2	69,74	300,00	-	-	21 000,00	2

INTERVENÇÃO NO EDIFICADO (continuação)									
Edifício	Tipo de Intervenção	Quantidades			Preços Unitários			Total	Grau de Prioridade
		Cobertura (m ²)	Pisos (n ^o)	Área de Construção (m ²)	Reabilitação (€/m ²)	Demolição (€/m ²)	Construção (€/m ²)	Valor Global (€)	
147	Demolição ou Renovação	91,7	1	91,70	300,00	-	-	27 510,00	1
149	Profunda	211,85	2+sótão	476,66	200,00	-	-	95 000,00	1
153	Profunda ou Alteração	62,97	1	62,97	20,00	-	600,00	39 040,00	1
154	Profunda ou Alteração	17,08	3	51,24	-	-	600,00	30 600,00	1
157	Ligeira	98,28	3	294,84	150,00	-	-	44 100,00	1
* ¹ 158	Profunda ou Renovação	537,19	3	1 611,57	-	-	-	368 000,00 * ²	1
* ¹ 159	Renovação	595,97	4	2 383,88	-	-	-	1 205 000,00 * ²	1
160	Moderada	25,6	1	25,60	100,00	-	-	2 500,00	2
161 A	Ligeira	38,17	2+sótão	85,88	50,00	-	-	4 300,00	3
161 B	Profunda	38,87	2+sótão	87,46	400,00	-	-	34 800,00	1
Total Arredondado (€)								4 545 500,00 €	

*¹ Edifícios enquadrados pelo Programa PARU aprovado

*² Valor correspondente à avaliação do Programa PARU aprovado

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – REDESENHO DA RUA PRINCIPAL					
Tipo de Intervenção	Quantidades		Preços Unitários/ m ²	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)			Valor Global (€)	
Pavimentação e infraestruturção	2 442,28		50,00 €	122 144,00	1
Total Arredondado (€)				122 144,00 €	

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO - REMODELAÇÃO DO LARGO DE S. FRANCISCO					
Tipo de Intervenção	Quantidades		Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)			Valor Global (€)	
Pavimentação e infraestruturção	1 191,69		60,00 €	71 501,00 €	1
Total Arredondado (€)				71 500,00€	

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – BENEFICIAÇÃO DA TRAVESSA BARJONA DE FREITAS					
Tipo de Intervenção	Quantidades		Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)			Valor Global (€)	
Pavimentação e infraestruturção	83,10		50,00 €	4 155,00 €	2
Total Arredondado (€)				4 155,00 €	

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – CRIAÇÃO DE LIGAÇÃO PEDONAL ATÉ AO RIO					
Tipo de Intervenção	Quantidades		Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)			Valor Global (€)	
Estudos e projetos	-		-	27 500,00 € * ²	2
Empreitadas	500,00		1100,00€	550 000,00€ * ²	
Total Arredondado (€)				577 500,00 €	

*² Valor correspondente à avaliação do Programa PARU aprovado

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – REARBORIZAÇÃO DO OUTEIRO				
Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)		Valor Global (€)	
Estudos e projetos	-	-	8 500,00 € * ²	2
Empreitadas	19 430,00	-	250 000,00 € * ²	
Total Arredondado (€)			258 500,00 €	

*² Valor correspondente à avaliação do Programa PARU aprovado

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – PONTE PEDONAL SOBRE O RIO				
Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)		Valor Global (€)	
Estudos e projetos	-	-	32 500,00 € * ²	3
Empreitadas	438,00	-	650 000,00 € * ²	
Total Arredondado (€)			682 500,00 €	

*² Valor correspondente à avaliação do Programa PARU aprovado

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – CEFIVA – CENTRO FLUVIAL DE INVESTIGAÇÃO E VIGILÂNCIA AMBIENTAL				
Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)		Valor Global (€)	
Estudos e projetos	-	-	450 000,00 € * ²	3
Empreitadas	876,82	-	9 000 000,00 € * ²	
Aquisição de Bens e Serviços	-	-	1 000 000,00 € * ²	
Total Arredondado (€)			10 450 000,00 €	

*² Valor correspondente à avaliação do Programa PARU aprovado

Tabela 9 – Programa de Execução de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 1

Conforme se pode observar nos quadros financeiros apresentados acima, o custo total previsto para as intervenções no edificado é de 4.545.500,00 €, e para as intervenções no espaço público é de 12.166.200,00 €, perfazendo um total de 16.711.700,00 €, considerando estudos e projetos.

2.4.2. Zona de Intervenção 2

- Reabilitação do edificado em geral

Os edifícios implantados nesta zona possuem valor patrimonial, pelo que não falaremos de edificado em geral nem dos custos associados.

- Reabilitação do edificado com valor patrimonial

O edificado presente na zona 2 tem valor patrimonial e terá intervenções por parte seus proprietários. Assim, no final deste subcapítulo apresenta-se um valor médio base para as intervenções relevantes a executar nos mesmos.

- Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública

Esta zona necessitará de medidas que evitem a expansão urbana descontrolada. Assim, considera-se necessária a elaboração de um plano de pormenor que defina e estructure o espaço urbano por ocupar.

Resumindo, as intervenções a levar a cabo nesta zona de intervenção são:

INTERVENÇÃO NO EDIFICADO									
Edifício	Tipo de Intervenção	Quantidades			Preços Unitários			Total Valor Global (€)	Grau de Prioridade
		Cobertura (m ²)	Pisos (nº)	Área de Construção (m ²)	Reabilitação (€/m ²)	Demolição (€/m ²)	Construção (€/m ²)		
2	Moderada	205,16	2	410,32	100,00	-	-	41 032,00	2
Total Arredondado (€)								41 000,00 €	
INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – ELABORAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR									
Tipo de Intervenção		Quantidades		Preços Unitários			Total		Grau de Prioridade
		Área (m ²)					Valor Global (€)		
Elaboração de plano de pormenor		8 487,76		-			15 000,00 €		2
Total Arredondado (€)								15 000,00 €	

Tabela 10 – Programa de Execução de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 2

Analisando a tabela apresentada acima, considera-se que nesta zona de intervenção o investimento total no património edificado será de 41.000,00 € e a intervenção no espaço público terá um investimento de 15.000,00 €, perfazendo um total de 56.000,00 €.

2.4.3. Zona de Intervenção 3

- Reabilitação do edificado em geral

Tal como na zona de intervenção 1, nesta zona de intervenção a reabilitação do edificado será responsabilidade dos seus proprietários.

Uma vez que os edifícios situados nesta área não carecem de obras de intervenção relevantes, não abordaremos os custos associados a essas intervenções.

- Reabilitação do edificado com valor patrimonial

Também o edificado com valor patrimonial sofrerá intervenções por parte seus proprietários, e à semelhança do restante edificado, uma vez que este também se encontra em bom estado de conservação, não serão abordados os custos associados à sua reabilitação.

- Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública

À semelhança da zona de intervenção 2, esta zona necessitará de medidas que evitem a expansão urbana descontrolada. Assim, considera-se necessária a elaboração de um plano de pormenor que defina e estructure o espaço urbano por ocupar.

Em suma, o valor médio para realizar as intervenções necessárias nesta zona de intervenção é:

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – ELABORAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR				
Tipo de Intervenção	Quantidades Área (m ²)	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
			Valor Global (€)	
Elaboração de plano de pormenor	20 349,42	-	15 000,00 €	2
Total Arredondado (€)			15 000,00 €	

Tabela 11 – Programa de Execução de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3

Conforme se pode observar no quadro financeiro apresentado acima, o custo total previsto para as intervenções a realizar nesta zona perfaz um total de 15.000,00 €.

2.4.4. Zona de intervenção 4

- Reabilitação do edificado em geral

Esta zona apenas possui um edifício que tem carácter público, pelo que a intervenção a levar a cabo será de domínio público. Este edifício deverá ser integrado no projeto do Parque Verde a concretizar no espaço público desta zona.

- Reabilitação do edificado com valor patrimonial

Nesta zona, como não se verifica a existência de edifícios com valor patrimonial ou qualidade arquitetónica que justifiquem uma atenção redobrada, não será determinada qualquer custo de intervenção.

- Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública

Com a valorização do eixo urbano principal, considera-se importante estruturar o remate desse eixo no Parque Verde da vila, obra já idealizada e aprovada em PARU e que se espera que seja agora concretizada.

Resumindo, as intervenções a levar a cabo nesta zona de intervenção são:

INTERVENÇÃO NO EDIFICADO									
Edifício	Tipo de Intervenção	Quantidades			Preços Unitários			Total	Grau de Prioridade
		Cobertura (m ²)	Pisos (nº)	Área de Construção (m ²)	Reabilitação (€/m ²)	Demolição (€/m ²)	Construção (€/m ²)	Valor Global (€)	
14	Ligeira ou Alteração	44,23	2	88,46	-	-	-	*3	1
INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO – PARQUE VERDE									
Tipo de Intervenção		Quantidades		Preços Unitários			Total	Grau de Prioridade	
		Área (m ²)					Valor Global (€)		
Estudos e projetos		-		-			30 000,00 * ²	2	
Empreitadas		10 343,60		66,00 €			650 000,00 * ²		
Total Arredondado (€)							680 000,00 €		
* ² Valor correspondente à avaliação do Programa PARU aprovado									
* ³ Valor não calculado por estar englobado na empreitada global, respeitante ao projeto do Parque Verde aprovado pelo Programa PARU									

Tabela 12 – Programa de Execução de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 4

Analisando a tabela apresentada acima, considera-se que nesta zona de intervenção o investimento total no património edificado e do espaço público perfaz um total de 680.000,00 €.

2.5. 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 exposto, parece-nos que nas zonas de intervenção 2 e 3 o modelo a utilizar na intervenção dos edifícios presentes será responsabilidade dos seus proprietários. Relativamente à zona 1 que engloba maior número de edifícios, sabemos que 12 são da responsabilidade da Autarquia, sendo que 11 correspondem a equipamentos e serviços, e 1 deles corresponde ao edifício n.º 72 sinalizado para a sua intervenção ser protocolada pela Autarquia como já explicitado no capítulo 2.3.1. 3 edifícios cuja intervenção deverá partir preferencialmente da Autarquia pelo seu estado devoluto e de elevada degradação, referimo-nos a alguns edifícios em ruína, ou muito perto disso e os restantes casos serão responsabilidade privada.

Da parte do município corresponderão todas as intervenções de requalificação e infraestruturação do espaço público, sendo esta uma competência da sua responsabilidade.

Para que este processo se desenvolva de forma eficaz é fundamental o envolvimento dos particulares, uma vez que o seu envolvimento corresponde à maior parte dos investimentos necessários para Penacova. Assim cabe ao município a criação de políticas que estimulem a recuperação do edificado e a qualificação do espaço urbano; a divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares e de possíveis investidores; e a sensibilização da população para a

importância do património edificado e da sua conservação/reabilitação e ainda a divulgação dos mecanismos financeiros disponíveis.

Também fará parte das competências da entidade gestora a agilização dos processos de licenciamento e respetivo apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, esclarecendo dúvidas referentes à legislação e regulamentação e às opções de financiamento e benefícios fiscais aplicáveis a cada caso.

2.6. Identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos

À semelhança do regime de execução, o ponto 5º do artigo 34º do RJRU, mais propriamente a alínea c) elucida a necessidade da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de cada edifício ou frações, ou da menção de que os mesmos são desconhecidos.

Efetivamente a identificação de todos os intervenientes no processo é de extrema importância para a agilização da concretização da estratégia de reabilitação urbana. Enquanto entidade gestora, o município de Penacova assume um papel fulcral nesta parte, não só na identificação dos proprietários, mas também como mediadora e conselheira, compatibilizando anseios, expectativas e intenções de cada interveniente. Essa identificação e catalogação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos deverá ser elaborada pela entidade gestora.

03. Normas urbanísticas e arquitetónicas

Segundo o Plano Diretor Municipal (PDM), e de acordo com a Planta de Ordenamento, a área abrangida pela ORU está classificada maioritariamente como solo urbano e integra-se na categoria de solo urbanizado, compreendendo várias sub-categorias: o centro histórico (artigos 66º e 67º) em Espaços Centrais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade (artigos 75º e 76º) que englobam a maioria do edificado. A par destas, algumas zonas encontram-se abrangidas por Espaços Verdes, como é o caso da área de recreio e lazer (artigo 71º) presente na zona de intervenção 4 da ORU, e da área de proteção e enquadramento (artigo 72º) presente na zona de intervenção 1 e correspondente à área do outeiro que se pretende rearborear. O espaço restante está classificado como solo rural localiza-se essencialmente junto ao rio e engloba áreas agrícolas de proteção (artigos 42º e 43º) e áreas de ocupação turística (artigos 58º, 59º e 60º), contendo apenas 1,8% do edificado analisado neste relatório, pelo que não será importante nesta secção de normas urbanísticas e arquitetónicas.

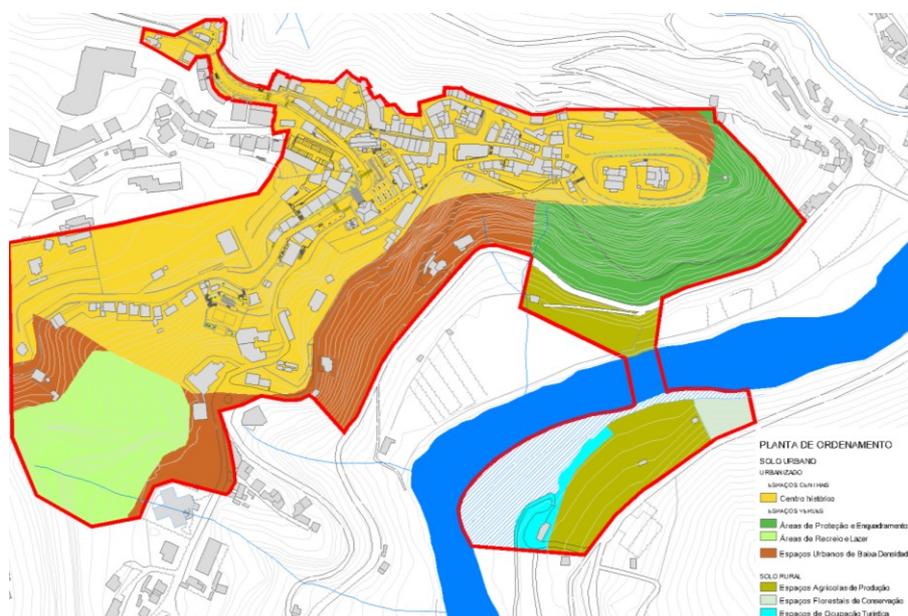


Figura 44 – Extrato da Planta de Ordenamento com a ORU de PENACOVA

Assim, de acordo com cada zona, deve seguir-se as normas transcritas abaixo.

Centro histórico

Artigo 66º.

Identificação e Caracterização

1. *A área do centro histórico corresponde aos tecidos consolidados mais antigos e de valor patrimonial de Penacova e de Lorvão, onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.*

2. *Na área do centro histórico pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a dinamização dos equipamentos existentes e a construir.*

Artigo 67º.

Regime de Edificabilidade

Na área do centro histórico, quando estejam em causa obras de ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altitude máxima de edificação, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra.

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 75º.

Identificação, caracterização e usos

As áreas urbanas de baixa densidade correspondem a áreas de edificações existentes e onde se pretende sejam erigidas novas edificações, predominantemente de uso habitacional e complementarmente de edificações com funções de apoio à vida urbana, tais como vias, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes, infraestruturas territoriais de apoio às atividades.

Artigo 76º.

Regime de edificabilidade

As regras aplicáveis às áreas de Baixa Densidade são as seguintes:

- a) o número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés do chão + 2 pisos);*
- b) o número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;*
- c) O índice máximo de ocupação do solo é de 80%;*

Tendo estes artigos do PDM como premissas, neste capítulo serão estabelecidos os princípios e regras para a ocupação do solo, definindo os seus usos e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para a transformação das edificações existentes, a tipologia de ocupação de novas edificações, a caracterização das fachadas dos edifícios e o arranjo dos espaços exteriores.

NORMAS GERAIS

Tipologias admitidas:

1. Na área abrangida pela ORU admite-se edificações destinadas a habitação, comércio, serviços e equipamentos coletivos, priorizando-se a colocação de comércio, serviços e equipamentos coletivos na zona central da vila, inserida na Zona de Intervenção 1;

2. As tipologias de comércio e de serviços acima do piso térreo apenas são permitidas na Zona de Intervenção 1;

3. As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento ou a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.), a arquivos, salas de condomínio, a arrecadação ou casas fortes, afetas às diversas unidades de utilização dos edifícios;

Construção de Anexos:

1. É permitida a construção de anexos desde que tenham um só piso, não excedam a altura máxima de 3 metros, não ultrapassem a

ocupação máxima do solo nos termos do artigo 76º do PDM, não se destinem a habitação e não sejam construídos entre o plano de fachada principal do edifício e o limite frontal do lote;

Publicidade e Toldos:

1. A publicidade no exterior dos edifícios deverá sujeitar-se a condições de tipo, volume e iluminação que não perturbem a caracterização ambiental da rua;

2. É permitida a colocação de toldos, desde que o seu balanço não exceda a largura dos passeios em 40 centímetros, nem totalize um balanço com mais de 2 metros, e que esteja pelo menos 2,5 metros acima do pavimento;

NORMAS RELATIVAS ÀS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Intervenções de conservação, reabilitação, alteração e finalização:

1. A intervenção nos edifícios existentes tem de cumprir as indicações presentes neste relatório e no quadro síntese de intervenção e respetiva peça desenhada, onde está indicado o tipo de intervenção a realizar (conservação, reabilitação – ligeira, moderada ou profunda – renovação, alteração, construção ou demolição).

2. Para além das intervenções designadas neste relatório, todos os edifícios devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos nos termos do artigo 89.º, n.º 1, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

3. As intervenções de conservação, reabilitação e alteração estão sujeitas às seguintes condições:

- a) A composição arquitetónica, cores e materiais a utilizar nas fachadas e coberturas deverá proporcionar a integração do edifício com o local, do ponto de vista arquitetónico e cultural;
- b) Os elementos notáveis, quando existentes, deverão ser mantidos e recuperados;

- c) Os elementos dissonantes, quando existentes, deverão ser eliminados e substituídos por outro tipo de solução que não ponha em causa a leitura arquitetónica do edifício ou do conjunto edificado;
- d) As caixilharias deverão ser mantidas e recuperadas, ou quando não apresentem condições para a sua recuperação deverão ser substituídas por caixilharias em madeira ou alumínio lacado, com desenho semelhante aos originais;
- e) Deverá ser mantido o uso de materiais com características semelhantes aos originais;
- f) As coberturas deverão ser revistas e recuperadas, mantendo o uso dos mesmos materiais (telha lusa, telha canudo ou telha marselha) e poderão aceitar-se outros materiais, desde que devidamente justificados;
- g) Os muros e vedações existentes deverão ser recuperados, usando os mesmos materiais utilizados nas fachadas do edifício, mantendo a mesma paleta de cores;
- h) Os gradeamentos e guardas de varanda tradicionais deverão ser recuperados ou quando não apresentem condições para a sua recuperação deverão ser substituídos por uns semelhantes aos originais;
- i) Os tubos de queda e caleiras, assim como os gradeamentos, guardas e portões, deverão ser recuperados e pintados da mesma cor utilizada nas caixilharias ou fachadas;
- j) Nos edifícios a reabilitar, a fim de respeitar o traçado original, poderá ser dispensado o cumprimento do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, ao abrigo dos artigos 63º e 64º, no que se refere às áreas de compartimentos, na sua organização interna e respetivos pés-direitos, desde que devidamente justificados em projeto e asseguradas convenientemente as condições de funcionalidade de salubridade do edifício;

- k) A ampliação, ou alteração da tipologia para comércio ou serviços, ficarão condicionadas à execução de obras de conservação de todo o imóvel, quando necessárias;
- l) A abertura de montras exteriores só será permitida em edifícios sem valor arquitetónico, e desde que garanta o respeito pelas proporções do edifício existente;

Intervenções de demolição:

1. Só são permitidas obras de demolição nas seguintes situações:
2. Quando a edificação careça dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina, e a respetiva beneficiação ou reparação seja técnica ou economicamente inviável;
3. Quando a edificação ameace ruína ou ofereça perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, e não seja representativa da malha urbana envolvente;
4. Quando o seu valor arquitetónico se inserir nas categorias “sem interesse” ou “dissonante”;

NORMAS RELATIVAS ÀS NOVAS CONSTRUÇÕES

Ocupação dos vazios urbanos:

Como já mencionado no capítulo 2.2. deste relatório, dentro do limite da ARU, existem ainda áreas que apresentam potencialidade construtiva, no que respeita aos polígonos considerados nas zonas de intervenção 2 e 3, mas que merecem ser protegidas duma ocupação excessiva por serem importantes zonas de leitura do território.

Intervenções de renovação ou construção:

1. As intervenções de renovação e construção estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A altura da edificação não poderá exceder a da preexistência ou a altura dominante definida pelas edificações envolventes e desde que não prejudique a estética do conjunto;
- b) No sentido da preservação da morfologia urbana desta área, na construção de edifícios deve ser respeitado o alinhamento representado na planta de implantação em anexo, ou no caso de renovação de edifícios deve ser respeitado o alinhamento atual das fachadas frontais e que coincidem com o limite frontal do polígono de implantação;
- c) O índice de ocupação e o número máximo de pisos terão de cumprir o estipulado no PDM de acordo com a categoria do espaço em que se localizam;
- d) As caixilharias deverão ser em madeira ou alumínio lacado, usando perfis que se relacionem com o local;
- e) Deve procurar-se utilizar outra solução que não estores com caixa exterior;
- f) Os materiais e cores a utilizar deverão ser contextualizados com os dos edifícios envolventes;
- g) As coberturas dos novos edifícios poderão ser inclinadas ou planas, desde que cumpram as normas técnicas exigíveis, e poderão ser em telha cerâmica ou noutro material, desde que fundamentado;
- h) Nos muros e vedações deverão ser aplicados os mesmos materiais utilizados nas fachadas do edifício, mantendo a mesma paleta de cores e garantido que se enquadra na restante envolvente;
- i) Os gradeamentos e guardas de varanda a utilizar deverão, independentemente do material utilizado, seguir a linguagem arquitetónica do edificado;
- j) Os tubos de queda e caleiras, assim como os gradeamentos, guardas e portões, deverão ser pintados da mesma cor utilizada nas caixilharias;

Estacionamento:

1. As novas construções ficarão sujeitas ao cumprimento dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, nos termos do artigo 82º do PDM, exceto quando não se verificarem as condições para a implementação dos mesmos, por motivos de orografia ou dimensão do lote/parcela;

04. 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 que, para além de responder aos pedidos de isenção e beneficiação fiscal requeridas pelos moradores inseridos na ARU, possa também determinar as obras e as intervenções corretivas dos imóveis bem como proceder à realização dos projetos de intervenção no espaço público.

Contudo, para já, destacam-se os seguintes programas de financiamento:

4.1. Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana

Destina-se a:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios (maioritariamente habitacional) e que se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços públicos de domínio municipal (operação de reabilitação urbana sistemática);
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos públicos (p. ex. residências para estudantes);
- Construção de edifícios (maioritariamente habitacional) e que se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Quem se pode candidatar: Municípios, Empresas Municipais e Sociedades de Reabilitação Urbana

Condições:

- Devem visar a integral reabilitação dos edifícios ou dos espaços públicos;
- As candidaturas podem incluir várias intervenções;
- Todas as Intervenções devem estar concluídas até 30 de Setembro de 2018;
- A entidade gestora deve assegurar pelo menos 10% de capitais próprios;

Financiamento:

- O empréstimo pode ascender a 50% do investimento total;
- Tem uma maturidade até 30 anos (20 prestações anuais e 10 anos de carência de capital);
- Taxa de juro variável;
- Pode haver um aditamento até 20% do valor do empréstimo;

Critérios de Avaliação:

A avaliação será feita através da atribuição de percentagens a vários critérios de avaliação, tais como a articulação e coerência da intervenção com ações estratégicas de reabilitação da ARU; percentagem do investimento em habitação para arrendamento; grau de desenvolvimento do projeto da intervenção (programa base, estudo prévio, anteprojecto, projeto de execução); custos da intervenção (€/m²), entre outros.

4.2. Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Destina-se a:

- Reabilitação integral em edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, livres de ónus ou encargos, destinados a arrendamento habitacional;

Quem se pode candidatar: qualquer pessoa individual ou coletiva e qualquer entidade pública ou privada

Condições:

- O custo das obras não pode exceder os 700€/m²;

- O edifícios têm de se destinar predominantemente a fim habitacional, podendo, no entanto, haver frações não habitacionais destinadas a comércio ou serviços num piso térreo;
- O valor da renda praticada não poderá exceder o valor da renda condicionada do fogo (Renda condicionada = (Valor Patrimonial Tributário x 0,067) / 12)
- As obras devem estar concluídas no prazo de 12 meses;
- Excluem-se os edifícios reabilitados nos 10 anos anteriores, ou que tenham uma duração prevista superior a 12 meses;

Financiamento:

- O empréstimo pode ascender a 90% do custo da operação;
- Tem uma maturidade até 15 anos (180 prestações mensais iguais);
- Taxa de juro fixa (2,9%);
- Pode haver um aditamento até 20% do valor do empréstimo ou até 40% do valor patrimonial do imóvel a reabilitar;
- 6 meses de carência de capital após o termo das obras;

CrITÉrios de AvaliaÇ o:

Ser  necess rio fazer uma simula o dispon vel *online*, com vista a aferir a sua viabilidade;

4.3. Habita o a Custos Controlados

Destina-se a:

- Constru o ou aquisi o de edif cios para habita o pr pria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento, a custos controlados;

Quem se pode candidatar: C maras Municipais, Institui es Particulares de Solidariedade Social, Cooperativas de Habita o ou Empresas Privadas

Condi es:

- Os edif cios t m de obedecer aos limites de  rea bruta, custos de constru o e pre o de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de Julho;

Financiamento:

- O montante dos empréstimos é fixado pelas instituições financeiras, não podendo ser superior a 100% do custo das obras a realizar e a 85% do valor de avaliação, nos casos de aquisição;

Critérios de Avaliação:

As candidaturas deverão cumprir uma série de premissas, dependendo do tipo de operação a realizar;

4.4. PROHABITA

Destina-se a:

- Aquisição de habitações, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, de edifícios e realização de obras para a sua reabilitação, aquisição e infraestruturização de terrenos e/ ou construção de empreendimentos de custos controlados, ou arrendamento de prédios ou frações de prédios urbanos destinados a habitação;

- Reduzir as situações de grave carência habitacional de agregados familiares;

- Relocalização de agregados familiares que residam em edificações sem condições de salubridade e segurança, que necessitem de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, ou que se encontrem desalojados por via de demolições efetuadas em execução deste programa;

Quem se pode candidatar: Entidades públicas, tais como os municípios, os serviços de administração direta do Estado, empresas públicas regionais e municipais, etc.

Condições:

- Os agregados familiares têm de ser considerados carenciados nos termos do decreto-lei nº 135/2004, de 3 de Junho e da redação pelo Decreto-Lei nº 54/2007, de 12 de Março;

- Os agregados familiares não poderão deter outra habitação, nem usufruir de outro tipo de apoios financeiros para fins habitacionais;

Financiamento:

- Até 30% na aquisição de fogos, empreendimentos e construção de empreendimentos, podendo beneficiar de um empréstimo bonificado de 50%;
- Até 45% na reabilitação de fogos, podendo beneficiar de um empréstimo bonificado de 40%;
- Até 45% na aquisição e reabilitação de fogos, podendo beneficiar de um empréstimo bonificado de 45%;
- Até 40% no arrendamento (valores para 12 anos);

Critérios de Avaliação:

As candidaturas deverão ser instruídas de uma série de elementos (nº de agregados familiares a alojar, nº de habitações abrangidas, programação cronológica e financeira da construção, valor do financiamento total estimado e soluções propostas), para depois serem apreciadas pelo INH.

4.5. Porta 65 Jovem

Destina-se a:

- Apoiar o arrendamento por jovens;

Quem se pode candidatar: Jovens, isolados, constituídos em agregados ou em coabitância, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos;

Condições:

- Os jovens têm de ter um contrato de arrendamento celebrado no âmbito no NRAU, não poderão usufruir de quaisquer outros subsídios ou de apoios à habitação, não poderão ser proprietários ou arrendatários de outro prédio ou fração habitacional, nem ser parentes ou afins do senhorio;
- O valor da renda tem de ser igual ou inferior a 60% do rendimento bruto do agregado e terá de cumprir com o estipulado na lista de rendas máximas admitidas para cada uma das unidades territoriais;

Financiamento:

- O valor do financiamento depende de vários fatores, como o escalão do agregado (determinado através da candidatura), e o número de prestações (limite de 36 prestações - 3 anos), variando entre 10% e 50%;

Critérios de Avaliação:

As candidaturas são avaliadas tendo em conta a dimensão e composição do agregado, a proporcionalidade da taxa de esforço, o rendimento mensal, a proporcionalidade da renda e a situação financeira dos ascendentes.

4.6. IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Destina-se a:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro), para usos diversos (habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo), localizados na ARU ou em zonas ribeirinhas, centros históricos ou zonas industriais abandonadas previstas no Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) ou estarem integrados em Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD);

- Reabilitação de edifícios associados a investimentos de eficiência energética;

Quem se pode candidatar: quaisquer entidades, singulares ou coletivas, públicas ou privadas que cumpram os requisitos gerais de elegibilidade dos beneficiários finais.

Condições:

- Habitação própria – o beneficiário deve demonstrar ter capacidade de financiamento da operação;

- Exploração de atividades económicas (incluindo arrendamento para habitação) – o beneficiário deve demonstrar a viabilidade financeira desta exploração através das rendas previstas ou outros proveitos.

- O pedido de financiamento deverá ser apresentado antes do início do investimento;

Financiamento:

- O financiamento é pedido à rede comercial dos bancos com Acordos de Financiamento: o Santander Totta, o BPI, o Millenium BCP, o Popular.

- O pedido de financiamento deve ser formalizado antes de serem iniciados os trabalhos relativos ao projeto (a compra de terrenos e os trabalhos preparatórios, como a obtenção de licenças, a elaboração de projetos e a realização de estudos de viabilidade, não são considerados início dos trabalhos).

Critérios de Avaliação:

É necessário um parecer prévio do Município da área de localização do edifício, que terá como critérios o tipo de intervenção (reabilitação integral), a idade do edifício, o seu grau de conservação, o enquadramento em ARU (Área de Reabilitação Urbana) e a conformidade com os objetivos do PARU (Plano de Ação de Reabilitação urbana) e o enquadramento em uma das zonas delimitadas nesse Plano: centros históricos, zonas ribeirinhas e áreas industriais abandonadas.

05. Programação financeira global

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.

Deste modo, nos subcapítulos 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3. e 2.4.4., já foram apresentadas estimativas de investimento para cada uma das Zonas de Intervenção delimitadas, onde foi também identificada a natureza do investimento.

Este capítulo dedica-se então à análise do investimento global, incluindo não só os investimentos necessários nas 4 Zonas de Intervenção da ORU, mas também o investimento necessário à concretização dos projetos de iniciativa pública e das medidas necessárias à implementação deste Programa de Execução.

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 $\pm 15\%$.

Assim, da análise feita neste relatório, estima-se um investimento global de 17.462.700,00 €.

INVESTIMENTO TOTAL	17 462 700,00 €
INVESTIMENTO PÚBLICO (Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública)	12 876 200,00 €
INVESTIMENTO PÚBLICO (Edificado)	2 077 000,00 €
INVESTIMENTO PÚBLICO/PRIVADO (Edificado)	129 600,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO (Edificado)	2 379 850,00 €
Medidas de política complementares em matéria de reabilitação urbana	275 000,00 €
Implementação dos programas de execução das Zonas de Intervenção	2 206 600,00 €

Tabela 13 – Síntese do Investimento Total Previsto

Como já exposto anteriormente, uma estratégia de reabilitação urbana é sempre um processo complexo, que envolve múltiplas entidades e linhas de intervenção, que interliga várias dinâmicas de ação. Assim, o financiamento deste conjunto de intervenções combina diversos instrumentos, sendo alguns de natureza financeira e outros de incentivo ou estímulo à reabilitação por parte dos privados.

Resumindo, apresenta-se abaixo um quadro financeiro global, que apresenta cada investimento a fazer, indicando também o seu promotor, natureza do investimento, estimativa orçamental e enquadramento financeiro.

PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Redesenho da Rua Principal	Município de Penacova	Pública	122 140,00 €	Orçamento Municipal
Remodelação do Largo de S. Francisco	Município de Penacova	Pública	71 500,00 €	Orçamento Municipal
Beneficiação da Travessa Barjona de Freitas	Município de Penacova	Pública	4 200,00 €	Orçamento Municipal
Criação de ligação pedonal até ao Rio	Município de Penacova	Pública	577 500,00 €	Orçamento Municipal
Rearborização do outeiro	Município de Penacova	Pública	258 500,00 €	Orçamento Municipal
Ponte pedonal sobre o Rio	Município de Penacova	Pública	682 500, 00 €	Orçamento Municipal
CEFIVA – Centro Fluvial de Investigação e Vigilância	Município de Penacova	Pública	10 450 000,00 €	Orçamento Municipal
Elaboração de plano de Pormenor para a Zona 2	Município de Penacova	Pública	15 000,00 €	Orçamento Municipal
Elaboração de Plano de Pormenor para a Zona 3	Município de Penacova	Pública	15.000,00€	Orçamento Municipal
Parque verde	Município de Penacova	Pública	680 000,00 €	Orçamento Municipal; PARU
MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Programa de incentivo à colocação de fogos devolutos e desocupados no mercado de arrendamento	Município de Penacova	Pública	75 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros
Criação de uma bolsa de habitação para arrendamento	Município de Penacova	Pública	100 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros
Programa de incentivo à recuperação de edifícios para habitação	Município de Penacova	Pública	100 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros

ESTIMATIVA FINANCEIRA PRELIMINAR				
ESTIMATIVA FINANCEIRA PRELIMINAR DA ZONA DE INTERVENÇÃO 1				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Reabilitação do edificado em geral	Proprietários	Privada	2 338 846,00 €	IHRU e privados
Reabilitação do edificado a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção	Município de Penacova	Pública Privada /Pública	2 206 600,00 €	Orçamento Municipal, IHRU, PARU e outros
ESTIMATIVA FINANCEIRA PRELIMINAR DA ZONA DE INTERVENÇÃO 2				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Reabilitação do edificado em geral	Proprietários	Privada	41 000,00 €	IHRU e privados
Reabilitação do edificado a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção	Município de Penacova	Privada /Pública	-	Orçamento Municipal, IHRU e outros
ESTIMATIVA FINANCEIRA PRELIMINAR DA ZONA DE INTERVENÇÃO 3				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Reabilitação do edificado em geral	Proprietários	Privada	-	IHRU e privados
Reabilitação do edificado a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção	Município de Penacova	Privada /Pública	-	Orçamento Municipal, IHRU e outros
ESTIMATIVA FINANCEIRA PRELIMINAR DA ZONA DE INTERVENÇÃO 4				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Reabilitação do edificado em geral	Proprietários	Privada	-	IHRU e privados
Reabilitação do edificado a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção	Município de Penacova	Privada /Pública	-	Orçamento Municipal, PARU, IHRU e outros

Tabela 14 – Quadro Financeiro Global

No que toca à calendarização, a tabela seguinte explicita os prazos de execução atribuídos a cada grau de prioridade.

Assim, conforme explicitado no relatório anterior, e tendo em conta os vários fatores desenvolvidos neste relatório, define-se então um mapa temporal de atuação para a ORU de Penacova, de acordo com o estado de conservação, o valor arquitetónico e a localização do edificado em questão.

CALENDARIZAÇÃO													
Designação	Tipo de Intervenção	Grau de Prioridade	Prazo de Execução (anos)										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Espaço Urbano	Pública	Grau 1				3 anos							
		Grau 2						5 anos					
		Grau 3								7 anos/ 10 anos			
Edificado	Pública/Privada	Grau 1				3 anos							
	Privada	Grau 1				3 anos							
	Privada	Grau 2						6 anos/ 7 anos					
	Privada	Grau 3							7 anos/ 10 anos				

Tabela 15 – Calendarização e Prazos de Execução

06. **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 melhor 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.

07. Referências Bibliográficas

- Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana)

- Regulamento do Plano Diretor Municipal de Penacova

- Relatório do Plano de Pormenor de São Pedro de Alva

- CMP, Livro de Actas nº11, sessão de 11 de Fevereiro de 1905, fls 12 e 13v.

- Muitos Anos de Escolas, Edifícios para o Ensino Infantil e Primário até 1941, vol. I, Ministério da Educação – Direcção-Geral de Administração Escolar, Lisboa, 1990, p- 75

- BORGES, Nelson – Coimbra e região, editorial presença

- CASTRO, Bautista – Mapa de Portugal antigo e moderno, II

- Inventário artístico de Portugal, IV, Distrito de Coimbra, pag 202

- PROENÇA, Carlos – Notas históricas de Mondalva, 1985; Mondalva

- ROCHA, Frei Manuel – Portugal Renascido

Ficha técnica do relatório:

Relatório da ARU de Lorvão 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

www.reisfigueiredo-arquitectosdabeira.wix.com

www.facebook.com/ReisDeFigueiredoArquitectosDaBeira

T_{exto}

Carlos Figueiredo, Arquitecto*

C_{olaboração}

Margarida Barradas, Mestre Arquitecta

Silvia Romão, Mestre Arquitecta

G_{rafismo}

Fábio Nogueira, Arquitecto**

* Mestre em Arquitectura e especialista em tecnologia e construção

**Urbanista