

## **REABILITAÇÃO DO BAIRRO DO VISCONDE EM PENICHE E SUA INTEGRAÇÃO NA MALHA URBANA**

**MARIA ALICE RAMOS PIRES LOBO**

### **RESUMO**

O Bairro do Visconde em Peniche está implantado nas arribas fronteiras à Fortaleza e dentro da faixa dominial marítima de 50 metros. Pretende-se estudá-lo e analisá-lo desde as suas origens, para que se possa proceder à sua requalificação e ordenamento e ainda, legalizá-lo à luz da legislação em vigor. Pretende-se ainda com este estudo proceder à integração urbana do Bairro na cidade de Peniche, interessando-o, com a sua vida própria, na vida da cidade. Foi efectuada a reunião de consulta pública a todos os moradores, que constitui uma 1ª fase da metodologia de planeamento e também a uma preparação ou predisposição técnica, política e económica, convocada publicamente pela autarquia, com avisos distribuídos pelo Bairro e por convocação directa pelo Presidente da Junta de Freguesia, também ele morador e conhecedor da população. Esta consciencializou-se dos trabalhos a efectuar, das dificuldades que podem surgir e apresentaram algumas propostas.

### **1. INTRODUÇÃO**

O Bairro do Visconde situa-se em Peniche sobre as arribas em local fronteiro à Fortaleza mandada construir por D. João III entre 1557 e 1645, um dos baluartes históricos da defesa da cidade. Podemos considerar que até ao século XVII-XVIII a segurança era fundamental para os povos que viviam à sombra da defesa das fortalezas protegendo-os dos inimigos vindos do exterior. Peniche não foi excepção mas a defesa militar foi-se tornando cada vez menos importante e o povo pôde espriar-se pelas terras férteis e pelas zonas marinhas, controlando os trajectos, as marés e a pesca em zonas escolhidas pela dominação que era necessário fazer.

Quase toda a implantação do bairro está numa zona de protecção da orla marítima e as suas características peculiares tornaram-no e a esta zona, num local de estudo e de reflexão devido a vários factores sociais, políticos e económicos que procuramos ir esclarecendo.

A análise deste fenómeno urbano e de raiz essencialmente popular e económico originou consequências, aspectos e razões de estudos sociais e legais de coesão urbana e de integração nas malhas urbanas envolventes. Nestas, podemos destacar como principais as zonas históricas e as suas áreas próximas de influência, e as zonas do Domínio Hídrico.

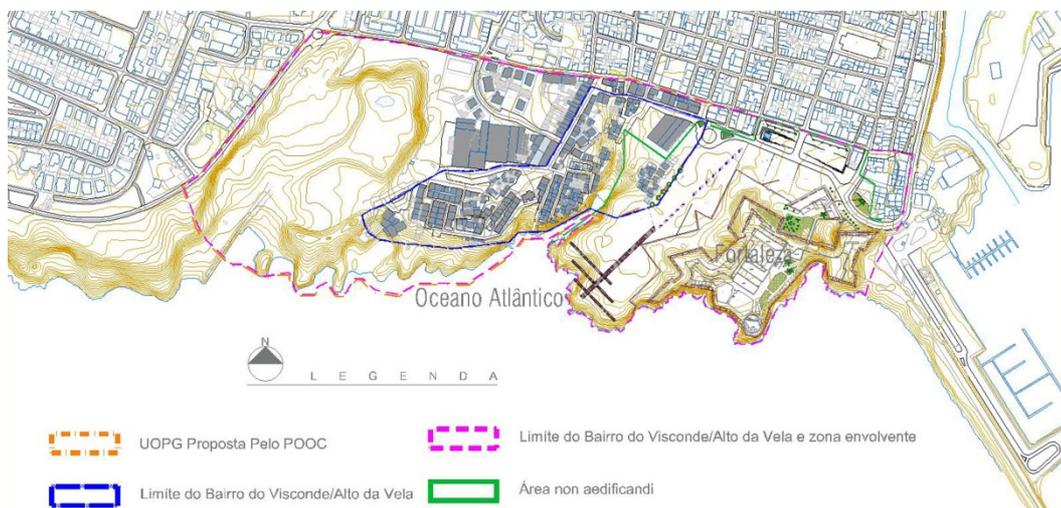
A pobreza, na altura do seu início era muita e o material de construção teria de ser o mais barato e mais fácil de obter na região, reparar e conservar, a madeira, pois qualquer um se ajeitava neste tipo de construção de carpintaria simples, porventura menos complicada que a carpintaria naval, da qual todos os pescadores sabiam um pouco. Era frequente com o tempo e com as fortes invernias, as casas perderem a sua verticalidade, o telhado a sua forma e as tábuas de revestimento perderem a sua vedação dado que o contraventamento e a fixação ao solo eram muito primários.

A pequena zona piscatória instalou-se nestas arribas a partir de 1937, sobre a rocha em simples e modestas construções de madeira, como era frequente ao longo da costa atlântica iniciando-se a construção em alvenaria de tijolo a partir de 1945, data em que a primeira destas casas foi construída iniciando-se então a substituição das de madeira por um tipo de construção mais sólido e confortável, com menos riscos de incêndios e de derrocadas.



**Figura 1 - Casas no Alto da Vela - Bairro do Visconde em 1951. Ao fundo a Fortaleza<sup>1</sup>**

O Bairro esteve parado no tempo durante algumas décadas devido a indefinições de jurisdição e de tutela e também à falta de dinheiro dos seus habitantes, convivendo as fainas de terra - reparações e encasques de redes, guarda de aprestos marítimos, etc, com a vida quotidiana dos seus moradores.



**Figura nº 2 - O Bairro do Visconde**

A apropriação abusiva, impune e quase desordenada do solo em local de tão grande importância ambiental e histórica cimentou ainda mais a densidade construtiva, com uma altura notória expressa em número de pisos numa zona extremamente sensível, e à margem de qualquer regulamentação em vigor, urbanística ou dimanada do Regulamento Geral das

<sup>1</sup> Peixoto, Luís Correia - 100 Anos através da Fotografia, p,63.

Edificações Urbanas (RGEU). A jurisdição da zona - zona dominial - cabe ainda hoje na sua grande parte ao Instituto Português e dos Transportes Marítimos (IPTM) que tutela a zona de protecção da orla marítima que abrange quase por completo todo o Bairro, que se estende ao longo das arribas no sentido Norte-Sul, desenhando um perfil característico e cromático no cimo dos penhascos que caem a pique sobre o mar.



**Figura 3 – Vista geral sobre o Bairro (Fevereiro de 2010)**

No seu conjunto, o Bairro assume uma característica única de ocupação do solo, com as desigualdades de cêrceas e de volumes a acentuarem as necessidades e as possibilidades de cada um, constituindo porém um conjunto homogéneo, alegre, sem reservas de vizinhança, colorido, com recorte e linhas de visibilidade acentuadas para o horizonte, que permitem ao observador, dos lados Nascente e Poente, uma transparência rendilhada e atractiva.

Actualmente a autarquia pretende efectuar a sua requalificação e regulamentação para que as habitações possam estar finalmente legalizadas e ordenadas segundo um regulamento específico de edificação. O sistema de saneamento terá também que ser revisto e estabelecido à luz da legislação em vigor e de uma sustentabilidade ecológica absolutamente necessária, pois os esgotos domésticos estão canalizados directamente para as arribas com todas as consequências de ordem ecológica e de salubridade que acarretam. Finalmente, há ainda que requalificar todo o esquema viário, pois existem arruamentos sem perfil transversal suficiente para o trânsito de viaturas, constituindo apenas acessos pedonais. Os revestimentos neles utilizados podem não ser os mais aconselhados já que a topografia do solo é natural, sem intervenção, modelado aos sabor das fragas que foram respeitadas o que acarreta alguns inconvenientes, entre eles o acesso a carros de bombeiros, emergência médica e da Polícia.

## **2. AS ORIGENS**

As origens do Bairro do Visconde assentam na indústria conserveira, que se iniciou em Peniche ainda durante a I Grande Guerra e nasceu a partir de uma iniciativa do Comendador da Ordem de Cristo e Visconde de Trevões, Emílio José Ló Ferreira, com o título concedido pelo Rei D. Manuel II em 1909, regressado rico do Brasil para onde tinha emigrado em busca da fortuna. Esta indústria foi trazendo para Peniche muitos forasteiros dedicados à vida do mar e à indústria conserveira, que aqui aportaram com os seus barcos para a pesca da sardinha vindos principalmente do Algarve, mas também do Norte do país, da região da Murtoza.

A indústria mais importante e representativa do concelho e da cidade é ainda a pesca e as actividades relacionadas com ela e com o mar, pelo que as colónias piscatórias são representativas da sua população e com elas as dificuldades e carências características deste tipo de actividade.

É de grande interesse para a cidade e para os seus moradores a reorganização deste Bairro e a sua integração nas zonas envolventes, na qual a Câmara Municipal de Peniche (CMP)

tem todo o empenho, dentro dos princípios estabelecidos por lei (Decreto-Lei 69/90 e Decreto-Lei nº 211/92) e dos princípios da política urbana dimanados pelo Conselho da Europa, que reconhece os meios de acção democráticos para se alcançar com sucesso qualquer reabilitação de acordo com os vários estádios do processo. A Câmara Municipal terá feito anteriormente algumas tentativas para ordenar este Bairro, mas não tiveram qualquer resultado concreto pois não passaram de um mero início ou de intenções. Na actual situação há licenciamentos pendentes, as alterações não são aprovadas e a construção ilegal tem sido corrente. O dono da terra, o Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, também não tem estruturas para poder responder a esta situação, ou a acções de fiscalização, que se tem vindo a arrastar ao longo dos anos. Tem havido a coexistência das construções antigas, de madeira, com as chamadas vulgarmente de pedra e cal, e entre elas as soluções híbridas, umas e outras a desaparecerem a pouco e pouco mas que cuja coexistência tem provocado ainda mais perturbação no ordenamento do bairro.



**Figura 4 - Habitação de madeira ainda existente junto ao carreiro Fedorento (Dezembro de 2009)**

A Arquitectura do local de cariz essencialmente popular, também faz História a par do Monumento Nacional que lhe está fronteiro, a Fortaleza de Peniche e não é constituída por obras de génio, pois é apenas o resultado de uma arquitectura derivada da necessidade de alojamento, do gosto pessoal e do pouco dinheiro para alindar a construção. Como refere Rapoport<sup>2</sup> quanto a este tipo de construção:

"O ambiente que rodeia o Homem, especialmente o ambiente construído, não é nem nunca foi ordenado pelo Arquitecto. Este ambiente é resultado de uma Arquitectura indígena, folclórica, popular, que a história e a teoria da arquitectura ignoraram em grande parte".

O actual espaço público está degradado desde a origem, visto que cada um fez o que pode, como pode e o que quis, sem constrangimentos nem planos prévios que salvaguardassem todo o bem público. Tal não foi feito, embora o Bairro esteja perto de tudo, ou quase, paredes meias com a cidade. Citando Menezes, (2008, p. 22)<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Rapoport, Amos - Pour une Antropologie de la Maison, p.1.

<sup>3</sup> Menezes, Marluci - Modalidades de uso apropriação e o Planeamento dos espaços Públicos Urbanos, p.22.

"a resolução de problemas ligados à falta da integração urbana passa, sobretudo, pela aposta num planeamento sócio-urbanístico que leve em consideração a variedade dos espaços físicos e sociais da urbe contemporânea, as suas susceptibilidades, fraquezas e potencialidades; pelo investimento num processo de concepção e execução arquitectónicas de melhor qualidade formal, funcional, estética e na durabilidade; pela promoção de programas de intervenção, requalificação e gestão sócio-urbanística que primem pela qualidade de vida urbana e residencial; pelo controlo das elevadas densidades construtivas e das volumetrias dos edifícios; [...] enfim, por apostar na produção e construção de cidades sustentáveis".

### 3. ASPECTOS SOCIAIS

Sob o aspecto sociológico e económico e desde sempre, uma família pobre para se abrigar e viver tem 4 hipóteses de escolha: construir uma barraca, partilhar uma casa ou abrigo com outra família, arranjar um subsídio ou alugar ou comprar uma casa em segunda ou décima mão<sup>4</sup>. Aqui foi a primeira opção que prevaleceu, dando a pouco e pouco e com o correr dos anos à barraca o aspecto mais duradouro da alvenaria, já que o terreno era público, de todos, e quem exercia a polícia de habitação no local, não se fazia sentir.

Um bairro constitui, como se sabe, um tipo especial de agrupamento social. Como diz Rapoport<sup>5</sup>, "tendem a ser pequenos e formam-se em enclaves intermédios entre a família e os grupos heterogéneos da cidade". O grupo que aqui habita identifica-se, é gente dedicada exclusivamente à vida do mar, e é identificado pelos demais como uma "categoria entre categorias". A cultura define grupos e marca "as diferenças em relação a outras diferenças", servindo a cultura tanto para separar como para integrar, protegendo o grupo de tensões sociais.

Numa análise semiótica de superfície sobre o Bairro do Visconde, podemos considerar a sua morfogénese e respectivo percurso cartográfico desde um conjunto de modelos universais, dados através de um conjunto de signos e combinações icónicas, não verbais, que nos podem ajudar a melhor reflectir sobre a realidade presente. De uma estrutura segregada, socialmente fracturante de modestas habitações de madeira, um significante preciso, evoluiu para um significado conciso, evolutivo, com um código informativo claro na posse de uma contextualização actual e intercultural objectiva em relação à cidade. A estratificação espacial ora evidente já se pode analisar a jusante deste fenómeno dinâmico que hoje serve de *corpus* a este trabalho de investigação. O percurso desde as origens tem vindo a hierarquizar os simbolismos sócio culturais e sócio económicos dos seus moradores cuja mensagem integrou em pleno a da cultura urbana. A mensagem icónica também é representativa, pode ter inúmeras leituras e interpretações, pois a profusão de acabamentos e de materiais utilizados, por vezes numa simples unidade de habitação, reflectem o claro sucesso de quem lá mora, a conquista, o êxito ostensivo no bom sentido, de ter uma casa na cidade igual às demais e com as quais podem ombrear.

A Arquitectura das casas do Bairro do Visconde não impressiona pela monumentalidade ou pela qualidade singular, nem pelo aspecto tradicional da arquitectura portuguesa chã mas apenas pela audácia da construção e da ocupação do solo, pela luta pela necessidade de uma casa, pelo aproveitamento de todos os recantos e palmos de terra públicos disponíveis, pelo esforço ingénua de alindamento que as casas apresentam e por vezes ostentam, e pela ignorância ou abstracção das elementares normas de preservação do espaço público. O interesse individual sobrepôs-se ao interesse colectivo e cada um tratou de si. Ostentação entre o discreto e o vistoso, entre a pobreza e a vida vencedora, opção

---

<sup>4</sup> Blumenfeld, Hans - The modern Metropolis, p,56.

<sup>5</sup> Rapoport, Amos - Aspectos Humanos de la Forma Urbana, p,231.

pelo ornato mais caro embora de gosto mais duvidoso em detrimento da decoração simples e mais barata, mas não menos adequada. Os pavimentos de entrada obedeceram às cotas altimétricas do solo e das fragas que o revestiam e daí o recorte sinuoso a acompanhar a descida das arribas em direcção ao mar, sempre presente em praticamente todas as casas.

Rapoport<sup>6</sup> acrescenta ainda na sua crítica sociológica ao valor da arquitectura popular:

"A tradição popular, por outro lado, é a tradução directa e não consciente de uma cultura sob a forma material, das suas necessidades, dos seus valores, melhor que desejos, sonhos e paixões de um povo. A tradição popular constitui também a maior parte do ambiente construído".

A arquitectura característica das casas actualmente construídas enquadra-se no que correntemente se classifica por arquitectura de subúrbio, com uma exuberância, diversidade, banalidade e profusão de acabamentos de fachada, ampliações desordenadas e egoístas, desrespeito pela privacidade alheia, comunhão de vistas, dissonâncias, ocupação da via pública local mas também de partilha do espaço (público) para os equipamentos de utilização privada, como os tanques de lavagem e os estendais de roupa, churrasqueiras, mesas de refeições para confraternização familiar, já que o espaço interior é acanhado e não sobra. Há ainda bancos de espera, repouso e convívio, ensolarados e também para contemplação do mar, sempre presente no bairro, conjuntos que a influência da Arquitectura Mediterrânica, com movimentos volumétricos, densa, superpovoada, compreende pelo seu carácter gregário, de convivência, que caracteriza e justifica. Todos sabem de todos. A estrutura conseguida do conjunto está excluída da lógica urbana. Algumas vedações também não serão das mais agradáveis para uma zona urbana, apresentando soluções de cariz rural para delimitação de propriedades. Continuando a citar Rapoport<sup>7</sup>, "o uso de símbolos físicos é muito importante ao longo deste processo, pois os grupos não só seleccionam o seu habitat como também o criam".

#### 4. ASPECTOS LEGAIS

Há em arquivo na CMP uma informação subscrita pelo director do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística com data de 2009<sup>8</sup> que não é totalmente esclarecedora sobre os aspectos legais da ocupação do Bairro e na qual se salienta a posse do solo.

Contudo, podemos ficar a saber que o Bairro constitui "uma área urbanisticamente desordenada resultante da transformação desregrada de antigas construções precárias de apoio à actividade pesqueira da década de 70". Podemos ainda anotar que existe no local uma parte (não definida) mas mais ordenada, resultado de um loteamento para casas sociais (por iniciativa da CMP) e de um acordo com a Fazenda Pública e a então Direcção Geral de Portos (DGP), dona do solo. A informação esclarece que em 7 de Maio de 1975 foi solicitada à DGP a cedência de uma parte dessa área para a implantação de um bairro de habitações sociais em sistema de autoconstrução com um projecto-tipo, apresentando-se então uma listagem com o nome dos interessados, solicitação que teve resposta favorável dois meses depois. A Direcção Geral da Fazenda Pública autorizou a ocupação a título precário, cuja auto não existe em arquivo mas as casas foram construídas, não de acordo com o esquema então apresentado, mas com outra forma, alinhamento e maior frente construída para cada lote. Contudo "ao longo dos anos setenta a autarquia local desempenhou um importante papel na promoção da oferta de habitação a um nível que

---

<sup>6</sup> Rapoport, Amos - Pour une Antropologie de la Maiso, p,3.

<sup>7</sup> Rapoport, Amos - Aspectos Humanos de la Forma Urbana, p,231.

<sup>8</sup> Informação do DPGU da CMP feita na sequência de uma reunião com o IPTM em 23 de Julho de 2009 para a preparação do Protocolo de Cooperação institucional ao abrigo do DL n° 100/2008 de 16 de Junho para esclarecer aspectos da situação jurídica na zona em estudo e datada de 27 de Julho de 2009.

situa Peniche como um dos concelhos do país com maior percentagem de habitação social"<sup>9</sup>. Em 1995 e a pedido dos moradores, a CMP requereu à Direcção Geral do Património do Estado (DGPE) a cedência a título definitivo, não tendo sido concretizada, aparentemente, essa cedência. Contudo, sabe-se que há, tanto nesta zona como na zona afecta ao Domínio Público Marítimo (DPM), registos de propriedade justificados por usucapião e além destas, parece não haver levantamento actualizado dos registos. A informação conclui ainda que parte das casas deste Bairro "continuam em propriedade privada do estado cedida a título precário e gratuito ao município e que outra parte estará em Domínio Público Hídrico". Há um princípio de acordo entre a CMP e o IPTM para que a autarquia seja a única entidade interveniente na gestão e legalização deste bairro.

Esclarece ainda este acordo que o art.º 15 da Lei nº 54/2005, de 15 de Novembro (delimitação dos recursos hídricos) "determina que a propriedade privada dentro da margem dominial só poderá ser legalmente acolhida desde que os interessados interponham até 31 de Dezembro de 2014, a pertinente acção judicial para obter o reconhecimento desse direito".

Este último esclarecimento vem favorecer os moradores com casas implantadas na faixa dominial, por poder vir a ser-lhes permitida a legalização da sua propriedade, regularizando-se a ocupação do solo dentro dessa margem "mediante um contrato de gestão a celebrar para esse efeito específico" havendo pois um período que nos parece lato para tal.

## 5. A COESÃO URBANA

Os objectivos desta investigação prendem-se com a requalificação e reabilitação onde possível deste Bairro, estudando-o e analisando-o para que desse estudo e dessa análise nasça também um Regulamento Ordenador, documento que sirva de base à política autárquica, aos seus interesses, objectivos e interesses dos habitantes. procura-se também uma integração nas zonas urbanas tão envolventes quanto possível e que sirva de elo de ligação entre a cidade que se afasta cada vez mais para a periferia e as zonas centrais que precisam de ser vivificadas. Concretamente, são os seguintes:

- Requalificação e Reabilitação (onde necessário e possível) do bairro sob o aspecto urbanístico e também arquitectónico;
- Definição de um Regulamento Ordenador que exprima normas e conceitos a cumprir em obras de conservação, reabilitação, melhoramento e manutenção do património, promovendo a coesão arquitectónica, assinalando-se patologias e dissonâncias já existentes para uma possível e eventual correcção futura em consonância com a legislação em vigor, especialmente o RGEU;
- Início do processo de reconversão urbanística desta área urbana de génese ilegal conforme prescrito na Lei nº 91/95 de 2 de Setembro<sup>10</sup>, claramente definida no seu art.º 1, alíneas 2 a 5, e as suas alterações: Lei nº 165/99 de 14 de Setembro<sup>11</sup>, Lei nº 64/2003 de 23 de Agosto<sup>12</sup> e Lei nº 10/2008 de 20 de Fevereiro<sup>13</sup>, processo ainda inédito na CMP;
- Conferir à zona as características para fruição de espaços privados e públicos que actualmente não tem e conter a pressão construtiva actual, principalmente nas zonas de risco sobre as falésias;

---

<sup>9</sup> PDM – p.83.

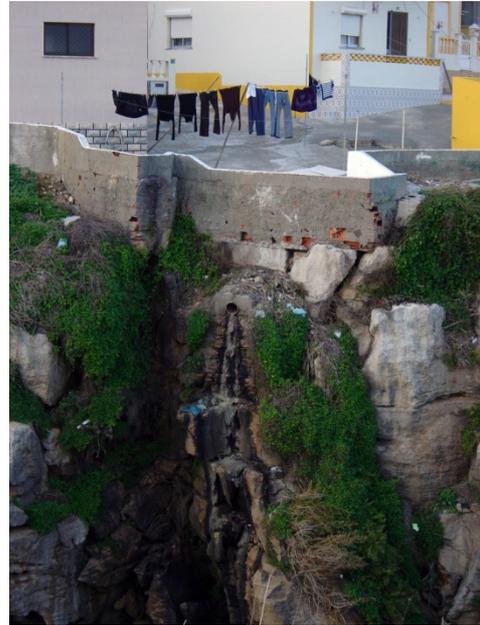
<sup>10</sup> Diário da República Iª série A nº 203

<sup>11</sup> Diário da República Iª série A nº 215

<sup>12</sup> Diário da República Iª série A nº 194

<sup>13</sup> Diário da República Iª série nº 36

- Analisar as implicações do estabelecimento das redes de saneamento, águas e combate a incêndios, actualmente inexistentes, deficientes, ou anti-regulamentares, pois desaguam para o mar a céu aberto;



**Figuras 5 e 6 – Vista sobre a falésia (descarga dos esgotos - Fevereiro de 2010)**

- Tornar acessível o percurso externo, também sobre as arribas, e interno através de circuitos pedonais, aplicando os conceitos legais sobre acessibilidades e ainda prover ao estacionamento público e privado melhorando e modernizando as pavimentações e o mobiliário urbano;
- Promover a redução de riscos de incêndio tentando reduzir as cargas térmicas dos edifícios, quer através de programas pedagógicos de esclarecimento e de regulamentação, propiciando à luz da legalidade a correcção dos factores de risco;
- Integrar urbanisticamente o bairro nas zonas urbanas, dotando a Câmara Municipal de um Estudo que aponte caminhos para o futuro ou para um Programa de Desenvolvimento Estratégico, sustentável, ordenado e de alcance sócio-económico sólido, visto tratar-se de uma das zonas mais expostas ao público, ao mar e aos visitantes da cidade.

O Plano Director Municipal (PDM), datado de 1990 está manifestamente desactualizado e não deu resposta aos problemas deste bairro, ou seja, desconheceu-os. Contudo, os objectivos referidos no PDM<sup>14</sup> propunham-se "definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo" e "promover a reabilitação urbanística dos tecidos urbanos objecto e crescimento desqualificado" e ainda, promover a "requalificação dos espaços urbanos com preservação do património construído e uma política de qualidade nas novas construções e urbanizações e respectivo equipamento". O Plano ficou-se apenas na boa vontade das intenções, classificando a zona como urbana, mas não fazendo a mínima referência ao estado da sua ocupação nesse tempo, podendo, parece-nos, ter ido mais longe na sua proposta. O PDM e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC)<sup>15</sup> classificam a zona como espaço urbano, indicando a zona do domínio hídrico como área integrada na Reserva Ecológica Nacional (REN), quando ela já estava

<sup>14</sup> PDM - cap. 3 - artº 1º e artº 2º, p,106.

<sup>15</sup> Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Alcobça - Mafra. Resolução do conselho de Ministros nº 11/2002 - DR I Série B, nº 14 de 17 de Janeiro de 2002.

hipotecada a um uso do solo completamente diferente. O POOC definiu uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 12 para o Portinho da Areia Sul, Largo dos Cortiçais e zona do Bairro do Visconde que se sobrepõe à zona de jurisdição portuária pelo que “as disposições do POOC para aquela área são meramente indicativas, não ficando, por isso, a transformação do uso do solo sujeito às regras do POOC”.<sup>16</sup> Esta UOPG 12 incide sobre áreas de protecção integral e áreas urbanas a Sul de Peniche, conforme diz a Lei cujo objectivo é, precisamente, a reconversão urbanística do bairro do Visconde. Indica a zona como Zona de Intervenção Prioritária na faixa de 50 metros sob jurisdição portuária. Pretende-se pois, com este trabalho de requalificação integrar-se o Bairro nas malhas urbanas adjacentes, integrando-o e regulamentando-o em pleno.

Foi efectuado Estudo Geológico<sup>17</sup> com data de 2006 e a expensas da CMP (que neste caso se sobrepôs ao Instituto da Água - IA) que deverá servir de base aos parâmetros volumétricos a adoptar ou a sancionar e também aos trabalhos de infra-estruturas e de regulamentação a efectuar. Foi realizado pelo Departamento de Geologia do Instituto Nacional de Engenharia, Tecnologia e Inovação (INETI) ao longo das arribas do Bairro do Visconde, com vista á obtenção de soluções que minimizassem a erosão e indicasse intervenções em locais específicos para a sua estabilização, na presunção de insegurança e eventuais vítimas e prejuízos materiais.

Em síntese, este Estudo concluiu<sup>18</sup> que existe um grande número de fracturas, com um sucessivo alargamento e que nas características geológicas das arribas há condições que podem contribuir e impulsionar a queda de blocos, cujos factores poderão ser atribuídos, entre outros, à descarga directa de efluentes nas arribas, à sobrecarga significativa da construção, a vibrações e a outros factores. Ainda segundo o mesmo estudo, "foram seleccionados dois locais em condições críticas", com risco de desabamentos, o Carreiro Fedorento e o talude da Marisqueira no Porto de Areia.

A concluir, este Estudo recomenda as medidas de intervenção que devem ser realizadas a curto prazo<sup>19</sup>:

- Limpeza da crista de toda a arriba e remoção do lixo, vegetação arbustiva e outros;
- Saneamento dos blocos soltos de calcarenitos sobre as arribas excepto os que porventura estiverem a funcionar como cunhas;
- Eliminação de todos os tubos de escoamento de efluentes domésticos e de águas pluviais que escoam sobre as arribas até ao mar;
- Construção de uma valeta pluvial na crista da arriba mas suficientemente afastada, para minimizar a infiltração das águas pluviais nas diversas cavidades que existem e fazer o seu escoamento em boas condições para o mar;
- Remoção dos muretes de protecção construídos na crista das arribas e actualmente danificados e construir outros recuados o mais possível e executados com alvenarias apropriadas de calcarenitos, ou seja, do material que compõe as arribas;
- Não alterar as superfícies das arribas a não ser o mínimo possível.

Concluimos pela análise do relatório final desse estudo geológico, que os trabalhos a efectuar nos pontos mais sensíveis das arribas, como o Carreiro Fedorento e a arriba da Marisqueira, terão de ser feitos a curto prazo, sob pena de poder vir a haver sérios desastres motivados, principalmente, e conforme os casos, pela natureza geológica das arribas, pela pressão construtiva, pelos esgotos pluviais e domésticos que escorrem a céu aberto e por excesso de lixos e matéria orgânica nas cristas, todos eles com implicações graves na estrutura rochosa das arribas.

<sup>16</sup> IPTM - Memorando - Área de Jurisdição do Porto de Peniche de Julho de 2009.

<sup>17</sup> Romão, J. e Dias, R. P. - Estudo Geológica nas arribas do Bairro do Conde/Visconde (Peniche). P.32.

<sup>18</sup> Idem, Idem.

<sup>19</sup> Idem, p,42-43.

## 6. INTEGRAÇÃO NAS MALHAS ENVOLVENTES E NA CIDADE

Peniche ocupa praticamente toda a antiga ilha, hoje península, com crescimento mais denso na cidade propriamente dita mas periférica, que se distribuiu daqui para uma expansão radial em todas as direcções, principalmente para o perímetro da península, mas não para Sul, quanto a nós a melhor, mais abrigada e mais ensolarada, esbarrando sempre com o mar. O interior, apresenta ainda uma quadrícula definida, antiga e acentuada, de sentido Norte Sul em comprimento, caracterizando a raiz de origem histórica ainda não totalmente destruída.

A zona do Bairro do Visconde também não foge aos princípios do traçado em quadrícula que define toda a cidade, e mesmo constituindo uma ocupação marginal e de génese ilegal sentiram o apelo da cidade e a necessidade de todos verem o mar ao fundo da rua, não esquecendo a insolação característica dominante do tipo de ocupação com raízes mediterrânicas. Por outro lado, a orientação a favor dos ventos dominantes e constantes, do quadrante do Norte que varrem constantemente as ruas, permitem uma ventilação natural adequada além de uma insolação adequada e correcta.

A leitura da imagem do Bairro conduz à percepção da estrutura social do espaço e do seu uso e ao esquema das ligações com as malhas envolventes. A tendência evolutiva que sofreu até ao presente não nos parece poder vir continuar a acontecer, a não ser pontualmente, pois o Bairro já está confinado a um espaço restrito com características específicas que urge estabilizar, melhorar e integrar devidamente na envolvente urbana. Os contactos com a população permitiram uma grande percepção das questões urbanas e sociais e estimularam as razões subjacentes a um documento de síntese.

O Bairro do Visconde e as suas ruas de acesso a partir das zonas periféricas têm características para se manter e afirmar como um documento sócio temporal e também sócio político da cidade. Constitui um documento vivo e vivido, pois os seus fundadores estão lá e respondem pelo que são. A situação do bairro em relação à cidade permite-lhe ser actor no desempenho da vida urbana. Está dentro da cidade embora na sua periferia próxima, em terra considerada de ninguém devido ao seu estatuto de zona de protecção. Está praticamente dentro da cidade e por isso mesmo, próximo dos centros e ponto de abastecimento onde se chega a pé e está também próximo, muito mesmo, do mar, da maresia que dele chega e que foi a razão de ser e de viver dos seus ocupantes.

Por outro lado pode-se ainda considerar um rejuvenescimento urbano desta zona da cidade para onde ninguém poderia ir legalmente viver e que tem vindo a criar um abandono nas zonas envolventes envelhecidas e a necessitar urgentemente de sangue novo e de urgentes requalificações para inverter esse sentido de desertificação.

### 6.1 - A Zona Histórica

A proposta de integração engloba três aspectos que se consideram importantes e decisivos para a transformação da zona num local moderno, atraente e de referência da cidade:

- A ocupação da área da antiga pedreira do Portinho da Areia Sul, localizada a Poente e confinante, classificada indevidamente no PDM como área de jurisdição portuária (embora constituindo uma propriedade particular) por um equipamento que a CMP aí quer instalar, denominado Forum Atlântico do Oeste, com um programa ambicioso mas apropriado;
- A reconversão num novo contexto urbano de habitação e de serviços da zona fabril desde a actual fábrica Nigel ao gaveto da Rua do Visconde e da Rua Gil Eanes localizadas no limite Norte do Bairro, que servirá de transição, de continuidade e de fruição urbana entre o Bairro e o novo equipamento mencionado;

- A ocupação do quarteirão definido pelo Campo da República, Avenida do Mar, Largo de Santo António e Rua José Estêvão a Norte da Fortaleza, por uma unidade hoteleira de 5 estrelas de grande qualidade como apoio ao turismo emergente.

A requalificação do Bairro vai despertar, certamente uma apetência turística após o seu conhecimento, eventualmente com outros usos além dos da habitação além dos da habitação que advirão já que se desenvolve ao longo da falésia podendo vir a constituir um percurso pedonal e zona de laser de grande interesse para observação do mar, descanso e contemplação, sem necessidade de sair da cidade.

## 6.2 - A Zona de Domínio Marítimo

Dever-se-á clarificar definitivamente esta zona dominial sobre a zona histórica, já que a promiscuidade dos usos não é compatível com a presença dominadora da construção militar que, parece, deverá vir brevemente ser adaptada a uma unidade hoteleira.



Figura 7 – Vista do Bairro sobre a Fortaleza e Alto da Vela - Janeiro de 2010)

A separação clara da zona habitacional da zona de protecção ao Monumento, através da requalificação e definição de uma faixa no limite da sua zona do Alto da Vela, facilitará o seu uso e a integração urbana do Bairro sem quaisquer constrangimentos.

A ocupação das orlas costeiras de promontório sobre o mar é uma das características da ocupação do solo das regiões da bacia do Mediterrâneo pois onde há zonas escarpadas e promontórios, habitualmente há baías de aportagem de navios, abrigadas, quer para navios de pesca quer de transporte, hoje de turismo, constituindo locais apetecíveis pela sua localização, privilegiados e aprazíveis para habitação e para turismo, herdeiros das antigas colónias de pescadores e comerciantes.

São os casos, entre outros, de Santorini, na Grécia, Manarola na Itália, Bonifácio na Córsega, e em Espanha, Cuenca, Castelfollit de la Roca e Ronda, entre outros, todos de natureza histórica muito anterior, com uma sobrecarga de ocupação do solo muito mais densa e pesada em número de pisos e que são considerados hoje locais de refúgio e paraísos do turismo.



## 7. BIBLIOGRAFIA

Blumenfeld, Hans (1972), **The Modern Metropolis, Its Origins, Growth, Characteristics and Planning** – Selected Essays, Paul D, Spreiregen, The Massachusetts Institute of Technology.

Informação da DGPU - Departamento de Planeamento de Gestão Urbanística, CMP, com data de 27 de Julho de 2009.

Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos (IPTM) - Memorando - Área de Jurisdição do Porto de Peniche, Julho de 2009.

Menezes, Marluci, **Modalidades de Uso/Apropriação e o planeamento dos espaços públicos Urbanos – Contributos para a análise e intervenção**, Comunicação apresentada no “SILACC 2007 – Simpósio Internacional Cidade e Cultura, Dimensões Contemporâneas”, realizado em São Paulo (Brasil), Outubro, 2007, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Lisboa.

Peixoto, Luís Correia (1993), **Peniche 100 anos através da fotografia**, Peniche.

Plano Director Municipal de Peniche, 1993.

Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Alcobaça - Mafra (POOC), Resolução do conselho de Ministros nº 11/2002 - DR I Série B, nº 14 de 17 de Janeiro de 2002.

Rapoport, Amos (1973), **Pour Une Anthropologie de la Maison**, Dunod, Bruxelles.

Rapoport, Amos (1978), **Aspectos Humanos de la Forma Urbana. Hacia una Confrontación de las Ciencias Sociales con el Diseño de la Forma Urbana**, Arquitectura/Perspectivas, Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

Romão, J. e Dias, R. P. - **Estudo Geológica nas arribas do Bairro do Conde/Visconde (Peniche)**, p,32.