

Área de Reabilitação Urbana de Penacova



PROPOSTA DE ALARGAMENTO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



Índice	Pag.s
1. Introdução	3
2. Caracterização	3,4
3. Proposta	5
4. Benefícios Fiscais e Incentivos financeiros	5



1. **Introdução** – A atual Área de Reabilitação Urbana de Penacova , aprovada e publicada, carece de uma ampliação tendo em conta que o Município de Penacova sente que uma área relativamente recente na história urbana da Vila concentra um conjunto de atividades e equipamentos, a par de algumas habitações divididas por prédios uni e plurifamiliares.

É verdade que a dinâmica e a intensidade de uso de determinadas áreas urbanas, não inseridas nas áreas de reabilitação urbana, têm dinâmicas que obrigam o poder atuante dos municípios a concentrarem muito das suas preocupações, e recursos financeiros, em tais zonas pelo que é compreensível que o alargamento seja solicitado. Determinados programas operacionais de intervenção urbana privilegiam também, e muitas vezes, projetos para tais áreas razão pela qual se motiva também o seu alargamento.

A área em causa e que ficará inserida dentro do novo perímetro da ARU, é uma extensa área onde se concentram todas as grandes atividades formativas e de lazer, equipamentos centrais, que reforçam o poder atrativo da sede do concelho e tornam-no num lugar de hierarquia superior no povoamento do seu território.

Não é uma área bem desenhada em termos urbanos ! aparentemente parece tudo ter acontecido por acaso e nem mesmo a arquitetura dos grandes edifícios conseguiu minimizar os maus resultados das intervenções pontuais. Dir-se-á que não foi possível ter em conta os diversos cenários urbanos que vieram a acontecer com a chegada dos programas participados para a construção de equipamentos; tal poderá ser verdade mas o que é uma realidade é que os municípios , ao longo dos anos, não tiveram acerto técnico, afirmativo e disciplinador, na transformação do seu território.

2. Caracterização da zona a incluir na ARU

Como atrás se referiu esta nova área a incluir na área ARU de Penacova, com 184 481 m² – (184 ha), é uma área de muito baixa densidade fruto do tipo de relevo que configura esta zona e do tipo de equipamentos implantados. A nascente, o relevo de forte inclinação cria uma encosta aparentemente “non aedificandi”, com algum arvoredado, que remata na via de entrada em Penacova. É um espaço protetor da mancha urbana que coroa o morro, sendo no entanto



muito negativa a imagem do supermercado Lidl, construído há já alguns anos.

A grande mancha da escola do ensino preparatório e secundário que, com as suas diversas tipologias de arquitetura escolar, preenche um outro grande espaço do território não consegue ordenar de forma clara a grande área urbana que influencia. Efetivamente os acessos e o estacionamento ao longo da via, rematando num “falso estacionamento em ilha” em nada ajuda a perceber inserção deste complexo na estrutura urbana histórica. A seu lado, uma subzona de fortes equipamentos (biblioteca municipal, Escola Básica nº 1, complexo das piscinas com restaurante), nada oferece à Vila que não seja a importância dos seus programas e o apoio social, educativo e de lazer aos seus habitantes. Deviam prestar muito mais funções, nomeadamente mostrar que equipamentos como estes são muito importantes para o espaço público motivando desenho urbano erudito e socialmente integrável na Vila. São assim zonas marginais na sua atitude, sem desenho integrador e mesmo dentro destas manchas os espaços são autónomos e estão desprezados, a necessitar de reabilitação e reconversão.

Sobranceira a Poente desta “ilha” de equipamentos, em encosta, surge-nos uma zona com moradias unifamiliares de arquitetura muito modesta, só interrompidas por um novo quartel da GNR, de melhor atitude arquitetónica, e umas habitações desta corporação.

Ao longo da via, quer dum lado quer do outro e até ao parque de estacionamento, diversas construções unifamiliares e multifamiliares implantam-se nas encostas mostrando que os seus frágeis projetistas nunca souberam resolver as implantações e as arquiteturas de encosta.

Dois edifícios enormes, multifamiliares e plurifuncionais, implantam-se na encosta nascente desta área em estudo, exemplo do que nunca deveria ter sido construído, já que o seu desajuste de escala, volumetria e arquitetura marcam negativamente a entrada da vila e “esmagam” o seu território.

Estamos assim na presença de uma ampla área muito díspar na sua unidade, com fortes e extensos equipamentos mas com uma falta de cerzidura urbana no tocante à unidade do seu espaço público. Sobretudo por esta razão parece-nos que o alargamento da Área de Reabilitação Urbana pode fazer sentido visando concentrar esforços financeiros e técnicos para tornar a zona numa área urbana com melhor desenho urbano e mais apetecível para percorrer.



3. **Proposta** – Face ao exposto e considerando que os mecanismos financeiros, legais e regulamentares que são exclusivos para as áreas de reabilitação urbana, legalmente criadas, podem auxiliar a zona estudada, propomos o alargamento da ARU de Penacova para os novos limites conforme estabelece a planta em anexo.

Esta nova Área, após a sua delimitação e aprovação por parte da Câmara Municipal, Assembleia Municipais e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), permitirá objetivar um conjunto de medidas tendo em vista qualificar melhor esta área.

Podemos reafirmar que a nova zona, territorialmente delimitada, tem insuficiência no desenho urbano, alguma degradação em edifícios e falta de qualificação nos espaços urbanos.

Estabelecem-se por isso os seguintes objetivos para esta nova zona da ARU de Penacova.

- a) Implementação de estratégias convergentes para o reforço da atividade urbana e interligação com o centro urbano.
 - b) Protecção, salvaguarda e reabilitação do património arquitetónico mais significativo.
 - c) Melhoria do estacionamento rodoviário sobretudo com clarificação do estacionamento para autocarros.
 - d) Renovação e fortalecimento do espaço urbano envolvente das piscinas e sua interligação com o espaço público envolvente dos outros equipamentos.
 - e) Estabelecimento de medidas corretivas para todas as construções lesivas da imagem urbana e do seu nível de salubridade.
4. **Benefícios e Incentivos Fiscais** – Os imóveis dentro do novo perímetro proposto ficarão sujeitos aos benefícios fiscais e incentivos financeiros já estabelecidos e expressos no regulamento da atual ARU de Penacova.

Penacova 24 de outubro de 2019

