

Área de Reabilitação Urbana de Penacova



PROPOSTA DE AMPLIAÇÃO DA SUA ÁREA MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



| Índice | Pag.s |
|---------------------------|-------|
| 1. Introdução | 3/4 |
| 2. Caracterização | 4/15 |
| 3. Projectos Estratégicos | 15 |
| 4. Benefícios Fiscais | 15 |



1. **Introdução** – Entendeu a Autarquia de Penacova sugerir a ampliação da atual área de reabilitação de Penacova visando absorver mais 4 pequenas áreas urbanas que gravitam na órbita da Vila e que têm importância na sua malha estruturante.

Poder-se-á perguntar porque não foram estas áreas incluídas no anterior processo de delimitação?

Penso que podemos referir que sempre se entendeu que o processo de delimitação de área reabilitação urbana deveria abranger apenas a sua estrutura mais histórica e codificável e cujo património construído fosse mais valioso, quer em conjunto, quer individualmente. Estas áreas, e agora propostas para constarem da área ARU, não se encaixavam nestes pressupostos, razão pela qual não foram contempladas.

O ritmo de transformação da área urbana envolvida tem sido, no entanto, muito limitado quer porque não existem equipas técnicas dedicadas à operacionalização da ORU quer porque os recursos financeiros não abundam. A somar a estas questões a sociedade portuguesa enfrenta de forma muito significativa o grave problema habitacional que desmobiliza as Autarquias dos seus processos de reabilitação urbana, para se focarem na construção de habitação para renda acessível ou nas pequenas obras inseridas no projeto 1º Direito. São processos que raramente se articulam com as ARUs e ORUs, não se conseguindo deste modo criar valor acrescentado às áreas de reabilitação urbana das cidades e vilas.

Uma nova realidade social e urbana vai-se implantando no panorama político e urbanístico das comunidades regionais e locais, contaminando de forma paulatina o discurso técnico e as suas opções estratégicas mandando para as calendas alguns dos processos de planeamento e seus programas temporais.

É uma dinâmica que se saúda já que as comunidades, no seu direito à manifestação e indignação, manifestam o seu desconforto pela falta de políticas nacionais e regionais no campo habitacional e direito à cidade.

Nesta perspetiva parece fazer sentido que as cidades (ou vilas) sejam analisadas numa vertente mais social e de desenho estratégico global, inserindo, nas zonas com maior valor patrimonial e histórico, as franjas



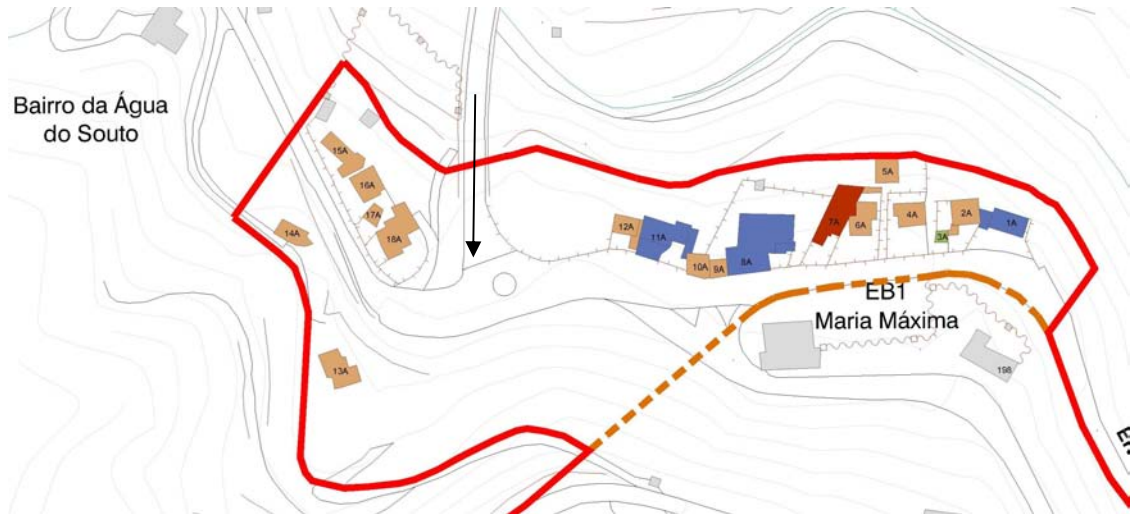
urbanas que, pelas suas características, possam valorizar o lugar em estudo e em desenvolvimento, dando assim mais consistência e unidade ao tecido urbano.

Estas são as grandes razões por que entendeu a Câmara Municipal de Penacova sugerir o alargamento do limite atual da sua ARU, para englobar as 4 áreas que o mapa seguinte expressa e que serão caracterizadas em seguida.



2. **Caraterização** – As 4 zonas que se pretendem que façam parte da nova Área de Reabilitação Urbana (A,B,C e D) são muito diferentes entre si, quer na sua estrutura urbana, características de edifícios, localizações e centralidades.

Zona A



A aproximação à Vila de Penacova faz-se através de um pontão, inaugurado em 1991 pela JAE, que passa sobre linha de água que drena as encostas. Uma paragem sobre este pontão é essencial para se entender como Penacova não tem conseguido entender a sua exposição e sua força paisagística no tocante à sua complexa topografia e sua paisagem. Os projetistas têm dado pouca atenção, nos seus projetos, ao desafio das pendentes e alçados tardozes criando cenografias urbanas muito desqualificadas. Nas fotos 1 e 2 percebe-se a ausência de arquitetura, em cenário idílico, e onde o verde e a humidade do vale prevalecem sobre tudo o mais.

A foto 3, numa vista de saída da Vila para o IP3, mostra a importância do diálogo entre a “varanda” do viaduto do IP3 e a Vila, sendo por isso muito importante considerar, num futuro o mais próximo possível, a qualificação da imagem a par da sua requalificação.



Imagem 1



Imagem 2



Imagem 3

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

A via que nos leva ao rio (EN235) assume-se hoje, neste troço, como via urbana, sendo de requalificá-la como tal, integrando-a nos nós viários anteriormente descritos – ver fotos 4 e 5.

Estamos assim em presença de uma área complexa na sua imagem, com fragilidades arquitetónicas e urbanas muito expressivas e uma grande área vazia a determinar a não presença de um espaço urbano funcional e utilizável como tal. A sua integração na ARU de Penacova determinará por isso um repensar urgente do seu papel de entrada Vila.



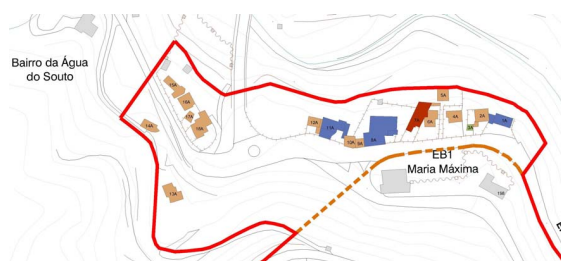
Imagem 4



Imagem 5

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

A zona A caracteriza-se por um conjunto de edifícios maioritariamente habitacionais (13), 3 construções (a azul) para comércio e restauração e uma construção devoluta (a castanho escuro) outrora ligada a serviços diversos e um barraco devoluto. Todas estas construções assumem a rua pública – estrada nacional, como via de organização urbana.



Planta da zona A com marcação das tipologias urbanas.

São construções em estado razoável de construção não existindo, para além da existência de um barraco (A3), grandes preocupações construtivas. Isto não quer dizer que ao nível da sua imagem arquitetónica não se sinta que muito se poderia e deveria fazer para fortalecer a imagem desta importante entrada da Vila de Penacova. São construções modestas no seu todo, mas paradoxalmente os seus lotes e parcelas de terreno possuem um potencial compositivo que uma qualquer figura de planeamento poderia ajudar a resolver. Qual a figura, qual o tempo para a sua implementação, qual o papel dos privados e do município na valorização da área, são reflexões que deixamos aqui expressas.

Na estruturação da ORU deixaremos algumas pistas para o desenvolvimento desta área.

Zonas B e D



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

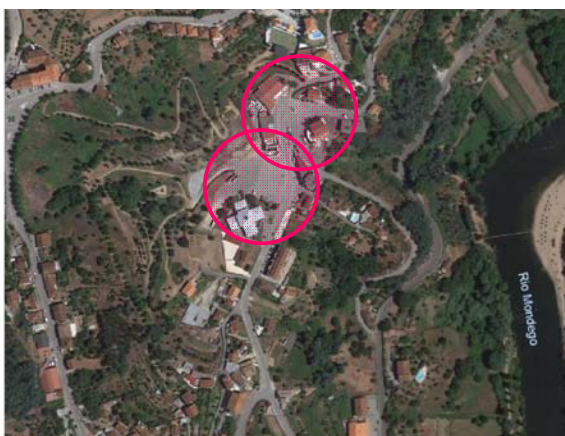


Imagem 6– Imagem aérea

Efetivamente esta área, pese embora possuir uma grande hierarquia funcional no todo da Vila, e que lhe é dada pela presença de

equipamentos de grande importância como é o caso de Centro de Saúde, Farmácia, Quartel de Bombeiros, Centro Médico e Cirúrgico, Junta de Freguesia, Padaria e Café e ainda o remate do Parque Verde da Vila, não se encontra estruturado ao nível do seu desenho urbano como espaço central e cívico. A sua integração na atual área de reabilitação urbana ARU trará algumas vantagens financeiras e administrativas que poderá vir a permitir a criação de uma nova centralidade para Penacova. Sobre este assunto relembro um parágrafo de um texto da Arqta e Urbanista Margarida Sousa Lobo escrito para a revista Monumentos nº 29 e sobre os planos de Duarte Pacheco para a cidade da Covilhã.:

“ A génese do processo de planeamento da cidade da Covilhã revela o modo de actuação do então ministro Duarte Pacheco. De visita a cidade, para acompanhar de perto, como era seu hábito, as obras em curso, neste caso a construção do novo mercado, observa as obras de repavimentação do largo do Pelourinho, apercebendo-se nesse momento de como este espaço poderia ser transfigurado de modo a surgir como um lugar emblemático do regime.”

Trazemos à colação este texto pois também pensamos que o atual poder autárquico pode encontrar neste espaço a génese de um processo global de regeneração da Vila, com forte estrutura discursiva, ficando a restante área ORU legitimada para se ir desenvolvendo ao ritmo das transformações a operacionalizar.

A presença do equipamento já referido e a expressão volumétrica da maioria dos edifícios que existem nesta zona são suporte programático para esta global intervenção.

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

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



Zona C



Na proposta inicial de criação da ARU de Penacova salientamos a importância deste morro na identidade da Vila e na sua importância estratégica para o reforço da sua capacidade turística e na requalificação global da vila.

O conjunto habitacional proposto para se integrar agora na área de reabilitação urbana, pode tornar-se um ativo importante para este reforço e transformação da zona desde que encontremos figura de intervenção capaz de uma regeneração qualificadora.

No passado, aquando da proposta de estabelecimento da ARU de Penacova já se propunha o seguinte:

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

A pura contemplação da paisagem foi valor do passado; - as atuais gerações de turistas e cidadãos entendem a contemplação como também de usufruição física, sendo fundamental percorrer o que os olhos veem e alma sente. Fundamental criar o círculo entre o alto de

Penacova e o seu rio Mondego descendo a encosta de forma rápida e entusiasmante. Por escadaria, pensada em função dos seus constrangimentos topográficos e ambientais, por elevador tipo Guindais (Porto) ou por processos mistos. É importante criar-se o acesso desta parte do Outeiro de Penacova ao rio legitimando-se assim ainda mais as intervenções sugeridas nos pontos seguintes deste capítulo.

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

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

Com a inclusão desta nova área geográfica, constituída por frentes de rua e ocupações de topo, numa diversidade de edifícios sem qualidade arquitetónica e construtiva, a sua inserção justifica-se não só pela argumentação aduzida anteriormente, como também pelo facto de estarmos de acordo que a área no seu todo manifesta insuficiência, degradação e obsolescência dos seus edifícios e das suas infraestruturas.

Esta situação é tanto mais grave quanto sabemos estarmos em local de forte valor paisagístico, com leitura magistral sobre o Mondego! As fotos seguintes manifestam este quadro sublime e não aproveitado.



Imagem7 – Imagem do século passado



Imagem 8 – Imagem atual

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

São edifícios, como se disse, sem valor arquitetónico ou construtivo, excetuando-se o das figuras 8 e 9 - casas 1C e 2C, que nos merecem algum reconhecimento pela disciplina colocada na sua volumetria e serenidade formal, vernacular, sobre a via. A varanda superior observa o rio pelo que deverá ser um espaço muito interessante.



Imagem 9 – Imagem atual



Imagem 10 – Imagem atual

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

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

Aqui muito haverá a realizar caso se consiga entender qual o rumo urbano e paisagístico da encosta.



Imagem 11– Imagem atual

Concluindo, entendemos ser legítima e oportuna a inclusão das 4 áreas no limite da Área de Reabilitação Urbana de Penacova pelas razões atrás expressas.

Mais se entende referir que estas 4 zonas devem ser tratadas de forma diversa do proposto para a ORU anteriormente aprovada, pois

entendemos que o objeto e a importância das suas áreas, semiconstruídas, exigirão propostas diferenciadas.

3. Projetos Estratégicos principais:

3.1 Zona A - Projeto de Desenho Urbano para todo o espaço público e plano de paisagem para as encostas e tardoz dos edifícios.

3.2 Zona B – Elaboração de Plano para encosta para toda área, com inclusão da encosta norte e nascente.

3.3 Zona C e D – Elaboração de Projeto de Desenho Urbano com criação de um novo centro cívico.

4. Benefícios Fiscais

Os incentivos fiscais propostos no regulamento da ARU devem manter-se sendo no entanto de propor, caso haja condições legais para o fazer , redução de IVA para 6% no valor dos projetos de arquitetura, engenharia e paisagismo.

Penacova – fevereiro de 2024

