

Operação de Reabilitação Urbana de S. Pedro de Alva



Programa de Execução

Setembro de 2017



Índice

01. PREÂMBULO	5
02. PROGRAMA PRELIMINAR DE REABILITAÇÃO URBANA	6
2.1. Breve Caracterização e Diagnóstico.....	6
2.1.1. Zona de Intervenção 1.....	6
2.1.2. Zona de Intervenção 2.....	7
2.1.3. Zona de Intervenção 3.....	8
2.2. Princípios Gerais de Intervenção para as três Zonas de Intervenção	9
2.3. Concretização do programa de execução.....	12
2.3.1. Zona de Intervenção 1.....	12
2.3.2. Zona de Intervenção 2.....	22
2.3.3. Zona de Intervenção 3.....	26
2.3.4. Restantes Edifícios dentro da ARU	33
2.4. Programação Financeira	36
2.4.1. Zona de Intervenção 1.....	37
2.4.2. Zona de Intervenção 2.....	39
2.4.3. Zona de Intervenção 3.....	41
2.4.4. Restantes Edifícios dentro da ARU	42
2.5. Regime de Execução	43
2.6. Identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos	44
03. NORMAS URBANÍSTICAS E ARQUITETÓNICAS	45
04. PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO	51
4.1. Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana.....	51
4.2. Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível	52
4.3. Habitação a Custos Controlados.....	53
4.4. PROHABITA	54
4.5. Porta 65 Jovem	55

4.6. IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas	56
05. PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA GLOBAL	58
06. CONCLUSÃO	61
07. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	62

Índice de Figuras

Figura 1 – Limite da Zona de Intervenção 1 e edifícios e espaços públicos a intervir.....	7
Figura 2 - Limite da Zona de Intervenção 2 e edifícios e espaços públicos a intervir.....	8
Figura 3 – Limite da Zona de Intervenção 3 e edifícios e espaços públicos a intervir.....	9
Figura 4 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 1	12
Figura 5 – Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 1	13
Figura 6 – Edifício 20	13
Figura 7 – Edifício 22	14
Figura 8 – Edifício 40	14
Figuras 9 – Edifício 42.....	14
Figura 10 - Edifício 65.....	15
Figura 11 - Edifício 67.....	15
Figura 12 – Edifício 68	15
Figura 13 - Edifícios 82 e 83	15
Figura 14 – Edifício 84	16
Figura 15 – Tipo de Intervenção na Zona de Intervenção 1	20
Figura 16 – Limite da Zona de Intervenção 1 e espaços públicos a intervir.....	21
Figura 17 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 2 ...	22

Figura 18 –Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 2	22
Figura 19 – Edifício 95	22
Figura 20 – Edifício 97	23
Figuras 21 e 22 – Edifícios 98, 99 e 101	23
Figura 23 – Tipo de Intervenção na Zona de Intervenção 2	25
Figura 24 – Limite da Zona de Intervenção 2 e espaços públicos a intervir.....	25
Figura 25 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 3 ...	26
Figura 26 –Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 3	26
Figura 27 – Edifício 113	27
Figura 28 – Edifício 115	27
Figura 29 – Edifício 123	27
Figura 30 – Edifício 126	27
Figura 31 – Edifício 127	28
Figuras 32 e 33 - Edifícios 131 e 132	28
Figura 34 – Edifício 134	28
Figura 35 – Edifício 144	28
Figura 36 – Edifício 150	29
Figuras 37 e 38 – Edifícios 151 e 152	29
Figura 39 – Edifício 157	29
Figura 40 – Tipo de Intervenção na Zona de Intervenção 3	32
Figura 41 – Limite da Zona de Intervenção 3 e espaços públicos a intervir.....	32
Figuras 42 e 43 – Nº de Pisos dos restantes edifícios dentro da ARU (Zona Norte e Sul)	33
Figura 44 – Tipo de Intervenção dos restantes edifícios dentro da ARU (Zona Norte).....	35
Figura 45 – Tipo de Intervenção dos restantes edifícios dentro da ARU (Zona Sul)	36

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 1	18
Tabela 2 – Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 1	21
Tabela 3 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 2	24
Tabela 4 – Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 2	26
Tabela 5 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3	31
Tabela 6 – Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 3	33
Tabela 7 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3	35
Tabela 8 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 1	39
Tabela 9 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 2	40
Tabela 10 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3	42
Tabela 11 – Síntese do Investimento total previsto	58
Tabela 12 – Quadro Financeiro Global	60
Tabela 13 – Calendarização e Prazos de Execução	60

01. **P**reâmbulo

No seguimento do relatório relativo à definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana e respetivas operações de execução, surge este documento, onde são estabelecidos os programas de execução para cada uma das zonas de intervenção, cumprindo o disposto nas alíneas b) a f), do número 2 do artigo 30º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro e estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU.

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

- **Breve caracterização e diagnóstico** de cada zona de intervenção da vila de São Pedro de Alva, mostrando a importância da definição de uma linha estratégica no que toca à reabilitação 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 orientar a reabilitação urbana na vila de São Pedro de Alva, fundamentando as suas 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 três zonas de intervenção, que se diferem pelos seus usos e tipologias e centralidade na vila.

Posteriormente foi definido um total de cinco graus de prioridade, incluindo 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 São Pedro de Alva, e dois graus de prioridade que englobam os edifícios a necessitar de obras de conservação, mas sem importância na vila e os edifícios que não necessitam de intervenção de momento.

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.

Convém referir também que uma vez que, na maior parte dos casos, apenas foi possível a observação exterior do edificado, 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 insere-se na zona mais central da vila e inclui a maior parte dos edifícios com valor patrimonial.

Esta zona de intervenção é composta por 70 edifícios. 31 necessitam de obras de intervenção de diversos graus, e 9 obrigam a uma análise mais cuidada, feita no subcapítulo 2.3.

Também o espaço público constituído principalmente por Largos e Praças (Praça Mário da Cunha Brito e Largo José António d’Almeida), arruamentos principais (Avenidas Dr. Viegas Pimentel e Oliveira Matos), e alguns arruamentos secundários (Rua do Outeiro e Rua do Canto), necessita de intervenção, conforme o capítulo 5.1.1. do relatório anterior.

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.

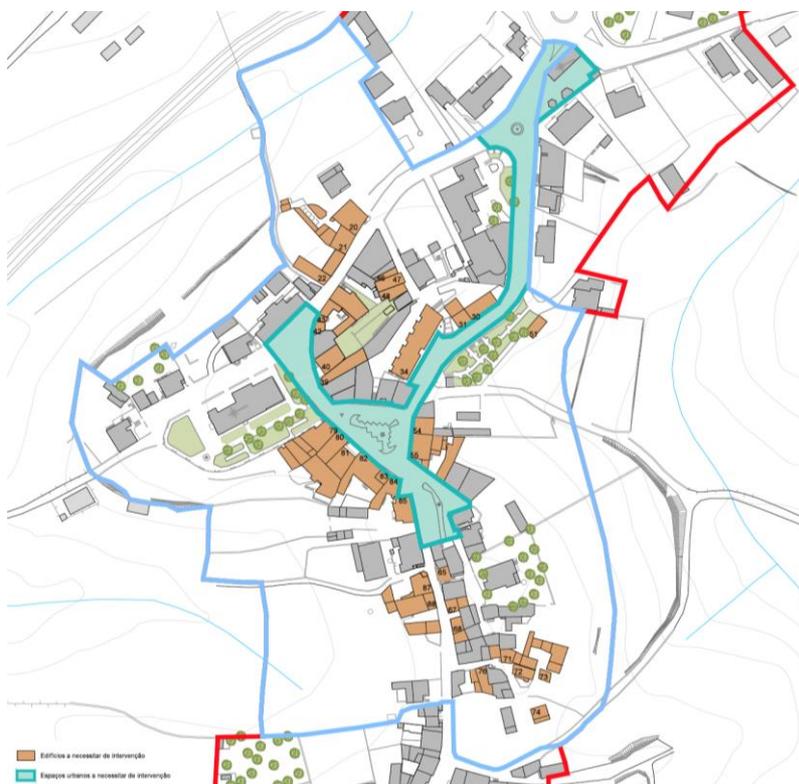


Figura 1 – Limite da Zona de Intervenção 1 e edifícios e espaços públicos a intervir

Pela sua centralidade na vila, torna-se fulcral a recuperação do seu património, seguindo uma série de fatores enunciados mais à frente neste relatório.

2.1.2. Zona de Intervenção 2

A segunda zona de intervenção localiza-se mais a Sul da zona de intervenção 1 e é delimitada por terrenos rurais, e pela vila, tanto a

Norte como a Sul, sendo apenas composta por edifícios residenciais, incluindo um conjunto de edifícios devolutos e com valor patrimonial.

É composta por 17 edifícios, averiguando-se a existência de 9 edifícios a necessitar de obras de reabilitação de diversos graus, entre os quais 3 têm valor arquitetónico e patrimonial e 2 merecem uma análise mais profunda, feita no subcapítulo 2.3.

Também se verifica que o espaço público nesta zona de intervenção, embora bastante limitado em escala, necessita de tratamento, em conformidade com o relatado no capítulo 5.1.1. do relatório anterior.

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



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

Neste conjunto edificado em elevado estado de degradação insere-se um conjunto de três edifícios com elevado valor patrimonial e arquitetónico, sendo de extrema importância a sua reabilitação.

2.1.3. Zona de Intervenção 3

Por fim, a terceira zona de intervenção diz respeito à zona mais a Sul do limite da ARU, e inclui maioritariamente edifícios residenciais, havendo também um pequeno comércio. São edifícios que não apresentam qualquer valor arquitetónico ou patrimonial, tendo apenas importância pela sua consolidação na malha urbana da vila.

É constituída por 44 edifícios, considerando-se que 28 deles estão a necessitar de intervenção de diversos graus. No subcapítulo 2.3.

será feita uma análise mais exaustiva de cada um destes edifícios, devido à sua importância na malha urbana.

À semelhança do verificado na zona de intervenção 2 o espaço público é bastante limitado em escala, mas necessita de algum tratamento, como descrito no capítulo 5.1.1. do relatório anterior.

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

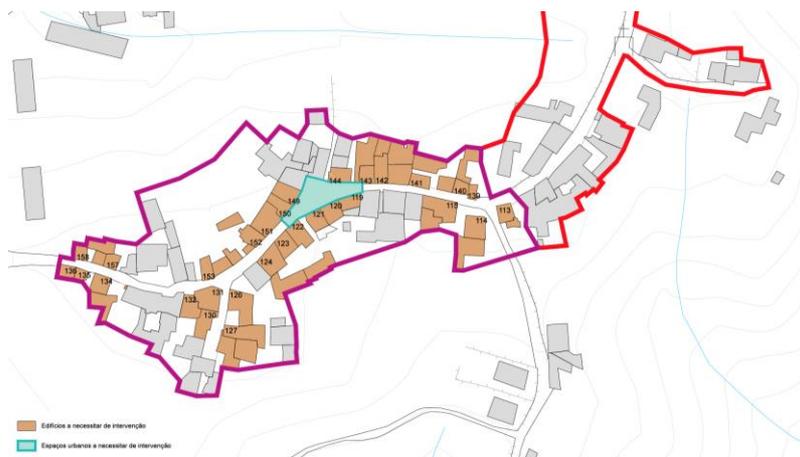


Figura 3 – Limite da Zona de Intervenção 3 e edifícios e espaços públicos a intervir

Esta zona apresenta a maior taxa de edifícios devolutos e em mau estado de conservação ou ruína, reforçando a importância de se intervir de modo a beneficiar esta zona e a não comprometer a salubridade das outras zonas de intervenção.

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

Espaços coletivos

Devido à estrutura e morfologia dos espaços públicos da vila, constituídos por Largos e Praças, arruamentos principais e alguns arruamentos secundários, todos estes espaços propiciam aberturas e visibilidade para os edifícios que os delimitam, evidenciando as suas características.

Assim importa implantar os projetos estruturantes de iniciativa pública em cada zona de intervenção, já descritos no capítulo 4.3.2. da

2ª fase deste processo, que poderão ter um papel importante na dinamização de todo o processo de reabilitação e revitalização, uma vez que irão qualificar espaços descaracterizados, podendo assim funcionar como alavancas no desenvolvimento urbano e na atração de novas 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 na vila.

Este critério só poderá ser alterado em situações tecnicamente justificadas.

- Princípios construtivos

Só depois da vistoria feita após visita a cada um dos edifícios é que será feito um reconhecimento do sistema construtivo existente. Consequentemente será apresentada a melhor solução de reabilitação a aplicar, conforme o programa, a morfologia e a tipologia pretendidos, considerando também possíveis elementos e estruturas notáveis que mereçam preservação ou valorização, 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 residencial, as funções a inserir nesta vila deverão ser ponderadas face às suas potencialidades, podendo albergar as funções de habitação, comércio, serviços ou equipamentos. No entanto é importante ressaltar que deverão ser mantidas as tipologias existentes, caso estejam bem organizadas, garantindo o seu bom funcionamento na vila.

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 1 ou 2 pisos, dependendo do edifício, podendo ser alterada, desde que devidamente fundamentada e que valorize a leitura da frente urbana.

- 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 1 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.

A seriação dos edifícios a intervir com carácter de urgência foi apurada através de uma visita exterior, não interior por razões óbvias de operacionalidade, 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.

2.3.1. Zona de Intervenção 1

No caso da Zona de Intervenção 1 existem 70 edifícios onde se verifica a predominância da cércea de 1 e 2 pisos e a presença de frentes urbanas bastante consolidadas.

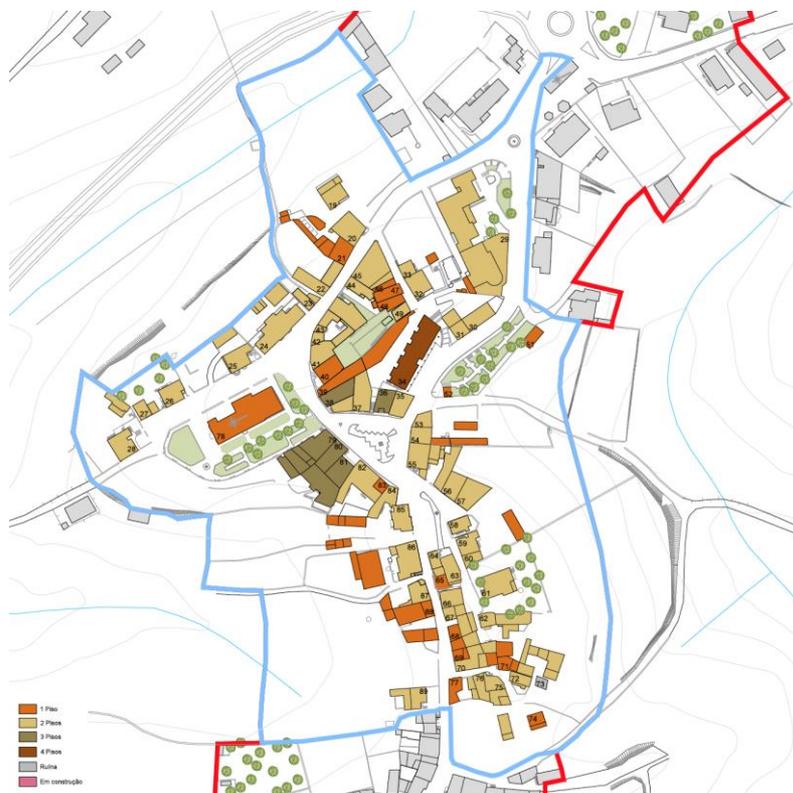


Figura 4 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 1

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.

Abaixo referem-se alguns dos edifícios a necessitar de intervenção urgente nesta zona de intervenção, quer pelo seu estado devoluto e pelo seu estado de degradação preocupante, quer pela sua importância arquitetónica e patrimonial na vila de São Pedro de Alva.

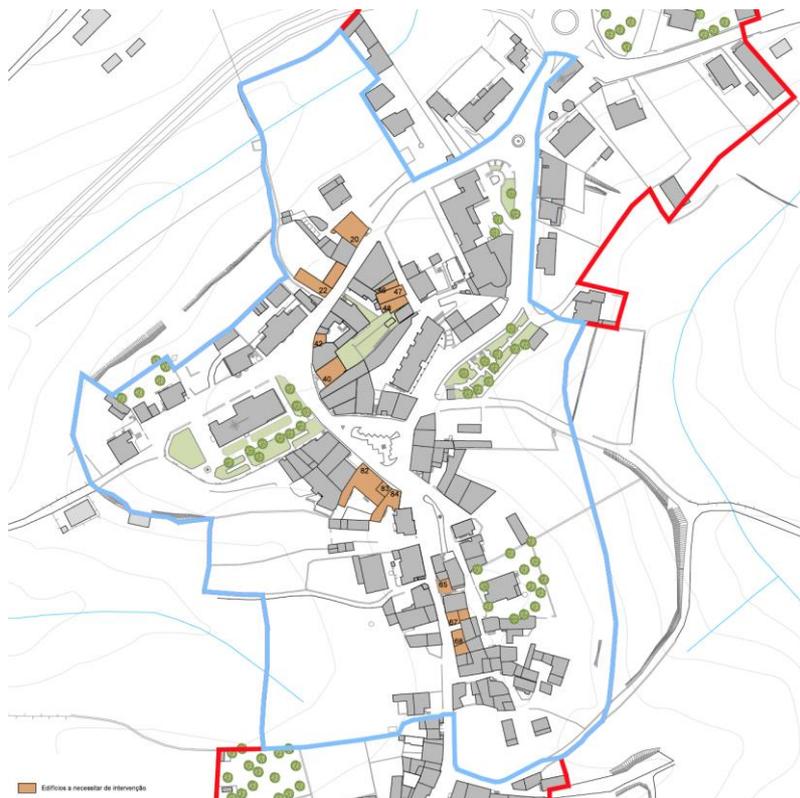


Figura 5 – Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 1

- Edifício 20:

Localizado na Avenida Dr. Viegas Pimentel, uma das zonas mais densificada e consolidada da vila, é um edifício habitacional em estado devoluto e em elevado estado de degradação, apesar da sua arquitetura vernacular ser muito interessante quer pela escala e quer pela sua expressão compositiva.

Pela sua tipologia original e valor arquitetónico seria importante manter o seu carácter residencial. Assim sendo, este edifício deverá ser adquirido pelo Município ou deverá ser protocolada a sua intervenção,



Figura 6 – Edifício 20

garantindo que sirva de exemplo às reabilitações vindouras. A sua reabilitação deverá ser cuidadosa e exigente, de modo a manter a sua arquitetura original, eliminando também todos os elementos dissonantes e anexos na sua periferia, e por essa razão deve ser considerado um edifício com valor arquitetónico a manter.

- Edifício 22:

Localizado na Avenida Dr. Viegas Pimentel, nas proximidades do edifício 20, é um edifício habitacional em estado devoluto e em razoável estado de degradação, com qualidade arquitetónica pela sua tipologia tradicional.

Pela sua tipologia original e valor arquitetónico seria importante manter o seu carácter residencial.

- Edifício 40:

Localizado também na Avenida Dr. Viegas Pimentel, é um edifício de carácter comercial, denominado de Bar Marialva, sendo um dos edifícios com mais valor patrimonial da vila, estando de momento devoluto.

A intervenção neste edifício será de conservação, com tratamento do alçado principal, uma vez que o edifício ainda se encontra em razoável estado de conservação, mantendo a sua tipologia comercial, devendo ser considerado edifício com valor arquitetónico a manter.

- Edifício 42:

Localizado na Avenida Dr. Viegas Pimentel, este edifício habitacional sem valor patrimonial merece intervenção, com reformulação formal, por se encontrar numa frente urbana consolidada e numa das zonas mais nobres da vila. Está em relativo mau estado de conservação.

Pela observação da sua fachada crê-se que necessitará de obras de reabilitação com alterações quer na sua estrutura tipológica quer na sua fachada.



Figura 7 – Edifício 22

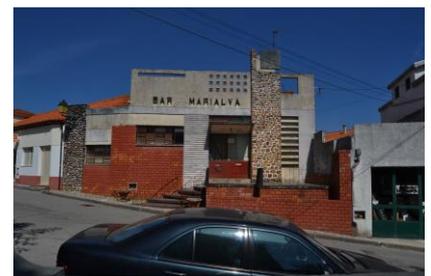


Figura 8 – Edifício 40



Figuras 9 – Edifício 42

- Edifício 65:

Localizado na Rua David Ubaldo Leitão, com uma frente urbana bastante consolidada, este edifício encontra-se em ruínas. Devido ao seu elevado estado de degradação, mas também à importância da sua consolidação na malha urbana da vila é fundamental uma rápida intervenção.

Este edifício deverá sofrer obras de renovação, com a sua demolição total e posterior construção. Pela sua área reduzida este edifício poderá albergar um pequeno comércio ou uma habitação de tipologia T0/T1.

- Edifício 67:

Também localizado na Rua David Ubaldo Leitão, nas proximidades do edifício 65, este edifício encontra-se numa frente urbana bastante consolidada. Encontra-se em mau estado de conservação, no entanto julga-se que necessitará apenas de uma intervenção de reabilitação ligeira, com substituição de caixilharias e pintura das fachadas, mantendo a sua tipologia habitacional.

- Edifício 68:

Contíguo ao edifício 67 está o edifício 68, também situado na Rua David Ubaldo Leitão. Apesar de compor uma frente urbana consolidada, o seu elevado estado de degradação pressupõe a sua demolição total. Assim, crê-se que poderá compor um vazio urbano de interesse, desde que beneficie do tratamento adequado para o efeito, compondo-se nele uma praça ou largo. Poderá também ser implantado neste sítio um edifício de carácter habitacional ou comercial, com uma cêrcea de um a dois pisos.

- Edifício 82:

Localizado na Praça Mário da Cunha Brito, um dos espaços urbanos mais importantes da vila, este edifício devoluto com função mista – comércio e habitação – encontra-se num dos lugares preferenciais da vila. Pelo seu estado de degradação este edifício poderá



Figura 10 - Edifício 65



Figura 11 - Edifício 67



Figura 12 – Edifício 68



Figura 13 - Edifícios 82 e 83

sofrer uma renovação total, albergando preferencialmente a função comercial e serviços, devido à sua localização estratégica na vila.

- Edifício 83:

O edifício 83 faz parte do edifício 82, tendo a função de garagem. Também se encontra devoluto e neste caso a agregação tipológica poderá beneficiar todo o conjunto.

- Edifício 84:

Localizado também na Praça Mário da Cunha Brito, este edifício de comércio e habitação encontra-se situado numa zona estratégica da vila. Seria importante a sua reabilitação, provavelmente de nível ligeiro, mantendo a sua função comercial e habitacional.



Figura 14 – Edifício 84

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 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.

EDIFÍCIOS A INTERVIR_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	
19	Ocupado	2	147,00	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
20	Devoluto	2	169,71	Mau	Qualidade	Habitação	Preferencialmente Pública	Profunda	1
21	Ocupado	1	144,60	Razoável	Sem Interesse	Garagem/Anexos	Privada	Conservação, alteração ou renovação	4
22	Ocupado	2	111,62	Razoável	Qualidade	Habitação	Privada	Moderada	4
23	Ocupado	2	68,25	Bom	Acompanhamento	Serviços	Privada	-	5
24	Ocupado	2	324,00	Bom	Qualidade	Serviços	Pública	-	5
25	Ocupado	2	130,46	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	-	5

EDIFÍCIOS A INTERVIR_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	
26	Ocupado	2	113,30	Bom	Acompanhamento	Serviços	Privada	-	5
27	Ocupado	2	79,03	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
28	Ocupado	2	215,90	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
29	Ocupado	2	489,22	Bom	Acompanhamento	Serviços	Privada	-	5
30	Ocupado	2	117,60	Razoável	Acompanhamento	Serviços/Habitação	Privada	Conservação	4
31	Ocupado	2	57,80	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	4
32	Ocupado	2	129,07	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
33	Ocupado	2	49,02	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
34	Ocupado	4	432,27	Razoável	Dissonante	Comércio/Serviços /Habitação	Privada	Conservação	4
35	Ocupado	2	104,21	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
36	Ocupado	3	117,64	Bom	Acompanhamento	Serviços	Privada	-	5
37	Ocupado	2	229,00	Bom	Qualidade	Comércio	Privada	-	5
38	Ocupado	3	127,86	Bom	Acompanhamento	Comércio	Privada	-	5
39	Ocupado	1	138,00	Razoável	Sem Interesse	Comércio	Privada	Conservação, alteração ou renovação	4
40	Devoluto	1	119,46	Razoável	Qualidade	Comércio	Privada	Conservação	1
41	Ocupado	2	292,20	Bom	Acompanhamento	Comércio	Privada	-	5
42	Devoluto	2	34,18	Mau	Sem interesse	Habitação	Privada	Moderada	4
43	Ocupado	2	85,70	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
44	Ocupado	2	218,72	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
45	Ocupado	2	64,92	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	-	5
46	Ocupado	1	32,73	Razoável	Sem interesse	Garagem/Anexos	Privada	Conservação ou alteração	4
47	Ocupado	1	78,90	Mau	Sem Interesse	Garagem/Anexos	Privada	Ligeira ou alteração	4
48	Ocupado	1	45,25	Mau	Sem Interesse	Garagem/Anexos	Privada	Ligeira ou alteração	4
49	Ocupado	2	50,90	Bom	Sem Interesse	Habitação	Privada	-	5
51	Ocupado	1	57,07	Razoável	Sem Interesse	Garagem/Anexos	Preferencialmente Pública	Demolição	1
52	Ocupado	1	20,45	Bom	Sem Interesse	Equipamento	Pública	-	5
53	Desocupado	2	63,23	Bom	Acompanhamento	Comércio/Hab.	Privada	-	5
54	Desocupado	2	86,03	Razoável	Acompanhamento	Comércio/Hab.	Privada	Conservação	4
55	Ocupado	2	213,56	Razoável	Qualidade	Comércio/Hab.	Privada	Conservação	4
56	Ocupado	2	109,00	Bom	Acompanhamento	Comércio	Privada	-	5
57	Ocupado	2	159,96	Bom	Acompanhamento	Anexos	Privada	-	5
58	Ocupado	2	70,66	Bom	Qualidade	Serviços	Pública	-	5
59	Ocupado	2	155,07	Bom	Acompanhamento	Serviços/Habitação	Privada	-	5
60	Ocupado	2	50,71	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
61	Ocupado	2	210,00	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	-	5
62	Ocupado	2	93,78	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5

EDIFÍCIOS A INTERVIR_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	
63	Ocupado	2	105,28	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
64	Desocupado	2	43,72	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
65	Ruína	1	49,53	Ruína	Ruína	-	Privada	Renovação	1
66	Sazonal	2	93,78	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
67	Devoluto	2	65,89	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	1
68	Ruína	1	100,19	Ruína	Ruína	-	Privada	Demolição	1
69	Ocupado	1	42,08	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	-	5
70	Ocupado	2	177,70	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
71	Ocupado	1	99,58	Mau	Dissonante	Habitação	Privada	Profunda	4
72	Ocupado	2	63,55	Razoável	Sem interesse	Habitação	Privada	Finalização	4
73	Ocupado	1	245,35	Mau	Ruína	Habitação	Privada	Demolição	4
74	Ocupado	1	60,25	Inacabado	Sem Interesse	Anexos	Privada	Finalização	4
75	Ocupado	2	207,22	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
76	Ocupado	2	107,30	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
77	Ocupado	1	74,22	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
78	Ocupado	1	485,81	Bom	Qualidade	Equipamento	Pública	-	5
79	Ocupado	3	151,93	Razoável	Sem interesse	Comércio/Hab.	Privada	Conservação	4
80	Ocupado	3	122,08	Razoável	Acompanhamento	Comércio/Hab.	Privada	Conservação	4
81	Ocupado	3	123,78	Bom	Dissonante	Comércio/Hab.	Privada	Conservação	4
82	Devoluto	2	203,73	Mau	Acompanhamento	Comércio/Serv.	Privada	Moderada ou renovação	1
83	Devoluto	1	32,63	Mau	Acompanhamento	Garagem	Privada	Moderada ou renovação	1
84	Devoluto	2 + sótão	107,75	Mau	Qualidade	Habitação	Privada	Moderada	1
85	Ocupado	2	115,17	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	4
86	Ocupado	2	203,18	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	-	5
87	Ocupado	2	108,10	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
88	Desocupado	1	167,72	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
89	Ocupado	2	138,32	Bom	Sem interesse	Habitação	Privada	-	5

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

Resumindo, nesta zona verifica-se a existência de:

- 2 edifícios a necessitar de intervenção profunda, pelo seu estado de conservação e pelo seu estado devoluto. O edifício 20 tem importância arquitetónica e patrimonial e o edifício 71 encontra-se em completamente descaracterizado;

- 4 edifícios a necessitar de obras de reabilitação moderadas. Os edifícios 22 e 84 têm importância arquitetónica e patrimonial e os restantes encontram-se em mau estado de conservação, sem necessitar de obras que envolvam elementos estruturais;

- 2 edifícios com possibilidade de sofrer obras de reabilitação moderadas ou renovação, não tendo importância arquitetónica ou patrimonial que justifique a obrigatoriedade da manutenção da sua tipologia e fachada;

- 2 edifícios a necessitar de intervenção ligeira (edifícios 31 e 85), não se encontrando em elevado estado de degradação;

- 2 edifícios a necessitar de intervenção ligeira ou alteração (edifícios 47 e 48), que necessitam de alguma intervenção, mas por serem edifícios sem interesse arquitetónico poderão sofrer alterações na sua tipologia ou fachada;

- 2 edifícios com valor arquitetónico a necessitar de obras de conservação (edifícios 40 e 55), sendo que o edifício 40 encontra-se de momento devoluto, mas com enorme potencial económico e arquitetónico para a vila e também 10 edifícios dispersos por esta zona de intervenção, que apenas necessitam de pintura de fachada ou intervenções semelhantes, de carácter de manutenção/conservação;

- 1 edifício com possibilidade de sofrer obras de conservação ou alteração (edifício 46), que por ser um edifício sem interesse arquitetónico poderá sofrer alterações na sua tipologia ou fachada;

- 2 edifícios com possibilidade de sofrer obras de conservação, alteração ou renovação (edifícios 21 e 39), que por serem edifícios sem interesse arquitetónico poderão sofrer alterações na sua tipologia ou fachada ou até mesmo obras de renovação;

- 3 edifícios a demolir (edifícios 51, 68 e 73), por representarem fracas condições para a sua reabilitação, não representando qualquer interesse para a organização espacial da vila;

- 1 edifício a necessitar de obras de renovação (edifício 65), que não apresenta grandes condições para a reabilitação, mas que se

encontra numa frente urbana consolidada, representando assim algum valor na malha urbana;

- 2 edifícios a necessitar de obras de finalização, por estarem inacabados;

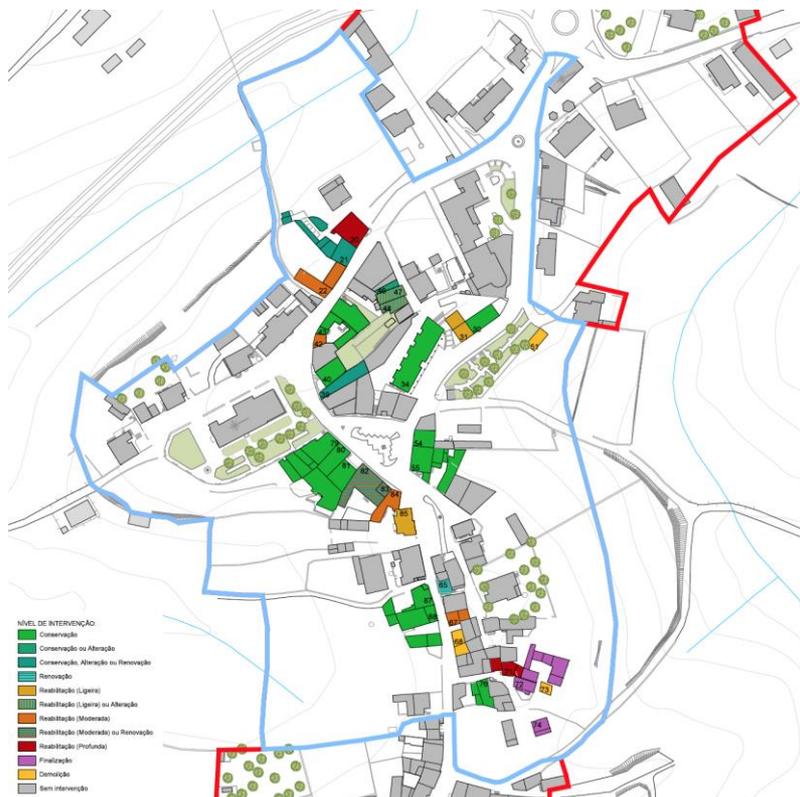


Figura 15 – Tipo de Intervenção na Zona de Intervenção 1

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.

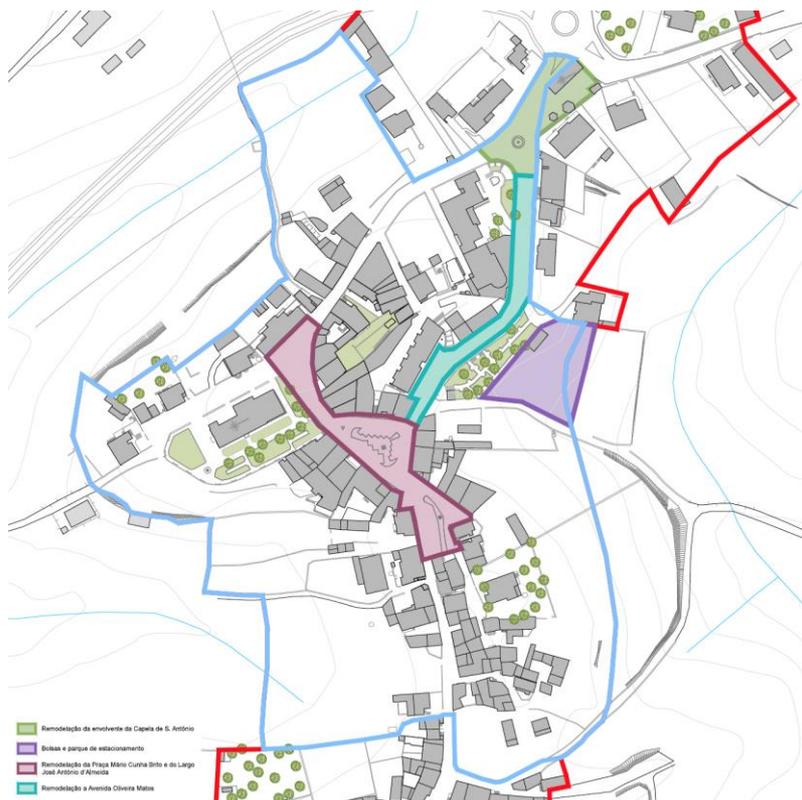


Figura 16 – Limite da Zona de Intervenção 1 e espaços públicos a intervir

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	
Bolsas e parque de Estacionamento	1644,21 m ²	- Criação de um parque de estacionamento numa zona periférica, junto ao centro urbano da vila - Pavimentação e organização espacial do mesmo	Profunda	Grau 1
Remodelação da Avenida Oliveira Matos	1287,64 m ²	- Aplicação parcial do anteprojecto aprovado na Câmara Municipal - Repavimentação da zona e criação de passeios inexistentes	Moderada	Grau 1
Remodelação da Praça Mário Cunha Brito e do Largo José António d'Almeida	2754,92 m ²	- Aplicação parcial do anteprojecto aprovado na Câmara Municipal - Reformulação funcional da Praça Mário Cunha Brito e do Largo José António d'Almeida - Repavimentação da zona	Moderada	Grau 1
Remodelação da envolvente da Capela de S. António	1453,26 m ²	- Melhorar a organização funcional e a qualidade deste espaço - Reforçar o carácter histórico do lugar	Moderada	Grau 1

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

2.3.2. Zona de Intervenção 2

A zona de Intervenção 2 é composta por 17 edifícios com cêrcea média de dois pisos e verifica-se que a manutenção das suas frentes urbanas é importante para a Vila.



Figura 17 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 2

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.



Figura 18 – Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 2

- Edifício 95:

Localizado na Rua do Paço Velho, este edifício habitacional encontra-se numa zona com frente urbana consolidada, estando de momento devoluto e em mau estado de conservação.

Pela observação da sua fachada pensa-se que a sua intervenção será de carácter moderado, devendo manter a sua função residencial.



Figura 19 – Edifício 95

- Edifício 97:

Localizado também na Rua do Paço Velho, à semelhança do edifício 95, encontra-se numa zona com frente urbana consolidada, estando também devoluto e em razoável estado de conservação.

Este edifício necessita de intervenções ligeiras, e à semelhança do edifício 95 deve manter a sua tipologia habitacional evidente pela sua morfologia e volumetria.

- Edifícios 98, 99 e 101:

Localizados na Rua da Palmeira, representam um importante núcleo habitacional abandonado e degradado, mas com qualidade arquitetónica.

Todos eles necessitam de obras em profundidade, devendo conservar o seu carácter habitacional, mantendo também o seu valor histórico, uma vez que o edifício 101 era conhecido por “Casa da Colónia” por ter sido ali que o padre Américo fundou uma colónia de férias, entre 1935 e 1939. Neste caso poderá ser equacionada a agregação tipológica destes edifícios, possibilitando a criação de habitação a custos controlados, desde que se mantenham as fachadas existentes e uma composição espacial com coerência, sendo vantajosa a aquisição deste conjunto edificado pelo Município, ou ao invés, protocolar a sua intervenção.

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 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.



Figura 20 – Edifício 97



Figuras 21 e 22 – Edifícios 98, 99 e 101

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	
90	Ocupado	2	49,25	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
91	Ocupado	2	38,33	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
92	Ocupado	2 + sótão	120,27	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
93	Desocupado	2	179,53	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
94	Ocupado	2	251,52	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
95	Devoluto	2	52,70	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	2
96	Ocupado	2	96,00	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
97	Devoluto	2	76,44	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	2
98	Devoluto	2	278,60	Mau	Qualidade	Habitação	Preferencialmente Pública	Profunda	1
99	Devoluto	2	228,90	Mau	Qualidade	Habitação	Preferencialmente Pública	Profunda	1
100	Ocupado	2	195,11	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
101	Devoluto	2	177,37	Mau	Qualidade	Habitação	Preferencialmente Pública	Profunda	1
102	Ocupado	2 + sótão	140,92	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
103	Ocupado	1 + sótão	258,88	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	-	5
104	Ocupado	2	216,61	Bom	Qualidade	Habitação	Privada	-	5
105	Ocupado	2	242,53	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
106	Ocupado	2	209,00	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4

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

Resumindo, nesta zona verifica-se a existência de:

- 3 edifícios com valor patrimonial e arquitetónico a necessitar de intervenção profunda, pelo seu estado crítico de conservação e pelo seu estado devoluto (edifícios 98, 99 e 101);

- 1 edifício a necessitar de obras de reabilitação moderadas (edifício 95), encontrando-se de momento devoluto e em relativo mau estado de conservação;

- 1 edifício a necessitar de obras de reabilitação ligeiras (edifício 97), uma vez que apesar de estar devoluto, não se encontra em elevado estado de degradação;

- 2 edifícios a necessitar de obras de conservação (edifícios 90 e 106), não necessitando de qualquer intervenção em profundidade;



Figura 23 – Tipo de Intervenção na Zona de Intervenção 2

Também o espaço público necessita de intervenção, sendo extremamente importante para a dinâmica de reabilitação e para a identidade do edificado com valor patrimonial existente nesta zona.



Figura 24 – Limite da Zona de Intervenção 2 e espaços públicos a intervir

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	
Remodelação do largo da Rua do Paço Velho	384,35 m ²	- Reformulação morfológica do Largo - Repavimentação com materiais nobres que se interliguem à materialidade dos edifícios que o rodeiam - Melhoramento da circulação automóvel e pedonal	Profunda	Grau 1

Tabela 4 – Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 2

2.3.3. Zona de Intervenção 3

Na Zona de Intervenção 3 para os 44 edifícios existentes, a cêrcea é no geral de um ou dois pisos, reforçando o seu carácter rural e também é clara a presença de uma frente urbana consolidada.

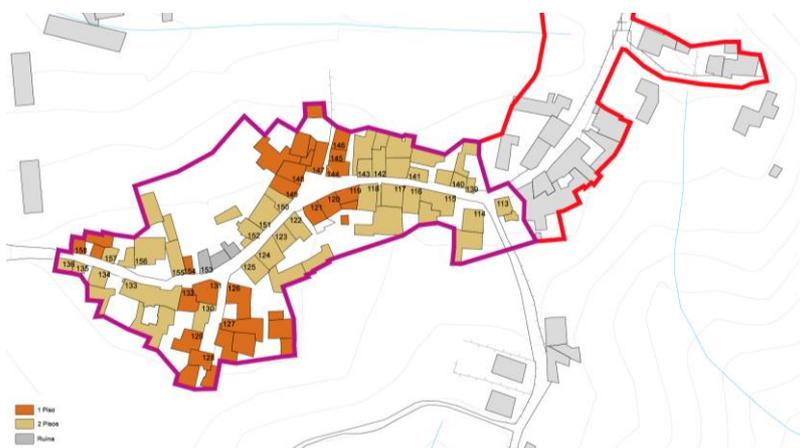


Figura 25 – Nº de Pisos dos edifícios na Zona de Intervenção 3

Apesar do edificado em questão ainda não ter sido vistoriado e visitado em profundidade, foi já possível proceder a uma análise geral do mesmo e definir estratégias de reabilitação para cada edifício.

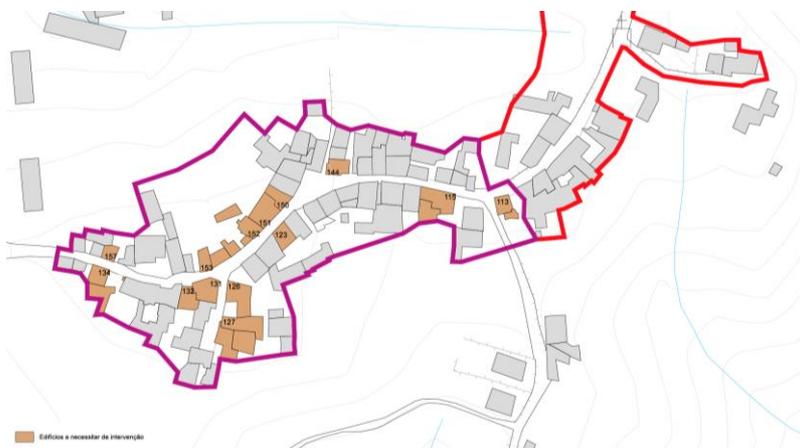


Figura 26 –Edifícios a necessitar de intervenção urgente na Zona de Intervenção 3

- Edifício 113:

Localizado na Rua do Paço Velho, este edifício habitacional, apesar de isolado, situa-se numa zona de frente urbana consolidada. Encontra-se de momento devoluto e em razoável estado de conservação.

Pela observação da sua fachada pensa-se que a sua intervenção será de carácter ligeiro, devendo manter a sua função residencial, devido à sua morfologia habitacional, claramente evidente.

- Edifício 115:

Localizado na Rua do Paço Velho, este edifício habitacional com algum valor arquitetónico faz parte de uma frente urbana consolidada. Encontra-se de momento devoluto e em mau estado de conservação.

Pelo seu valor arquitetónico seria importante a sua reabilitação, de nível moderado. Deve também manter o seu carácter residencial, claramente evidente na sua morfologia e volumetria.

- Edifício 123:

Localizado na Rua do Paço Velho, este edifício habitacional encontra-se devoluto e em elevado estado de degradação, apesar da sua arquitetura vernacular muito interessante pela escala.

Pela sua tipologia original e valor arquitetónico seria importante manter o seu carácter residencial. Assim sendo, a sua reabilitação, de nível profundo, deverá ser cuidadosa e exigente, de modo a manter a sua traça original.

- Edifício 126:

Localizado também na Rua do Paço Velho, este arrumo em mau estado de conservação não apresenta qualquer interesse, comprometendo a salubridade e leitura da restante frente urbana.

Assim propõem-se uma intervenção moderada, que remodele e torne mais atrativa a sua fachada, eliminando toda a dissonância que o compõe.



Figura 27 – Edifício 113



Figura 28 – Edifício 115



Figura 29 – Edifício 123



Figura 30 – Edifício 126

- Edifício 127:

Localizado na Rua do Paço Velho, este edifício de habitação representa uma dissonância em relação aos restantes edifícios, encontrando-se sem acabamento e com falta de qualidade arquitetónica.

Propõe-se, à semelhança do edifício 126, a sua remodelação, de carácter moderado, revestindo toda a sua fachada e eliminando todos os elementos dissonantes.

- Edifícios 131 e 132:

Localizados na Rua do Paço Velho, este conjunto de edifícios habitacionais encontra-se em elevado estado de degradação, comprometendo a salubridade do espaço urbano.

Por essa razão considera-se necessário uma renovação, de carácter profundo, que passe pela demolição do existente e permita a criação de habitação a custos controlados nesse local.

- Edifício 134:

Localizado na Rua do Paço Velho, este edifício habitacional encontra-se em elevado estado de conservação, fazendo também parte de uma frente urbana consolidada.

A intervenção que deverá ser alvo será moderada, mantendo o seu carácter residencial, visível pela sua volumetria e fachada.

- Edifício 144:

Localizado na Rua do Paço Velho, este edifício com função de arrumos não apresenta qualquer interesse patrimonial ou arquitetónico, mas faz parte de uma frente urbana consolidada.

Por essa razão considera-se importante proceder a uma reformulação global com um novo programa sendo área adequada para função habitacional ou mista – comércio e habitação.



Figura 31 – Edifício 127



Figuras 32 e 33 - Edifícios 131 e 132



Figura 34 – Edifício 134



- Edifícios 150, 151, 152 e 153:

Localizados na Rua do Paço Velho, estes edifícios encontram-se em ruína. Esta frente urbana, toda em ruína, poderá representar um polo habitacional com interesse, aproveitando a frente urbana consolidada anteriormente existente.

Assim crê-se que no geral esta frente urbana necessitará de intervenção profunda, a nível da renovação, podendo ser equacionada a agregação tipológica destes edifícios, possibilitando a criação de habitação a custos controlados.

- Edifício 157:

Localizado na Rua do Paço Velho, de carácter habitacional e fazendo parte da frente urbana consolidada característica na zona, encontra-se desocupada e em relativo mau estado de conservação.

A intervenção que deverá ser alvo será moderada, mantendo o seu carácter residencial, visível pela sua volumetria e fachada.

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.



Figura 36 – Edifício 150



Figuras 37 e 38 – Edifícios 151 e 152



Figura 39 – Edifício 157

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	
113	Ocupado	2	92,45	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	3
114	Sazonal	2	274,22	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
115	Devoluto	2	249,83	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	2
116	Ocupado	2	113,86	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
117	Ocupado	2	399,58	Bom	Acompanhamento	Comércio/Hab.	Privada	-	5

EDIFÍCIOS A INTERVIR_ZONA DE INTERVENÇÃO 3 (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	
118	Ocupado	2	127,00	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
119	Ocupado	2	122,73	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
120	Ocupado	2	94,35	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
121	Ocupado	1	121,98	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	4
122	Ocupado	2	218,83	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
123	Devoluto	2	91,50	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Profunda	1
124	Ocupado	2	295,03	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
125	Ocupado	2	107,88	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
126	Desocupado	1	165,10	Mau	Sem Interesse	Arrumos	Privada	Moderada	1
127	Ocupado	1	399,90	Mau	Sem Interesse	Habitação	Privada	Moderada	1
128	Ocupado	1	259,60	Bom	Sem Interesse	Habitação	Privada	-	5
129	Ocupado	1	125,70	Bom	Sem Interesse	Habitação	Privada	-	5
130	Desocupado	2	104,59	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	4
131	Devoluto	1	130,26	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Renovação	1
132	Devoluto	1	96,53	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Renovação	1
133	Ocupado	2	526,08	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
134	Devoluto	2	199,43	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	2
135	Ocupado	2	37,36	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
136	Ocupado	2	58,52	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
139	Ocupado	2 + sótão	31,78	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
140	Ocupado	2	157,49	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
141	Ocupado	2	240,95	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	4
142	Ocupado	2	416,68	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
143	Ocupado	2	217,78	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Ligeira	4
144	Desocupado	1 + sótão	84,57	Mau	Sem Interesse	Arrumos	Privada	Ligeira, Alteração ou Renovação	3
145	Devoluto	1	48,51	Bom	Sem Interesse	Arrumos	Privada	-	5
146	Ocupado	1	81,35	Bom	Sem Interesse	Arrumos	Privada	-	5
147	Ocupado	1	158,88	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5

EDIFÍCIOS A INTERVIR_ZONA DE INTERVENÇÃO 3 (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	
148	Ocupado	1	114,00	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
149	Ocupado	1	104,11	Razoável	Sem Interesse	Anexos	Privada	Conservação	4
150	Devoluto	2	80,95	Ruína	Acompanhamento	Habitação	Preferencialmente Pública	Renovação	1
151	Devoluto	2	152,90	Ruína	Acompanhamento	Habitação	Preferencialmente Pública	Renovação	1
152	Devoluto	2	102,99	Ruína	Acompanhamento	Habitação	Preferencialmente Pública	Renovação	1
153	Vazio Urbano	-	167,45	Vazio Urb.	Acompanhamento	-	Preferencialmente Pública	Construção	1
154	Ocupado	1	38,23	Bom	Acompanhamento	Anexos	Privada	-	5
156	Ocupado	2	256,14	Bom	Sem Interesse	Habitação	Privada	-	5
157	Devoluto	2	51,38	Mau	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	3
158	Ocupado	1	178,66	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Moderada	4

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

Resumindo, nesta zona verifica-se a existência de:

- 1 edifício inserido na malha urbana consolidada a necessitar de intervenção profunda, pelo seu estado crítico de conservação e pelo seu estado devoluto (edifício 123);

- 5 edifícios a necessitar de obras de renovação (edifícios 131, 132, 150, 151 e 152), que não apresentam grandes condições para a reabilitação, mas que se encontram numa frente urbana consolidada, representando assim algum valor na malha urbana;

- 1 edifício a construir (edifício 153), de modo a consolidar a malha urbana da zona em questão, podendo ser integrado, em conjunto com os edifícios 150, 151 e 152, numa proposta de renovação/construção;

- 6 edifícios a necessitar de obras de reabilitação moderada (edifícios 115, 126, 127, 134, 157 e 158), encontrando-se de momento devolutos e em relativo mau estado de conservação;

- 5 edifícios a necessitar de obras de reabilitação ligeiras (edifícios 113, 121, 130, 141 e 143);

- 1 edifício com possibilidade de sofrer obras de reabilitação ligeiras, alteração ou renovação (edifício 144), que por ser um edifício sem interesse arquitetónico poderá sofrer alterações na sua tipologia ou fachada ou até mesmo obras de renovação;

- 10 edifícios a necessitar de obras de conservação, como pintura de fachada, não representando qualquer prejuízo para a vila;



Figura 40 – Tipo de Intervenção na Zona de Intervenção 3

Quanto ao espaço público, à semelhança do verificado na zona de intervenção 2, nesta zona de intervenção há um largo que necessita de um cuidado especial, dinamizando a reabilitação desta zona e melhorando a aparência do edificado.



Figura 41 – Limite da Zona de Intervenção 3 e espaços públicos a intervir

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.

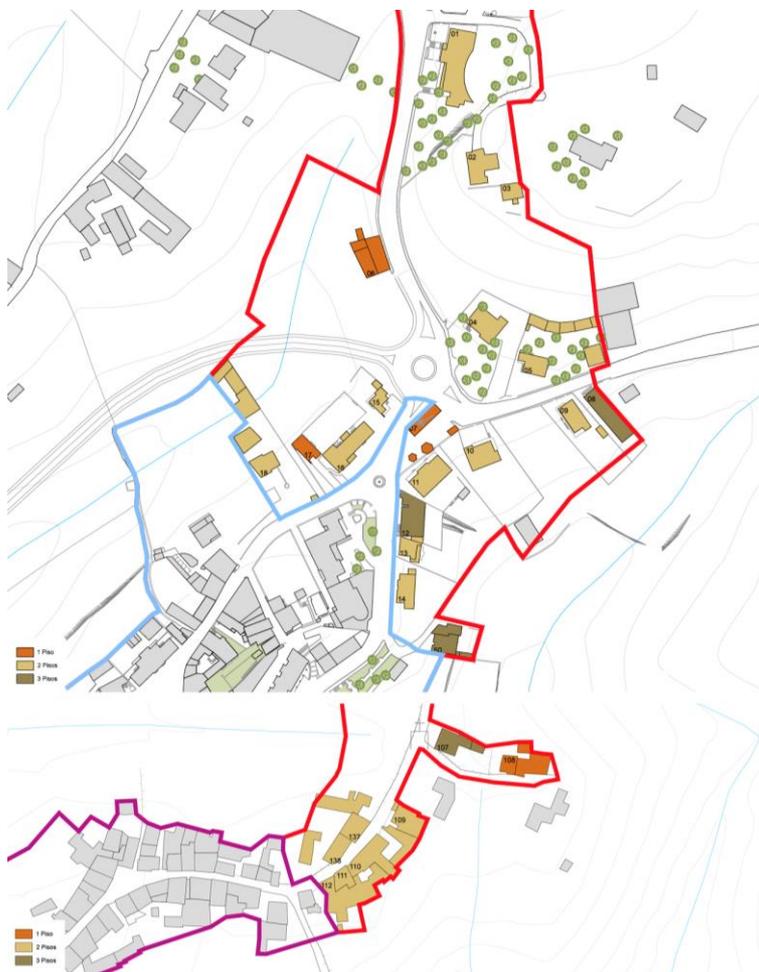
PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA_ZONA DE INTERVENÇÃO 3

Intervenção	Área de Implantação	Intervenção		Grau de Prioridade
		Tipo	Nível	
Remodelação do largo da Rua do Paço Velho	356,43	- Reformulação morfológica do Largo - Repavimentação com materiais nobres que se interliguem à materialidade dos edifícios que o rodeiam - Melhoramento da circulação automóvel e pedonal	Profunda	Grau 1

Tabela 6 – Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública para a Zona de Intervenção 3

2.3.4. Restantes Edifícios dentro da ARU

Os restantes edifícios que se encontram dentro do limite da ARU apenas carecem de obras de conservação pelo seu bom estado de conservação.



Figuras 42 e 43 – Nº de Pisos dos restantes edifícios dentro da ARU (Zona Norte e Sul)

Mais uma vez se refere o facto de o conjunto edificado ainda não ter sido vistoriado em profundidade. Contudo, pela leitura das

fachadas, é possível fazer uma análise geral e optar por estratégias de reabilitação para cada edifício.

Em suma, o quadro abaixo identifica as estratégias a levar a cabo em cada edifício, especificando algumas das suas características, estado de conservação, nível de intervenção, e grau de prioridade, identificando também o tipo de intervenção a levar a cabo.

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	
1	Ocupado	2	519,49	Bom	Acompanhamento	Equipamento	Pública	-	5
2	Ocupado	2	215,64	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
3	Ocupado	2	96,20	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
4	Ocupado	2 + sótão	232,70	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
5	Ocupado	2 + sótão	141,47	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
6	Ocupado	1	306,18	Razoável	Sem interesse	Garagem/Anexos	Privada	Ligeira	4
7	Ocupado	1	117,90	Bom	Qualidade	Equipamento	Pública	-	5
8	Ocupado	3 + sótão	259,60	Bom	Dissonante	Comércio/Hab.	Privada	-	5
9	Ocupado	2	148,15	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
10	Ocupado	2	183,00	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
11	Ocupado	2 + sótão	281,30	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
12	Ocupado	3	272,42	Bom	Acompanhamento	Comércio/Hab.	Privada	-	5
13	Sazonal	2	240,72	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
14	Ocupado	2	163,47	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
15	Ocupado	2 + sótão	73,74	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
16	Ocupado	2	290,26	Bom	Acompanhamento	Equip./Serviços	Pública	-	5
17	Sazonal	1	101,54	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
18	Ocupado	2	124,51	Bom	Acompanhamento	Serviços	Privada	-	5
50	Ocupado	3 + sótão	128,63	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
107	Ocupado	3	202,68	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5

EDIFÍCIOS A INTERVIR_RESTANTES EDIFÍCIOS DENTRO DO LIMITE DA ARU (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	
108	Ocupado	1	292,38	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
109	Ocupado	2	535,55	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
110	Ocupado	2	278,78	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
111	Desocupado	2	93,00	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
112	Ocupado	2	473,56	Razoável	Acompanhamento	Habitação	Privada	Conservação	4
137	Ocupado	2	352,78	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5
138	Ocupado	2	244,53	Bom	Acompanhamento	Habitação	Privada	-	5

Tabela 7 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3

Resumindo, nesta zona apenas se verifica a existência de 5 edifícios a necessitar de obras de conservação, como pintura de fachada, não representando qualquer prejuízo para a vila, estando o restante edificado em bom estado de conservação.

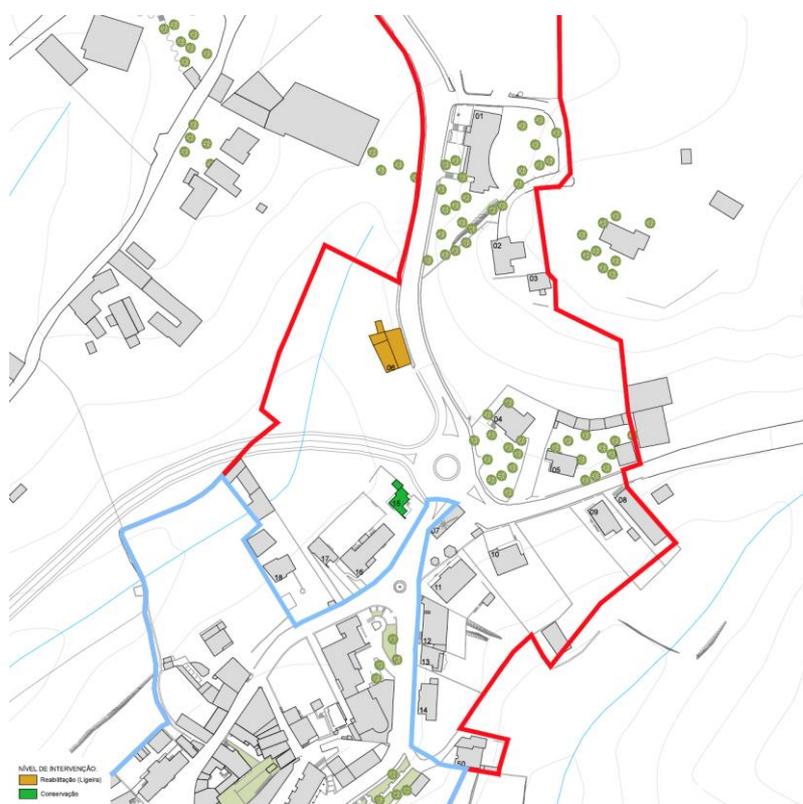


Figura 44 – Tipo de Intervenção dos restantes edifícios dentro da ARU (Zona Norte)

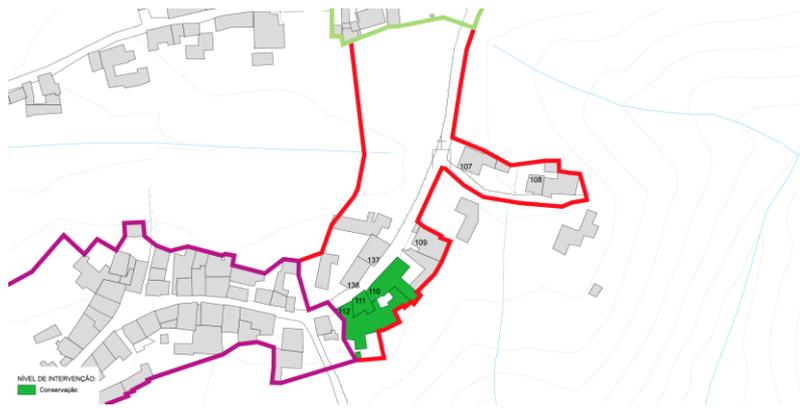


Figura 45 – Tipo de Intervenção dos restantes edifícios dentro da ARU (Zona Sul)

Para estas zonas, apesar de não ter sido estabelecido qualquer programa de execução, terão de ser aplicadas algumas normas arquitetónicas e urbanísticas que limitem e regulem as intervenções futuras a desenvolver nestes espaços, definidas no capítulo 3 deste relatório.

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 S. Pedro de Alva.

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 intervenção mais urgente.

- Reabilitação do edificado com valor patrimonial

À semelhança do sucedido no edificado em geral, também o edificado com valor patrimonial sofrerá intervenções por parte seus proprietários, e no final deste capítulo apresenta-se um valor médio base 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 realizar quatro projetos/intervenção, sendo eles:

- Implementar na vila locais de estacionamento, com carácter de parque ou bolsas, respondendo aos fluxos constantes de carros relacionados com a vivência comercial da zona já que a não regulação funcional dos veículos estabelece alguma confusão e desqualificação urbana.

- Remodelar a Avenida Oliveira Matos, a mais importante da vila, que se encontra muito desatualizada face aos necessários “upgrades” funcionais e formais, com excesso de veículos e ausência de passeios.

- Remodelar a Praça Mário Cunha Brito, o Largo José António d’Almeida e o Largo em frente à Extensão de Saúde de S. Pedro de Alva,

dotando os espaços de condições urbanísticas que beneficiem a vivência nos mesmos e reforcem o seu cariz histórico.

- Remodelar a envolvente da Capela de Santo António, qualificando e provendo o património nela existente, principalmente a Capela de Santo António e a Estátua de António José de Almeida.

Sintetizando, 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 (€)	
* 20	Profunda	169,71	2	339,42	350,00 €	-	-	118 797,00 €	1
22	Moderada	111,62	2	223,24	220,00 €	-	-	49 112,80 €	2
40	Conservação	119,46	1	119,46	400,00 €	-	-	47 784,00 €	2
42	Moderada	34,18	2	68,36	500,00 €	-	-	34 180,00 €	2
* 65	Profunda	49,53	1	49,53	-	50,00 €	650,00 €	34 671,00 €	1
67	Moderada	65,89	2	131,78	220,00 €	-	-	28 991,60 €	1
68	Demolição	100,19	1	100,19	-	50,00 €	-	5 009,50 €	1
82	Profunda	203,73	2	407,46	-	30,00 €	700,00 €	297 445,80 €	1
83	Profunda	32,63	1	32,63	-	30,00 €	600,00 €	20 556,90 €	1
84	Moderada	107,75	2 + sótão	242,44	400,00 €	-	-	96 976,00 €	1
Total Arredondado (€)								734 000,00 €	

* casas a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO - BOLSAS E PARQUE DE ESTACIONAMENTO				
Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)		Valor Global (€)	
Pavimentação e infraestruturaração	1644,21	84,00 €	138 113,64 €	1
Total Arredondado (€)			139 000,00 €	

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO - REMODELAÇÃO DA AVENIDA OLIVEIRA MATOS				
Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)		Valor Global (€)	
Pavimentação e infraestruturaração	1287,64	65,00 €	83 696,60 €	1
Total Arredondado (€)			84 000,00€	

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO - REMODELAÇÃO DA PRAÇA MÁRIO CUNHA BRITO E DO LARGO JOSÉ ANTÓNIO D'ALMEIDA

Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)		Valor Global (€)	
Pavimentação e infraestruturização	2754,92	76,00 €	209 373,92 €	1
Total Arredondado (€)			210 000,00 €	

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO - REMODELAÇÃO DA ENVOLVENTE DA CAPELA DE SANTO ANTÓNIO

Tipo de Intervenção	Quantidades	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)		Valor Global (€)	
Pavimentação e infraestruturização	1453,26	68,00 €	98 821,68 €	1
Total Arredondado (€)			99 000,00 €	

Tabela 8 – Programa Preliminar 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 734 000,00 € e para as intervenções no espaço público é de 532 000,00 €, perfazendo um total de 1 266 000,00 €.

2.4.2. Zona de Intervenção 2

- 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. Contudo, pensa-se que é importante atribuir um valor médio base das intervenções necessárias, apresentadas no final deste subcapítulo.

- Reabilitação do edificado com valor patrimonial

Nesta zona de intervenção pondera-se uma intervenção profunda de carácter público-privado no conjunto de edifícios 98, 99 e 101, de modo a recuperar este património tão importante para a história da vila.

Como já referido acima, estes edifícios necessitam de obras em profundidade, devendo conservar o seu carácter habitacional, mantendo também o seu valor histórico. Assim, mais abaixo deste subcapítulo será apresentada uma tabela com os custos totais de intervenção para estes edifícios

- Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública

Para bem da leitura arquitetónica do conjunto de edifícios 98, 99 e 101, e de modo a beneficiar essa zona de intervenção, pensa-se que é importante remodelar o largo existente nesta zona, melhorando a sua imagem e função, elevando assim a sua hierarquia nos espaços urbanos da Vila e fortalecer a atratividade do local para reforço da sua componente habitacional.

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 (n ^o)	Área de Construção (m ²)	Reabilitação (€/m ²)	Demolição (€/m ²)	Construção (€/m ²)	Valor Global (€)	
95	Moderada	52,70	2	105,40	300,00 €	-	-	31 620,00 €	2
97	Ligeira	76,44	2	152,88	200,00 €	-	-	30 576,00 €	2
* 98	Profunda	278,60	2	557,20	350,00 €	-	-	195 020,00 €	1
* 99	Profunda	228,90	2	457,80	380,00 €	-	-	173 964,00 €	1
* 101	Profunda	177,37	2	354,74	100,00 €	-	-	35 474,00 €	1
Total Arredondado (€)								467 000,00 €	

* casas a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO - REMODELAÇÃO DO LARGO DA RUA DO PAÇO VELHO					
Tipo de Intervenção	Quantidades		Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
	Área (m ²)			Valor Global (€)	
Pavimentação e infraestruturacção	384,35		65,00 €	24 982,75 €	1
Total Arredondado (€)				25 000,00 €	

Tabela 9 – Programa Preliminar 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 467 000,00 € e a intervenção no espaço público terá um investimento de 25 000,00 €, perfazendo um total de 492 000,00 €.

2.4.3. Zona de Intervenção 3**- Reabilitação do edificado em geral**

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

- Reabilitação do edificado com valor patrimonial

Uma vez que esta zona de intervenção não possui edifícios com valor patrimonial ou arquitetónico que valham intervenções de iniciativa pública, não será determinado um valor total de intervenção.

- Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública

À semelhança da zona de intervenção 2, esta zona necessitará também de uma intervenção no único largo existente, melhorando também a sua imagem e função na vila, fortalecendo a atratividade deste local.

Em suma, as intervenções a realizar 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)		
113	Ligeira	92,45	2	184,90	20,00 €	-	-	3 698,00 €	3
115	Moderada	249,83	2	499,66	85,00 €	-	-	42 471,10 €	2
123	Profunda	91,50	2	183,00	-	30,00 €	650,00 €	124 440,00 €	1
126	Moderada	165,10	1	165,10	85,00 €	-	-	14 033,50 €	1
127	Moderada	399,90	1	399,90	85,00 €	-	-	33 991,50 €	1
131	Profunda	130,26	1	130,26	-	30,00 €	600,00 €	82 063,80 €	1
132	Profunda	96,53	1	96,53	-	30,00 €	600,00 €	60 813,90 €	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 (€)	
134	Moderada	199,43	2	398,86	85,00 €	-	-	33 903,10 €	2
144	Conservação, Alteração ou Substituição	84,57	1 + sótão	105,71	180,00 €	-	-	19 027,80 €	3
* 150	Renovação	80,95	2	161,90	-	30,00 €	650,00 €	110 092,00 €	1
* 151	Renovação	152,99	2	305,98	-	30,00 €	650,00 €	208 066,40 €	1
* 152	Renovação	102,99	2	205,98	-	30,00 €	650,00 €	140 066,40 €	1
* 153	Construção	167,45	-	-	-	-	700,00 €	117 215,00 €	1
157	Moderada	51,38	2	102,76	180,00 €	-	-	18 496,80 €	3
Total Arredondado (€)								1 009 000,00 €	

* casas a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção

INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO - REMODELAÇÃO DO LARGO DA RUA DO PAÇO VELHO				
Tipo de Intervenção	Quantidades Área (m ²)	Preços Unitários	Total	Grau de Prioridade
			Valor Global (€)	
Pavimentação	356,43	85,00 €	30 296,55 €	1
Total Arredondado (€)			31 000,00 €	

Tabela 10 – Programa Preliminar de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção 3

Conforme se pode observar nos quadros financeiros apresentados acima, o custo total previsto para as intervenções no edificado é de 1 009 000,00 € e para as intervenções no espaço público é de 31 000,00 €, perfazendo um total de 1 040 000,00 €.

2.4.4. Restantes Edifícios dentro da ARU

- Reabilitação do edificado em geral

Visto que o edificado nas restantes zonas abrangidas pela ARU se encontram em relativo bom estado de conservação, não se sente a necessidade de intervenção e por isso não será definido um custo total de intervenção. Contudo, se porventura se sentir a necessidade de intervenção em algum edifício, este deverá ser responsabilidade dos proprietários dos imóveis.

- Reabilitação do edificado com valor patrimonial

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

- Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública

Nas restantes zonas abrangidas pela ARU já se procederam algumas obras de beneficiação do espaço público num passado próximo. Assim considera-se que de momento não será proposta qualquer intervenção para as mesmas.

2.5. Regime de Execução

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

Face ao anteriormente expresso parece-nos que nas zonas de intervenção 2 e 3 talvez seja possível encontrar-se um modelo de intervenção com uma partilha entre os proprietários e a Autarquia enquanto que para a zona 1 parece-nos tal não ser necessário. Referimo-nos a alguns edifícios em ruína, ou muito perto disso, que merecerão atenções especiais quanto ao projeto, emparcelamento ou definição programática.

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 São Pedro de Alva. Assim cabe ao município de Penacova 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 em parceria com a junta de freguesia de São Pedro de Alva.

03. **N**ormas urbanísticas e arquitetónicas

Segundo o Plano Diretor Municipal (PDM), a área abrangida pela ORU encontra-se numa zona de solo urbano/urbanizado, mais propriamente descrita como área urbana de baixa densidade, enquadrando-se portanto nos artigos 75º e 76º, transcritos abaixo:

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 dois 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

Servidões administrativas:

Na planta de implantação apresentada em anexo, estão definidas as áreas a abranger por servidões administrativas, neste caso para a criação de bolsas e parques de estacionamento de apoio à vila.

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, finalização ou demolição).

2. Os restantes edifícios dentro do limite da ARU 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, alteração e finalização 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;
- 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 às originais;
- f) As coberturas deverão ser revistas e recuperadas, mantendo o uso dos mesmos materiais (telha lusa, telha canudo ou telha marseilha) 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 ficará condicionada 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:



- a) 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;
- b) 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;
- c) 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, entre as zonas de intervenção 1 e 3, mas que merecem ser protegidas duma ocupação excessiva por serem importantes zonas de leitura do território.

Encontra-se em anexo a planta de implantação onde estão definidas as frentes urbanas que definem a implantação e os alinhamentos obrigatórios das novas construções.

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 definidos nos artigos 75º e 76º no regulamento do PDM terá de ser cumprido;
- d) As caixilharias deverão ser em madeira ou alumínio lacado, usando perfis que se enquadrem com o local;
- e) É interdita a utilização de estores com caixa exterior;
- f) Os materiais e cores a utilizar deverão ser semelhantes aos materiais usados nos edifícios da envolvente;
- 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 Avaliação:

Será necessário fazer uma simulação disponível *online*, com vista a aferir a sua viabilidade;

4.3. Habitação a Custos Controlados

Destina-se a:

- Construção ou aquisição de edifícios para habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento, a custos controlados;

Quem se pode candidatar: Câmaras Municipais, Instituições Particulares de Solidariedade Social, Cooperativas de Habitação ou Empresas Privadas

Condições:

- Os edifícios têm de obedecer aos limites de área bruta, custos de construção e preço 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 redacção 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 coabitaco, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos;

Condioes:

- Os jovens têm de ter um contrato de arrendamento celebrado no âmbito no NRAU, não poderão usufruir de quaisquer outros subsídios ou de apoios  habitao, 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. **P**rogramação 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. e 2.4.3. 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 três 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 estão numa fase muito precoce de desenvolvimento, estima-se que os valores poderão sofrer uma variação de cerca de 25%.

Assim, da análise feita neste relatório, estima-se um investimento global de 2 798 000,00 €.

INVESTIMENTO TOTAL	2 798 000,00 €
INVESTIMENTO PÚBLICO (Projetos Estruturantes de Iniciativa Pública)	588 000,00 €
INVESTIMENTO PÚBLICO/PRIVADO (Edificado)	1 135 000,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO (Edificado)	1 075 000,00 €
Medidas de política complementares em matéria de reabilitação urbana	450 000,00 €
Implementação dos programas de execução das Zonas de Intervenção	1 135 000,00 €

Tabela 11 – 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
Bolsas e parque de estacionamento	Município de Penacova	Pública	139 000,00 €	Orçamento Municipal
Remodelação da Avenida Oliveira Matos	Município de Penacova	Pública	84 000,00 €	Orçamento Municipal
Remodelação da Praça Mário Cunha Brito e do Largo José António d'Almeida	Município de Penacova	Pública	210 000,00 €	Orçamento Municipal
Remodelação da envolvente da Capela de Santo António	Município de Penacova	Pública	99 000,00 €	Orçamento Municipal
Remodelação do Largo da Rua do Peço Velho (Zona de Intervenção 2)	Município de Penacova	Pública	25 000,00 €	Orçamento Municipal
Remodelação do Largo da Rua do Peço Velho (Zona de Intervenção 3)	Município de Penacova	Pública	31 000,00 €	Orçamento Municipal
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	150 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros
Criação de uma bolsa de habitação para arrendamento	Município de Penacova	Pública	150 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros
Programa de incentivo à recuperação de edifícios para habitação	Município de Penacova	Pública	150 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros
ESTIMATIVA FINANCEIRA PRELIMINAR DA ZONA DE INTERVENÇÃO 1				
Designação	Promotor	Natureza do Investimento	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Reabilitação do edificado em geral	Proprietários	Privada	580 000,00 €	IHRU e privados
Reabilitação do edificado a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção	Município de Penacova	Privada /Pública	154 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU 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	62 000,00 €	IHRU e privados
Reabilitação do edificado a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção	Município de Penacova	Privada /Pública	405 000,00 €	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	433 000,00 €	IHRU e privados
Reabilitação do edificado a adquirir pelo município ou protocolar a sua intervenção	Município de Penacova	Privada /Pública	576 000,00 €	Orçamento Municipal, IHRU e outros

Tabela 12 – Quadro Financeiro Global

No que toca à calendarização, a tabela abaixo explicita os prazos de execução atribuídos a cada grau de prioridade, de acordo com o estipulado no relatório anterior, e tendo em conta vários fatores, como 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							
	Pública/Privada	Grau 1				3 anos							
Edificado	Privada	Grau 2						5 anos					
	Privada	Grau 3							6 anos/7 anos				
	Privada	Grau 4								7 anos/8 anos			
	Privada	Grau 5									8 anos/10 anos		

Tabela 13 – Calendarização e Prazos de Execução

06. Conclusão

Desde os anos 60 que se assiste a um êxodo rural em todo o território do interior português. Evidentemente São Pedro de Alva é um destes exemplos, e conseqüentemente tem-se verificado o abandono dos edifícios e o envelhecimento da população, conduzindo à degradação dos edifícios, espaços públicos e zonas comerciais.

Atualmente São Pedro de Alva continua com o seu carácter rural, e por isso mesmo tem uma clara importância no concelho de Penacova, sendo a agricultura e os trabalhos daí gerados a força motriz da economia e cultura urbana da vila.

Em suma, a concretização do conjunto de premissas descritas neste relatório permite a valorização integral desse espaço rural e da sua estrutura urbana, social e económica, valorização esta decisiva para a fixação da população e para a tomada de consciência da mesma em relação ao espaço onde habita.

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

fabionogueira.arqbeira@gmail.com

www.reisfigueiredo-arquitectosdabeira.com

www.facebook.com/ReisDeFigueiredoArquitectosDaBeira

Texto

Carlos Figueiredo, Arquitecto*

Fábio Nogueira, Arquitecto**

Colaboração

Margarida Barradas, Mestre Arquitecta

Grafismo

Fábio Nogueira, Arquitecto**

* Mestre em Arquitectura e especialista em tecnologia e construção

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