

# **REABILITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE MELGAÇO – ESTUDO DE CASO**

**JOANA CRISTINA SOUSA CERQUEIRA LUÍS**

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de  
**MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES**

---

Orientador: Professor Doutor José Manuel Marques Amorim de  
Araújo Faria

JANEIRO DE 2018

## **MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2017/2018**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ [miec@fe.up.pt](mailto:miec@fe.up.pt)

*Editado por*

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ [feup@fe.up.pt](mailto:feup@fe.up.pt)

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2017/2018 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2018.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.



Aos meus Avós, Aprígio Abreu Cerqueira e Maria Guiselle de Sousa,

*“Gratitude is not only the greatest of virtues, but the parent of all the others.”*

*Marcus Tullius Cicero*

## **AGRADECIMENTOS**

Em primeiro lugar, um sincero obrigada ao Professor Amorim Faria pela total disponibilidade demonstrada desde o primeiro momento em que lhe propus acompanhar-me neste trabalho.

Não poderia deixar de dar uma palavra de agradecimento à Câmara Municipal de Melgaço pela prontidão com que aceitou ouvir a minha proposta de estudo, e pela forma como se disponibilizou para me auxiliar em tudo o que precisasse.

À Joana Marrucho e Joana Fernandes pela paciência, carinho e amizade ao longo destes anos na Faculdade de Engenharia.

Aos amigos da minha terra, Melgaço, os meus melhores amigos: Mariana Domingues, Rita Fernandes, Fabrice Afonso, Hélder Marques, Alexandra Táboas e João Hipólito pela constante motivação, apoio e amizade incondicional nos momentos mais difíceis da minha vida académica e pessoal.

Por fim, e não menos importante, pelo contrário, um imenso obrigada aos meus pais pela formação e educação que me proporcionaram, bem como pela confiança depositada em mim.

Ao meu irmão, João Pedro Luís, pela alegria, bom humor, companheirismo e amizade.



## RESUMO

As cidades têm como berço o seu centro histórico e como tal, estes refletem a herança cultural e patrimonial característica de cada uma delas. Esta herança está fortemente ligada à história das vilas e cidades e traduz-se na morfologia da organização urbana e do seu edificado.

A descentralização das vilas e cidades conduziu ao abandono dos respectivos centros históricos, fazendo com que estes fossem menos valorizados como centros urbanos. Consequentemente, acompanhando este processo de desertificação, dá-se a progressiva degradação do património existente uma vez que o edificado histórico não se adapta às necessidades atuais de ocupação. O mercado valoriza as condições oferecidas pelos edifícios novos que surgem em zonas afastadas dos centros históricos, assegurando a continuidade do referido processo de abandono das zonas centrais das vilas e cidades.

É deste modo que a reabilitação urbana surge como a principal ferramenta de combate e solução deste movimento de procura da periferia, criando nos centros históricos as condições atualmente desejadas pelas populações, sobretudo pelas mais jovens, a nível de habitação, serviços e lazer.

As vilas e cidades mais históricas e representativas de Portugal deverão basear-se nesta política de forma a reverter a atual situação de desertificação a que têm vindo a ser sujeitas, o que obviamente não será possível sem outras medidas de desenvolvimento de que se salienta como fundamental a criação de emprego local.

Em Melgaço ainda são poucos os sinais da implementação destas políticas, sendo que apenas recentemente começam a surgir os primeiros trabalhos de recuperação do edificado no centro da Vila. Assim, revela-se pertinente a execução do presente estudo de forma a contribuir para a alavancagem do processo de reabilitação do património histórico Melgacense.

Nas operações de reabilitação urbana a prioridade é intenção preservar as características da identidade do edificado. Para tal, é feito um enquadramento histórico da Vila, partindo da história que remonta a Melgaço Medieval e seguindo a evolução da organização urbana ao longo da sua história.

Em seguida, são analisados fatores como a demografia, edificado, transportes e serviços urbanos sendo que estes são componentes importantes para a geração de qualidade de vida e criação de condições atrativas na vila.

A análise da regulamentação em vigor relativa à construção e a sua adaptação à reabilitação é fundamental para o desenvolvimento deste estudo. É feito um enquadramento dos instrumentos de gestão territorial do município de Melgaço bem como um levantamento da regulamentação existente aplicável à reabilitação dos centros históricos.

Tudo o referido é feito para permitir enquadrar um estudo de caso, em que se apresenta uma proposta de reabilitação de um edifício referenciado como património histórico do município. Apresenta-se o levantamento do existente, uma proposta de intervenção construtiva e arquitetónica (ao nível do estudo prévio) e um projeto de engenharia (abastecimento de água).

**PALAVRAS-CHAVE:** REABILITAÇÃO URBANA, CENTRO HISTÓRICO, EDIFÍCIO, CASO DE ESTUDO, CONSERVAÇÃO, PRESERVAÇÃO, INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, MELGAÇO.



## **ABSTRACT**

Cities have their historic centres as their birthplace and, consequently, these reflect the cultural and patrimonial heritage typical of each one of them. This heritage is strongly connected to the history of the cities and villages and results in the urban organization's morphology and its buildings.

The cities and villages' decentralisation led to the abandonment of their historic centres, causing these to be less valued as urban centres. As a consequence, and following the desertification process, the degradation of the existent patrimony begins, since the edified heritage does not suit the current needs of occupation. The demand market values the conditions offered by new buildings that emerge in locations distant from the historic centres, continuing the above-mentioned process of abandonment of the central areas of the cities and villages.

This is how the urban restoration arises as the main fighting tool and as the solution to the outskirts seeking movement, creating in the historic centres the current desired conditions by the population, mostly the young, in terms of housing, services and leisure.

The most historic and representative cities and villages of Portugal should build upon this policy in order to revert the existing desertification situation they have been facing, which will not be possible unless other development measures are taken, such as employment creation.

In Melgaço, there are still few signs of these policies' implementation, noting that, only recently, buildings in the village center have started their first regeneration works. Thus, the execution of the present dissertation becomes relevant, in order to contribute to the leverage of the rehabilitation process of Melgaço's historic heritage.

In the urban regeneration operations to be proposed, it is intended to preserve the identity characteristics of the building. To do so, an historical framework is made, starting from history that dates back to the medieval times of Melgaço and following the evolution of the urban organization throughout its history.

Afterwards, aspects such as demography, buildings, transports and urban services are analyzed, as these are important components to the improvement of quality of life and attractive conditions in the village.

The analysis of the existing regulation, associated with the construction and its adaptation to the regeneration, is fundamental to the development of this study. It is also held a background on territorial management tools of Melgaço's town, as well as a search on the existing regulations applicable to the regeneration of the historic centres.

All that was mentioned above is set to facilitate a case study framework, in which a regeneration proposition of a historic building referenced as historic heritage of the town is shown. Throughout this document, information on the existing building is presented, as well as a constructive and architectural proposal of intervention (at a preliminary study level) and an engineering project (water supply).

**KEYWORDS: URBAN REGENERATION, HISTORIC CENTRE, BUILDING, CASE STUDY, CONSERVATION, PRESERVATION, TERRITORIAL MANAGEMENT TOOLS, MELGAÇO.**



**ÍNDICE GERAL**

<b>AGRADECIMENTOS</b> .....	i
<b>RESUMO</b> .....	iii
<b>ABSTRACT</b> .....	v
<b>ÍNDICE GERAL</b> .....	vii
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	xi
<b>ÍNDICE DE QUADROS</b> .....	xiii
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS</b> .....	xiii
<b>SÍMBOLOS E ABREVIATURAS</b> .....	xv

**1. INTRODUÇÃO** ..... 1

1.1. OBJETO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO ..... 1

1.2. OBJETIVOS ..... 2

1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO ..... 2

1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO ..... 3

**2. CARACTERIZAÇÃO DE MELGAÇO** ..... 4

2.1. MELGAÇO E A SUA HISTÓRIA ..... 4

2.2. MELGAÇO A SUA ETNOGRAFIA ..... 5

2.3. MELGAÇO ATUALMENTE ..... 6

2.4. POPULAÇÃO ..... 10

2.5. EDIFICADO ..... 12

2.6. REDE DE TRANSPORTES ..... 13

2.7. INFRAESTRUTURAS ..... 14

2.7.1. ESPAÇOS DE LAZER ..... 14

2.7.2. ESPAÇOS VERDES ..... 14

2.7.3. REDE VIÁRIA ..... 15

**3. INVESTIMENTO EM REABILITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE MELGAÇO – SÍNTESE DO MAIS IMPORTANTE PARA O CASO DE ESTUDO** ..... 16

3.1. INTRODUÇÃO ..... 16

<b>3.2. LEGISLAÇÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO</b> .....	16
3.2.1. REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA (RJRU) .....	17
3.2.2. O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RJUE) .....	20
<b>3.3. REGULAMENTAÇÃO LOCAL EXISTENTE</b> .....	22
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	23
3.3.2. REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RMUE) .....	26
3.3.3. CRIAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU).....	26
<b>3.4. ENQUADRAMENTO DOS SERVIÇOS URBANOS MUNICIPAIS</b> .....	26
3.4.1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA .....	27
3.4.2. SANEAMENTO PÚBLICO .....	27
3.4.3. RESÍDUOS SÓLIDOS .....	28
3.4.4. HIGIENE E SEGURANÇA .....	28
3.4.5. ILUMINAÇÃO PÚBLICA .....	29
<b>3.5. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL</b> .....	29
<b>4. LEVANTAMENTO, INSPEÇÃO E DIAGNÓSTICO</b> ...	33
4.1. INTRODUÇÃO AO CASO DE ESTUDO.....	33
4.2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO .....	34
4.3. LEVANTAMENTO GEOMÉTRICO .....	36
4.4. LEVANTAMENTO CONSTRUTIVO .....	39
4.4.1. PAREDES EXTERIORES.....	39
4.4.2. PAREDES INTERIORES.....	40
4.4.3. PAVIMENTOS .....	41
4.4.4. TETOS.....	43
4.5. PLANO DE DEMOLIÇÕES .....	46
4.5.1. DEMOLIÇÕES PRÉVIAS .....	46
4.5.2. OUTRAS DEMOLIÇÕES.....	48
4.6. ANOMALIAS CONSTRUTIVAS.....	48
<b>5. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO - ARQUITETURA</b> 54	
5.1. INTRODUÇÃO – DEFINIÇÃO DO PROGRAMA.....	54
5.2. PRINCIPAIS ALTERAÇÕES AO NÍVEL DOS ESPAÇOS .....	55
5.3. DEMOLIÇÕES/RECONSTRUÇÕES .....	57

<b>5.4. INTERVENÇÃO ESTRUTURAL</b> .....	58
5.4.1. ESTRUTURAS A MANTER .....	58
5.4.2. ESTRUTURAS A RENOVAR OU EXECUTAR DE NOVO .....	59
<b>5.5. PAREDES NÃO ESTRUTURAIS</b> .....	59
<b>5.6. TETOS INTERIORES DO R/C</b> .....	61
<b>5.7. ENVOLVENTE EXTERIOR</b> .....	62
<b>5.8. OUTRA PORMENORIZAÇÃO CONSTRUTIVA</b> .....	64
<b>5.9. ARRANJOS EXTERIORES</b> .....	65
<b>6. PROJETO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA</b> .....	68
<b>6.1. INTRODUÇÃO</b> .....	68
<b>6.2. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS</b> .....	68
6.2.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	68
6.2.2. DIMENSIONAMENTO HIDRÁULICO .....	69
6.2.3. DIMENSIONAMENTO DA REDE .....	70
6.2.4. PLANTAS ESQUEMÁTICAS DA REDE.....	71
6.2.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	72
<b>6.3. REDE DE SANEAMENTO</b> .....	72
6.3.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	72
6.3.2. PLANTAS ESQUEMÁTICAS DA REDE.....	73
<b>6.4. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	74
<b>7. CONCLUSÃO</b> .....	75
<b>6.1. JUSTIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DOS OBJETIVOS</b> .....	75
<b>6.2. PRINCIPAIS DIFICULDADES E LIMITAÇÕES AO ESTUDO EFETUADO</b> .....	76
<b>6.3. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS</b> .....	76
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	78
<b>ANEXOS</b> .....	81
<b>A1. PLANTAS, ALÇADOS E CORTES DO LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO</b> .....	83
<b>A2. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO – ARQUITETURA DO EDIFÍCIO</b> .....	85





## ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 2.1 – Planta do Centro Histórico de Melgaço. [1].....	5
Fig. 2.2 – Mapa Geomorfológico do concelho de Melgaço. [2].....	5
Fig. 2.3 – Localização Geográfica de Melgaço. [3] .....	6
Fig. 2.4 – Complexo Desportivo e de Lazer do Monte de Prado. [4] .....	8
Fig. 2.5 – Figura 2.5. Edifício da Fonte Principal das Termas de Melgaço [5] .....	9
Fig. 2.6 – Atual vista aérea do centro urbano de Melgaço. [6] .....	10
Fig. 3.1 – Delimitação da área de Reabilitação Urbana (ARU). [18] .....	23
Fig. 3.2 – Planta de Ordenamento escala 1:15000 e respetiva legenda. [19] .....	25
Fig. 3.3 – Identificação das áreas de habitação e da capela .....	31
Fig. 3.4 – Identificação da área do terreno (3090 m <sup>2</sup> ).....	31
Fig. 4.1 – Vista aérea da localização do edifício relativamente ao centro urbano.....	34
Fig. 4.2 – Fotografia da Fachada Principal vista da Estrada EN202. ....	35
Fig. 4.3 – Planta topográfica da propriedade. ....	36
Fig. 4.4 – Planta da cave.....	37
Fig. 4.5 – Planta do R/C da Moradia. ....	38
Fig. 4.6 – Alçado principal do edifício. ....	39
Fig. 4.7 – Alçado lateral esquerdo, vista da estrada nacional. ....	39
Fig. 4.8 – Vista das paredes exteriores da moradia (alçado principal). ....	40
Fig. 4.9 – Parede interior em tabique – sondagem “natural”. ....	41
Fig. 4.10 – Pavimento interior – vista superior do soalho em madeira de pinho. ....	42
Fig. 4.11 – Vista da estrutura em madeira do teto da cave. ....	43
Fig. 4.12 – Tela que reveste os tetos nas divisões mais amplas.....	44
Fig. 4.13 – Teto dos quartos interiores. ....	44
Fig. 4.14 – Vista do desvão da cobertura. ....	45
Figs. 4.15 e 4.16 – Estado atual da cozinha. ....	46
Figs. 4.17 e 4.18 – Estado atual da casa de banho.....	47
Fig. 4.19 – Planta das demolições iniciais a executar e respetiva legenda.....	48
Figs. 4.20 e 4.21 – Anomalias visíveis causadas pela humidade.....	49
Figs. 4.22 e 4.23 – Fissuras visíveis nas paredes interiores... ..	49
Fig. 4.24 – Parcela do soalho degradado... ..	50
Figs. 4.25 e 4.26 – Estado atual de apodrecimento da caixilharia de madeira... ..	51

Fig. 4.27 – Janelas cobertas por chapas metálicas onde já não existe caixilharia....	51
Fig. 4.28 – Planta Identificativa das Anomalias....	52
Fig. 5.1 – Nova arquitetura – planta da cave. ....	55
Fig. 5.2 – Nova arquitetura – planta do R/C .....	57
Figs. 5.3, 5.4 e 5.5 – Pormenores da construção de divisões interiores. [26]. ....	61
Fig. 5.6 – Pormenor construtivo do teto em gesso cartonado. ....	62
Fig. 5.7 – Esquema de aplicação do sistema ETICS e respetiva legenda. [27]. ....	63
Fig. 5.8 – Deformação vertical da parede exterior correspondente à sala de refeições. ....	63
Fig. 5.9 – Pormenor construtivo de telhado de telha sob a laje de cobertura do Wc da sala. [28]. .....	64
Figs. 5.10 e 5.11 – Pormenor das caixilharias de madeira a executar. [29]. ....	65
Fig. 5.12 – Planta topográfica da propriedade. ....	66
Fig. 6.1 – Planta de abastecimento de águas – planta da cave. ....	71
Fig. 6.2 – Planta de abastecimento de águas – planta do R/C.....	72
Fig. 6.3 – Planta de drenagem de águas residuais domésticas – planta da cave.....	73
Fig. 6.3 – Planta de drenagem de águas residuais domésticas – planta do R/C. ....	74

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 2.1 – Nº de Residentes e Densidade Populacional (Hab/ [km] ^2) por freguesia do concelho de Melgaço [7] .....	11
Quadro 2.2 – Quadro Síntese do Património Edificado Municipal.....	12
Quadro 3.1 – Amostras de moradias análogas à moradia em estudo .....	31
Quadro 6.1 – Caudais instantâneos a considerar no dimensionamento .....	69
Quadro 6.2 – Rede Água Fria – Cálculos de caudais e pressões .....	70
Quadro 6.3 – Rede Água Quente – Cálculos de caudais e pressões .....	70

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 2.1 – Evolução da População entre 1940 e 2011 [8] .....	11
---	----



## SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

*cm* – centímetro

€ - euro

*Km* – quilómetro

*Km<sup>2</sup>* – quilómetro quadrado

l – litro

*m* – metro

*m<sup>2</sup>* – metro quadrado

*mca* – metro de coluna de água

ACCRU - Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CRL – Câmara Ramal de Ligação

DL – Decreto-Lei

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

IGT – Instrumentos de Gestão Territorial

INE – Instituto Nacional de Estatística

NUTS - Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

OT – Ordenamento do Território

PDM – Plano Diretor Municipal

PNPG – Parque Nacional Peneda-Gerês

PP – Plano de Pormenor

PU – Plano de Urbanização

PVC – Policloreto de Vinila

RGEU – Regulamento Geral de Edificações Urbanas

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RMUE – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Art.º - Artigo

Av. – Avenida

CH – Centro Histórico

CM – Câmara Municipal

CMM – Câmara Municipal de Melgaço

Fig. - Figura

R/C - Rés-do-chão

séc. – século

# 1

## INTRODUÇÃO

### 1.1. OBJETO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO

A reabilitação urbana é imperativa para a dinamização e revitalização dos centros das vilas e cidades históricas e que têm vindo a ser abandonados nas últimas décadas, devido à procura de novos edifícios contruídos em zonas periféricas dos centros urbanos.

O crescimento da construção moderna, aliado à falta de evolução e investimento do edificado existente, conduziu ao esquecimento e degradação dos edifícios mais antigos, encontrando-se alguns deles devolutos. O carácter nobre dos centros históricos foi perdido, e com ele, tornou-se desvanecida a importância associada outrora aos centros das cidades.

Deste modo, uma política de reabilitação eficaz deverá visar não só a recuperação do edificado existente como também a dinamização dos centros urbanos através da promoção de iniciativas que contribuam para o desenvolvimento económico, social e cultural locais, tornando a vila ou cidade em questão mais atrativa.

Melgaço espelha este fenómeno de desertificação. O poder administrativo e económico concentrado outrora no centro histórico (CH) da Vila foi perdido, principalmente nas últimas duas décadas, e com ele perdeu-se também a importância associada ao centro da Vila na vida quotidiana da população. Este processo refletiu-se na degradação da envolvente do Castelo, fazendo com que Melgaço se tornasse menos atrativo e convidativo para os turistas e mesmo até para os próprios residentes.

A população local do CH, tal como o edificado, revela-se envelhecida, sendo muito poucos os moradores de faixa etária jovem nesta zona. Não sendo aplicada qualquer política de reabilitação, o CH continuará a degradar-se progressivamente até estar completamente desertificado num futuro relativamente próximo.

A autarquia local tem mostrado, recentemente, interesse em reverter a atual situação do CH e a tendência de abandono que se verifica, tendo desenvolvido iniciativas relacionadas com a reabilitação desta zona. Deste modo, foi recentemente aprovada a ARU respeitante à zona do centro histórico e a respetiva ORU.

O tema desta dissertação surge do reconhecimento da necessidade urgente de uma mudança da situação que atualmente se verifica, aliada à vontade da autora de voltar a ver o centro histórico da sua Vila natal com a dignidade, beleza e dinamismo que tão bem a caracterizavam há uns anos atrás.

## 1.2. OBJETIVOS

Este estudo tem como principal objetivo a realização de um estudo de caso que exemplifique o tipo de ações que têm de ser feitas com vista à revitalização do CH de Melgaço, visando o regresso da população ao centro urbano, o aumento da oferta turística, e o desenvolvimento económico e cultural do mesmo.

Com vista à definição de um programa que exemplificasse uma “boa prática”, efetuou-se um levantamento histórico e um estudo demográfico, urbanístico e do edificado, assim como uma análise dos instrumentos de gestão territorial existentes na Vila.

Foi possível encontrar um imóvel situado na fronteira da ARU mas muito representativo de uma das vias a seguir que consiste na recuperação e revitalização de edificado histórico propriedade de famílias com raízes na Vila adaptando-o a novos usos compatíveis com a atual estrutura e tecido económico da Vila muito centrados no Turismo e no Pólo Universitário da Escola Superior de Desporto e Lazer do Instituto Politécnico de Viana de Castelo existente na Vila. O caso de estudo, refere-se assim a um Solar abandonado, originalmente construído no século XVII, considerado património histórico municipal e que se situa à entrada da Vila, mantendo ainda muitos dos terrenos circundantes, possuindo assim um potencial enorme para ser usado para alojamento local para turistas e/ou estudantes e professores deslocados.

## 1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO

Esta dissertação foi baseada em bibliografia diversa, listada e referenciada no final deste trabalho por ordem de utilização.

O capítulo 2 assenta em pesquisas realizadas em obras literárias, revistas e outras publicações locais ou fontes documentais sobre a história de Melgaço, bem como em informação recolhida em plataformas *online* ou, presencialmente, na secção do Arquivo da Câmara Municipal de Melgaço (CMM). Os subcapítulos relativos à demografia, urbanismo e transportes reúnem informação recolhida no portal online da CMM.

O capítulo 3 baseou-se na pesquisa de documentação jurídica de âmbito nacional (pesquisa na WEB), e em informação disponível no site da autarquia. A avaliação do valor do imóvel estudado foi feita com recurso à análise de negócios recentes realizados em propriedades similares e a que a autora teve acesso.

No capítulo 4, é apresentado o levantamento do edifício a estudar, bem como uma inspeção e diagnóstico do mesmo, relatando o estado atual de conservação do imóvel. Como base de trabalho para a realização deste capítulo, destacam-se as visitas ao local para recolher informação técnica atualizada sobre o edifício.

O proprietário do edifício disponibilizou alguns desenhos em papel. Considerando que os documentos e desenhos existentes do edifício não são recentes, foi feito, nas referidas visitas ao local, o levantamento geométrico e construtivo do edifício de modo a confirmar a fiabilidade dos referidos desenhos.

Numa primeira fase, a autora executou medições à fita no local e procedeu à inspeção visual do existente que registou em esboços e fotografias.

Numa segunda fase, foram realizados em Autocad todos desenhos de plantas, cortes e alçados representativos do edifício e que se apresentam neste trabalho.

A proposta de intervenção ao nível da Arquitetura e sistemas construtivos, apresentada no capítulo 5, e os projetos descritos no capítulo 6, foram integralmente elaborados pela autora, usando o software Autocad.

#### **1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO**

Este trabalho encontra-se dividido em sete capítulos.

A introdução e conclusão são respetivamente apresentadas nos capítulos 1 e 7.

Do capítulo 2, constam a história e a evolução da Vila de Melgaço, desde a idade de Melgaço Medieval até à atualidade. Uma vez que a autora considera de extrema importância a conservação e valorização dos traços históricos da sua Vila, revelou-se indispensável o aprofundar do conhecimento sobre a história local e caracterização atual da mesma, de forma a poder enquadrar corretamente a operação urbanística a propor.

O capítulo 3 aborda os IGT aplicáveis ao CH, sendo feito um estudo legislativo e jurídico a nível nacional e municipal bem como uma avaliação muito sintética do valor económico do imóvel estudado.

O capítulo 4 apresenta o resultado do levantamento geométrico e construtivo do edifício estudado, bem como a identificação das principais anomalias construtivas existentes.

No capítulo 5 apresenta-se uma proposta de intervenção no edifício estudado, e respetiva proposta de intervenção construtiva, no sentido de melhorar as condições de habitabilidade do edifício.

Por fim, no capítulo 6, é feito um projeto de saneamento e abastecimento de águas para o imóvel para que este reúna todas as condições exigidas para a sua utilização, feito como exemplo de trabalho de projecto de engenharia necessário para a concretização da obra definida no capítulo 5.

## 2

### CARATERIZAÇÃO DE MELGAÇO

#### 2.1. MELGAÇO E A SUA HISTÓRIA

O Castelo de Melgaço foi erguido no reinado de D. Afonso Henriques em 1170 tendo sido outorgada a primeira Carta de Foral da Vila, pelo mesmo monarca, em 1183. Essa Carta de Foral concedia aos habitantes, por vontade dos mesmos, privilégios semelhantes aos gozados pelos vizinhos galegos de Ribadavia e viria a ser confirmada em 1219 por D. Afonso II e novamente em 1258 por D. Afonso III. Em 1513, foi outorgado ainda outro Foral, por D. Manuel I.

As muralhas da Vila foram edificadas por D. Dinis e fizeram frente às invasões Leoninas (Reino de Leão), decorria o reinado de D. Afonso II. Posteriormente, D. Afonso III fortificou e renovou a muralha.

A Vila de Melgaço tinha um papel fundamental uma vez que servia de passagem obrigatória para todo o trânsito efetuado entre Portugal e Galiza, o que veio suscitar problemas de ordem maior aquando da crise entre 1383-1385 uma vez que Melgaço tomou o partido de D. Beatriz e começou a ser governado por um alcaide de Castela.

Não decorreu muito tempo até que Melgaço fosse novamente tomado por D. João I, rei de Portugal, sem que fosse necessário o confronto entre a fação Portuguesa e a Castelhana. Foi Inês Negra, uma mulher do povo, fiel a D. João I e apoiante acérrima da independência de Portugal que reconquistou Melgaço. Inês Negra aceitou o desafio proposto por uma outra mulher, Arrenegada, sua inimiga, que teria tomado o partido do Reino de Castela. Ambos os exércitos consentiram que a disputa se travasse entre as duas mulheres, uma que lutava pelo povo e outra pela nobreza, saindo a primeira, Inês Negra, vitoriosa.

Os Castelhanos abandonaram a Vila e Melgaço voltou a ser governado pelo Rei de Portugal. As muralhas que envolvem o Castelo foram sendo adaptadas às necessidades de proteção do centro medieval, surgindo assim os baluartes e tentando dar resposta à evolução da artilharia das tropas inimigas.

As marcas de Melgaço não se cingem a esta época histórica de monarquias medievais. Nas zonas montanhosas do concelho como Gave, Parada do Monte, e Castro Laboreiro, abundam as sepulturas megalíticas, as mamoadas e os dólmenes, dando sinal da passagem milenar do Homem por estas terras. Toda a zona montanhosa é também salpicada de pontes romanas, pequenos castelos de vigia, brandas e inverneiras de sólida alvenaria.

Todos estes apontamentos são parte do património e da história de Melgaço.

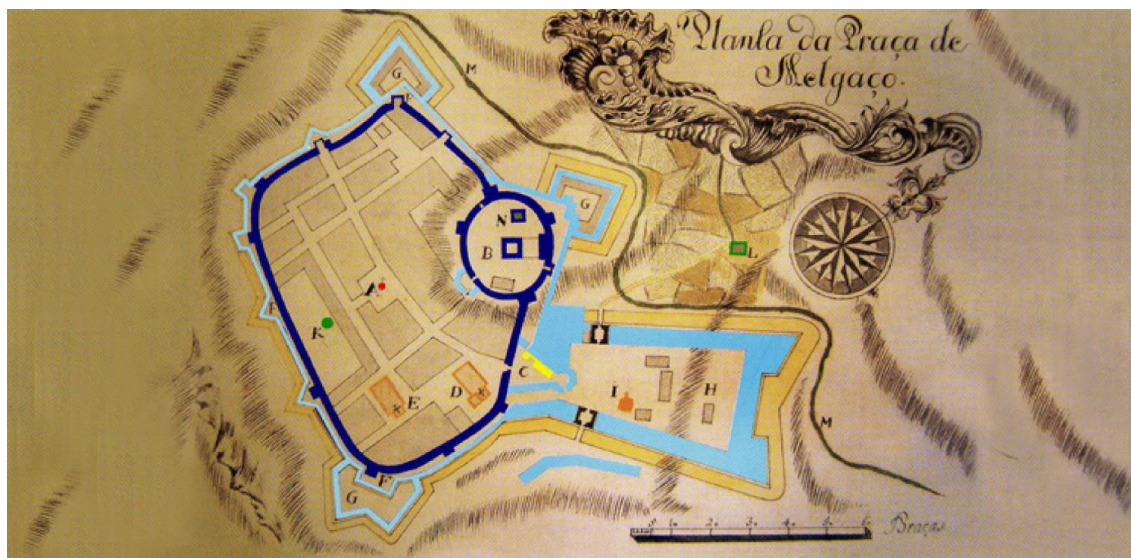


Figura 2.1 – Planta do Centro Histórico de Melgaço. [1]

## 2.2. MELGAÇO E A SUA ETNOGRAFIA

A natureza do relevo, as variações de altitude, a constituição do solo e as distintas características climáticas dividem Melgaço em duas zonas geográficas distintas: a da ribeira e a montanhosa e planáltica.

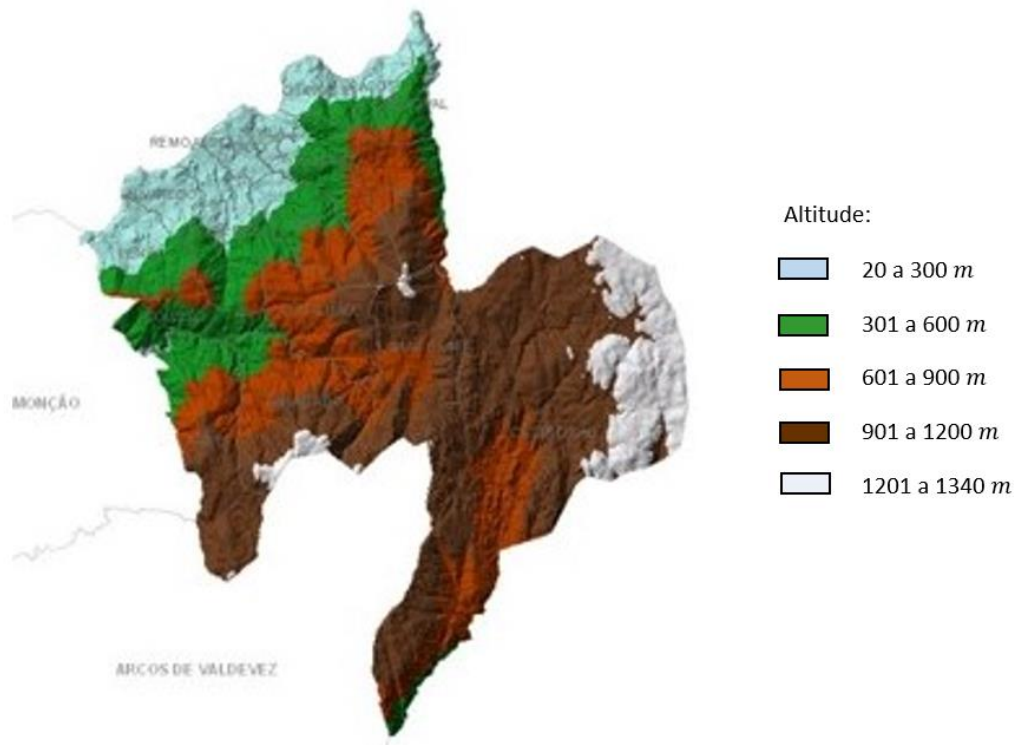


Figura 2.2 – Mapa Geomorfológico do concelho de Melgaço. [2]



característicos desta população como o vestir, o vocabulário e o dialeto, transparecem influências de tempos passados, e o facto de terem persistido ao longo do tempo e continuarem intactos fez com que fossem tomados como património e que cada Melgacense se orgulhe de os representar.

Por estes motivos, o Município tem vindo a enriquecer em reputação e conseqüentemente a valorizar-se como ponto de interesse turístico uma vez que as atrações continuam a ser diversas e apelativas a variadas faixas sociais e etárias.

Formou-se a Melgaço Museums, uma rede de espaços museológicos, que oferece a vivência e a realidade das atividades desenvolvidas antigamente, apelando ao interesse histórico e cultural. Esta rede é composta pelos seguintes espaços:

- Núcleo Museológico da Torre de Menagem;
- Ruínas Arqueológicas da Praça da República;
- Núcleo Museológico de Castro Laboreiro;
- Museu do Cinema;
- Espaço Memória e Fronteira.

A oferta no âmbito do turismo de natureza ou ecoturismo é igualmente vasta. Locais como a Porta de Lamas de Mouro, a primeira das cinco portas do Parque Nacional da Peneda-Gerês, e a Branda da Aveleira, uma aldeia que sobrevive do turismo rural e de montanha, são atrativos em qualquer altura do ano, uma vez que durante o verão se apresentam como espaços remotos de tranquilidade incomparável e durante o inverno se tornam em montanhas e planaltos cobertos de neve.

A variedade de modalidades desportivas radicais que se praticam pelo concelho constitui, também, um dos principais focos de atração, principalmente das populações mais jovens. Durante todo o ano estão asseguradas atividades como:

- Rafting;
- Escalada;
- Canoagem;
- Canyoning;
- Hidrospeed;
- Paintball;
- Rappel;
- Salto Pendular;
- Slide;
- Waterball;
- Wildlife Watching.

O investimento feito na área de Desporto veio a revelar-se favorável para o município no âmbito do turismo desportivo. Aliado ao rol de atividades desportivas acima descritas, o Centro de Estágios de Melgaço, inserido no Complexo Desportivo e de Lazer do Monte de Prado, apresenta-se como uma infraestrutura preparada para receber atletas de diversos níveis de competição e modalidades, dividindo-se entre:

- Estádio de Futebol (1700 espetadores);
- Pista de Atletismo;
- Campo de Treinos;
- Ginásio;
- Clube de Saúde;
- Salas de Tratamentos e Massagem.



Figura 2.4 – Complexo Desportivo e de Lazer do Monte de Prado. [4]

Ainda no mesmo Complexo, mas direcionado para o âmbito do lazer, pode usufruir-se de:

- Pousada da Juventude;
- Hotel Monte de Prado;
- Campos de Ténis;
- Campo de Minigolfe;
- Parque de Merendas;
- Parque Infantil;
- Anfiteatro Natural;
- Circuito de Manutenção;
- Espaço de Recreio Aquático.

No âmbito da saúde, Melgaço é conhecido pelas propriedades termais das águas do Peso, sendo que as Termas do Peso foram reconhecidas e valorizadas em 1884 para tratamento de doenças. O Balneário Termal passou por alguns períodos de abandono, no entanto, foi recuperado e encontra-se em pleno funcionamento, dando resposta à procura das práticas terapêuticas que se verifica no concelho. Brevemente será reconstruído o Grande Hotel do Peso, que atualmente se resume a uma

ruína e que foi em outros tempos o símbolo Melgacense de maior interesse e que virá a completar a oferta da estância termal.

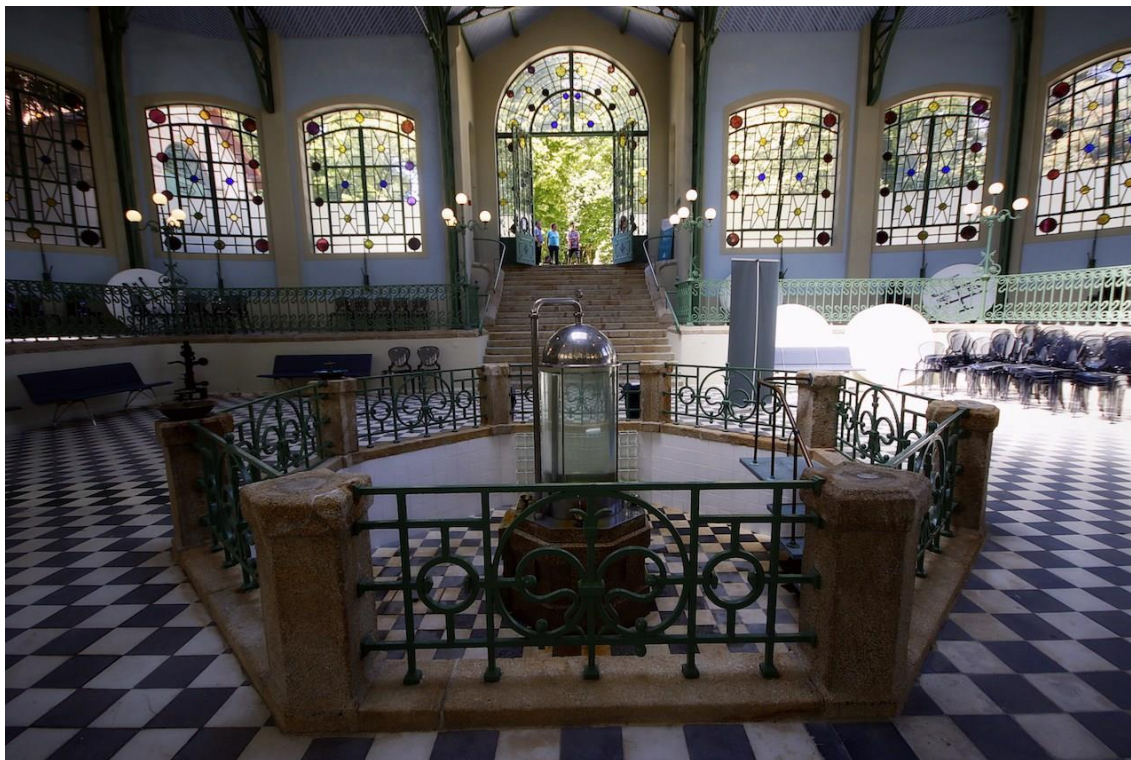


Figura 2.5 – Edifício da Fonte Principal das Termas de Melgaço. [5]

Por fim, o Alvarinho e o Fumeiro são, nos últimos anos, aquelas que parecem ser as mais importantes atrações turísticas do município. Os eventos principais destinados à divulgação destes produtos locais, são referenciados por todo o país, e atraem nas correspondentes datas milhares de visitantes à Vila de Melgaço. A oferta de alojamento não dá resposta à incessante procura que se faz notar, o que obriga a que essa procura tenha de ser alargada aos concelhos vizinhos.

A produção vinícola tem vindo a aumentar significativamente, atraindo o empreendedorismo e o investimento jovem, o que contribui para a evolução económica e social. Deste modo, é notável o esforço que tem vindo a ser desenvolvido para que estes produtos sejam valorizados e reconhecidos como imagem de marca do concelho uma vez que assim se caminha para um desenvolvimento sustentável de Melgaço.



Figura 2.6 – Atual vista aérea do centro urbano de Melgaço. [6]

## 2.4. POPULAÇÃO

A partir de 1960, o concelho apresentou sempre uma diminuição da população resultante de variações negativas do saldo fisiológico e migratório. O êxodo rural e a emigração, seguido do envelhecimento da população que permaneceu residente no concelho, refletiu-se em acentuadas quebras populacionais. De 1960 para 2001 foi registada uma variação negativa da população de - 82.1%.

Entre 1991 e 2001 a população do concelho de Melgaço diminuiu de 11018 para 9996 indivíduos (-9.2%). A nível de NUT III, Minho-Lima, verificou-se uma variação nula da população correspondente a uma taxa de variação de 0.09%. Ao contrário destas duas unidades territoriais, a Região Norte registou um aumento populacional de 6.18% indivíduos.

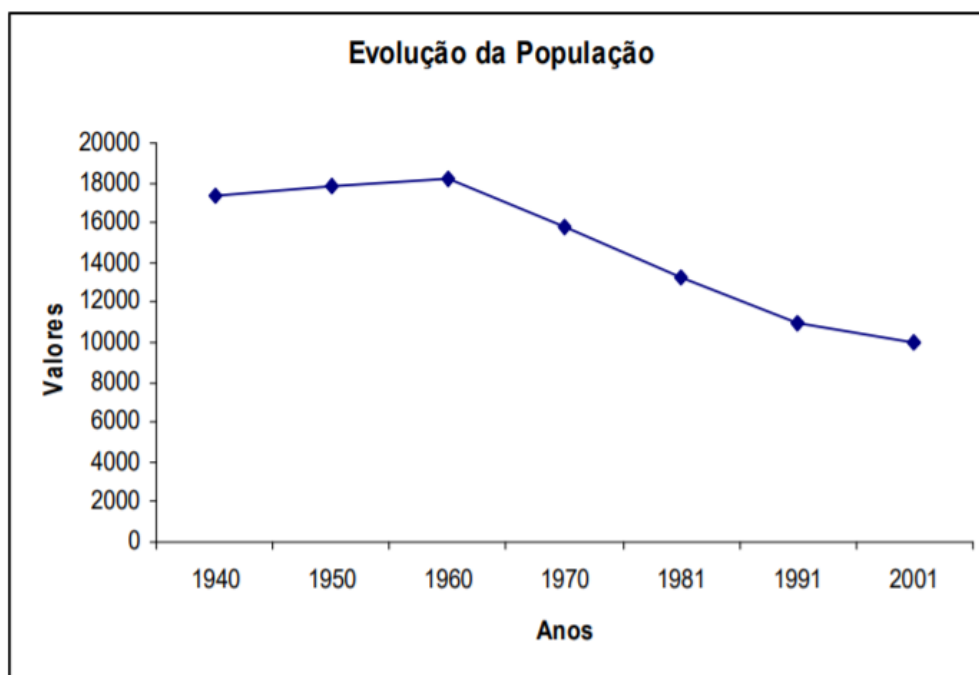
Entre a década de 80 e 90, a diminuição de população terá resultado mais do aumento da taxa de mortalidade derivado do envelhecimento da população do que da saída de população do concelho.

Quadro 2.1 – Nº de Residentes e Densidade Populacional (Hab/ Km<sup>2</sup>) por freguesia do concelho de Melgaço. [7]

Freguesias	População		Densidade Populacional	
	Nº	%	Nº	%
Alvaredo	614	6,14	140,86	7,31
Castro Laboreiro	726	7,26	8,22	0,43
Chaviães	431	4,31	89,79	4,66
Couso	361	3,61	49,89	2,59
Cristóval	619	6,19	111,47	5,78
Cubalhão	209	2,09	17,68	0,92
Fiães	300	3,00	26,24	1,36
Gave	280	2,80	15,02	0,78
Lamas de Mouro	148	1,48	8,47	0,44
Paços	379	3,79	103,29	5,36
Paderne	1235	12,35	96,14	4,99
Parada do Monte	487	4,87	26,72	1,39
Penso	563	5,63	63,6	3,30
Prado	468	4,68	178,62	9,27
Remoães	124	1,24	119,02	6,17
Roussas	1139	11,39	120,04	6,23
S.Paio	639	6,39	64,74	3,36
Vila	1274	12,75	687,71	35,68
TOTAL	9996	100	1927,52	100

Fonte: INE: Censos Populacionais, 2001

Gráfico 2.1 – Nº Evolução da População entre 1940 e 2011. [8]



Fonte: INE: Censos Populacionais

Os dados são preocupantes para o concelho. No entanto, no presente, começa a fazer-se notar a vontade de os jovens permanecerem residentes no concelho. O empreendedorismo jovem está a ganhar força nos últimos anos e a gerar investimento em Melgaço, o que leva a crer que os dados de variação populacional acima descritos poderão ser invertidos em breve. A produção vinícola, o mercado imobiliário e o turismo são três das áreas que mais têm atraído o investimento de jovens naturais do concelho.

## 2.5. EDIFICADO

Apresenta-se abaixo o quadro síntese dos edifícios classificados como património cultural do município, distribuídos pelas várias freguesias.

Em anexo é possível consultar a versão completa da tabela do património edificado discriminado por freguesia.

Quadro 2.2 – Quadro Síntese do Património Edificado Municipal

<b>Designação</b>	<b>Freguesia</b>
Igreja de Paderne	Paderne
Igreja da Misericórdia	Vila
Igreja de Fiães	Fiães
Igreja Românica de Chaviães	Chaviães
Igreja Matriz de Castro Laboreiro	Castro Laboreiro
Igreja de Alvaredo	Alvaredo
Igreja de Lamas de Mouro	Lamas de Mouro
Igreja Matriz de Melgaço	Vila
Capela de Nossa Senhora da Orada	Vila
Museu do Cinema de Melgaço	Vila
Espaço Memória e Fronteira	Vila
Castelo de Melgaço	Vila
Castelo de Castro Laboreiro	Castro Laboreiro
Parque Termal do Peso	Remoães
Solar de Galvão	Vila
Fonte de S. João	Vila

São ainda propriedade do município outros agrupamentos de prédios tais como:

- Habitações do bairro social da Sr.<sup>a</sup> da Graça, situado na União de Freguesias da Vila e Roussas;
- Parque das antigas escolas primárias distribuídas pelas freguesias do concelho. Alguns destes edifícios encontram-se afetos às juntas de freguesia com várias funções desde centros de convívio a casas mortuárias. No entanto a grande maioria está devoluta.

O município é coproprietário dos seguintes edifícios:

- Hotel Ranhada (em ruínas) na proporção de 3/15 em conjunto com proprietários particulares;
- Filial Hotel Ranhada (em ruínas) na proporção de 3/12 em conjunto com proprietários particulares;
- Edifício do Antigo GAT em Valença na proporção de 1/6 em conjunto com os outros 5 municípios do vale do Minho.

Por outro lado, o município usufrui de outros edifícios sob a forma de arrendamento, concessão graciosa ou bem por delegação do Estado, sendo por isso responsável pela sua manutenção, a saber:

- Torre de Menagem, situada no centro histórico da Vila de Melgaço;
- Estaleiro Municipal, situado na Rua da Barbosa na União das Freguesias de Vila e Roussas;
- Porta de Lamas de Mouro, situado em Lamas de Mouro na União das Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro;
- Edifício da área de Lazer das Veigas situado na União das Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro. [9]

## **2.6. REDE DE TRANSPORTES**

Melgaço é provido de um Centro Coordenador de Transportes (CCT) que concentra todos os serviços de transporte pesado de passageiros no concelho, tornando-se um equipamento essencial, tanto para os utentes como para os operadores. Instalado à entrada da vila, o CCT é composto por um edifício de apoio com cinco bilheteiras, dois espaços comerciais, um bar, serviços administrativos e instalações sanitárias. Exteriormente, é constituído por cinco cais de embarque e 11 lugares de estacionamento para viaturas pesadas de passageiros. As operadoras concessionadas no CCT são Anpian, Autoviação Melgaço, Internorte, AVIC e Autoviação Minho.

A Anpian e Internorte fazem a ligação internacional Melgaço-Paris.

A Autoviação Melgaço, Autoviação Minho e Internorte garantem a ligação Melgaço-Viana e Melgaço-Porto.

Por fim, a AVIC assegura o transporte entre a Vila e as restantes freguesias do concelho.

No entanto, pelo facto de a procura ser fraca, a frequência diária destes transportes é um pouco limitada, sendo que em alguns casos apenas existe um horário fixo por dia.

Recentemente surgiu a necessidade de assegurar o transporte dos alunos da Escola Superior de Desporto pelo que foi criada uma nova linha, Bus Académico IPVC, que faz a ligação entre todos os concelhos do distrito em que esteja instalado um Pólo do Instituto Politécnico de Viana do Castelo.

## **2.7. INFRAESTRUTURAS**

Para além dos edifícios pertencentes ao município (Património Edificado) acima referidos, existem outras infraestruturas que valorizam o concelho.

### **2.7.1. ENSAIO Espaços de Lazer**

Melgaço dispõe de vários espaços de lazer espalhados pelo concelho, apropriadamente localizados de forma a garantir não só a diversão, mas também a segurança dos seus utilizadores. A manutenção dos parques infantis é da responsabilidade da entidade gestora do mesmo, sendo que a Câmara Municipal é responsável pela maioria deles.

Os mais relevantes do concelho:

- Parque Infantil da Alameda, situado na Alameda Inês Negra, junto ao Centro Histórico;
- Parque Infantil do Rio do Porto, situado no Parque Urbano do Rio do Porto, junto à Câmara Municipal;
- Parque Infantil do Centro de Estágios (entidade gestora – Melsport), situado no Complexo Desportivo do Centro de Estágios de Melgaço;
- Parque Infantil do Peso, situado no lugar do Peso, freguesia de Paderne;
- Parque Infantil das Termas do Peso (entidade gestora – Cura Aque), situado em pleno Parque Termal do Peso;
- Parque Infantil da Urbanização Senhora da Graça, situado na Urbanização Senhora da Graça, Roussas. [10]

### **2.7.2. ESPAÇOS VERDES**

Os espaços verdes dão um forte contributo para a qualidade de vida urbana e para o bem-estar da população. Contribuem para a integração e enquadramento do edificado, no embelezamento do concelho e como áreas ecologicamente importantes. De salientar ainda as árvores nas vias públicas que atuam sobre o conforto humano e com benefícios evidentes no meio-ambiente.

Incluem-se nos espaços verdes: os parques, os jardins, as praças e logradouros ajardinados e as alamedas.

A manutenção destes espaços no centro urbano é da responsabilidade da Câmara Municipal que, para esse efeito, dispõe de 10 funcionários afetos à Divisão de Obras e Serviços Urbanos. Estes operacionais são responsáveis pela conservação e manutenção dos espaços verdes com uma área de cerca de 45000m<sup>2</sup>, apoiando ainda os centros escolares, centro de saúde, associações e Juntas de Freguesia locais.

Jardins, Praças e Parques de Lazer mais relevantes do concelho:

- Alameda Inês Negra;
- Praça Hermenegildo Solheiro;
- Praça da República;
- Parque Urbano do Rio do Porto;
- Parque de lazer do Monte de Prado;
- Parque geriátrico de Prado;
- Parque de lazer PNPG;
- Parque de lazer das Termas do Peso. [11]

### 2.7.3. REDE VIÁRIA

A Rede Viária Municipal de Melgaço é constituída por cerca de 347km de extensão, entre as estradas principais e secundárias, sendo estas da responsabilidade do município. O Concelho é transposto pela Variante à N 202 que faz a ligação Monção–Melgaço, nomeadamente até à Freguesia de Cristóval.

Estradas principais do município:

- Vila de Melgaço – União de Freguesias de Lamas de Mouro/Castro Laboreiro;
- Vila de Melgaço – União de Freguesias de Chaviães e Paços;
- Vila de Melgaço – Freguesia de Fiães. [12]

# 3

## **INVESTIMENTO EM REABILITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE MELGAÇO – SÍNTESE DO MAIS IMPORTANTE PARA O CASO DE ESTUDO**

### **3.1. INTRODUÇÃO**

A degradação dos centros históricos é um cenário bastante evidente e preocupante por todo o país. O abandono do centro e procura da periferia para habitação tem vindo a acontecer ao longo dos anos, arrastando consigo a descentralização dos serviços e a degradação dos centros urbanos. Surgiu assim a necessidade de dar nova vida aos centros históricos das cidades tornando-os mais atrativos e apelando à inversão da situação.

A reabilitação do edificado urbano começou a competir com a construção alargada em mancha, atraindo cada vez mais os investidores, tanto públicos como privados. Como tal, a reabilitação revelou-se uma mais valia para o desenvolvimento económico visto que dinamiza outros setores da economia que não só a construção.

Naturalmente que foi necessária uma adaptação do regime legislativo existente de forma a criar um balizamento mais específico das normas a seguir num processo de reabilitação. Desta forma, foram aplicadas regras à aprovação de operações a executar e suprimidos alguns requisitos impostos na atividade da construção tentando estabelecer um equilíbrio entre a preservação da entidade do edificado e a realidade da envolvente. No entanto, o investimento na reabilitação, além de vantajoso, tem também a sua vertente menos positiva, uma vez que implica longos procedimentos burocráticos nem sempre facilitados pela arbitrariedade de critérios e conceitos normalizados, bem como pela sobreposição de regimes jurídicos a aplicar e a necessidade de proteger o património histórico edificado.

### **3.2. LEGISLAÇÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO**

A interpretação inequívoca da legislação e a sua eficaz aplicação contribuem para o agilizar dos procedimentos burocráticos inerentes ao processo de reabilitação.

A legislação em vigor relativa à construção em Portugal é eficiente. No entanto o mesmo não se pode dizer a nível da reabilitação, pois a regulamentação existente pode ser considerada

desadequada e pouco uniforme, fazendo suscitar algumas incertezas no que respeita à interpretação técnica da mesma. A ineficaz análise e aplicação das normas técnicas conduz a complicações, e conseqüentemente, atrasos no processo de licenciamento da obra de reabilitação.

Apresentam-se em seguida os documentos mais importantes para a atividade da reabilitação urbana em Portugal.

### 3.2.1. REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA (RJRU)

No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de Setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

De acordo com o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) “...*A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna...*”. [13]

Apresentam-se em seguida as ferramentas jurídicas necessárias para a análise do atual regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

#### 3.2.1.1. Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

Este novo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), vem substituir o quadro legislativo anterior, a que correspondia essencialmente a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU, decreto-lei n.º 104/2004, de 7 de maio), e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU, lei dos solos, decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro). Revoga o decreto-lei n.º 104/2004, de 7 de maio (RERU2004) e o capítulo XI do decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro relativo às ACCRU.

Este regime procede ao enquadramento normativo da reabilitação urbana a três níveis: programático, de procedimentos e de execução. Tem como principal objetivo substituir o regime anterior de “*caráter disperso e assistemático*” que regulamentava “*essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das SRU e na figura das ACRRU*”. [13]

O novo regime organiza as intervenções de reabilitação urbana com base em dois novos conceitos, de área de reabilitação urbana (ARU) e de operação de reabilitação urbana (ORU). Nos termos deste diploma “*As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro, podem ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana, sendo aplicável o regime previsto no decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro*” nas ACRRU até à sua conversão em ARU. [13]

#### 3.2.1.2. Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;

Procede à primeira alteração ao decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU). Aprova medidas para agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, através da simplificação dos procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, da criação de um procedimento

simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e da regulação da reabilitação urbana de edifícios ou frações, mesmo fora de áreas de reabilitação urbana, construídos há mais de trinta anos e em que se assegurem apropriadas características de desempenho e de segurança.

Nesta alteração continua a ser da responsabilidade dos proprietários reabilitar os seus edifícios, assim como o dever da promoção da reabilitação ser dos municípios, apesar de estarem submetidos à aprovação, pela assembleia municipal sob proposta da câmara, da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) pretendida, e da operação de reabilitação.

Quanto às operações de reabilitação urbana, passou a existir uma nova distinção entre operações de reabilitação urbana simples e sistemáticas. As operações de reabilitação urbana simples, são aquelas que incidem essencialmente no edificado e as sistemáticas, aquelas que, para além do edificado, atingem também as infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços urbanos de utilização coletiva.

Perante esta descrição se depreende que as operações de reabilitação simples devem ser efetuadas pelos proprietários e as sistemáticas pelas entidades gestoras, município ou empresa do setor empresarial local, que se designa por Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU), caso tenha como função exclusiva a gestão de operações de reabilitação urbana. As SRU continuam a operar de forma análoga ao que estava disposto no decreto-lei nº 104/2004, de 7 de maio.

Relativamente à atribuição de poderes por parte do município, as SRU possuem as capacidades de:

- Controlo prévio de operações urbanísticas (licenciamento e admissão de comunicação prévia);
- Imposição da obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas;
- Ordenação da demolição de edifícios;
- Realização de inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística (aplicação de direitos de preferência, arrendamentos forçados, etc.).

De acordo com os procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações de reabilitação urbana, simples ou sistemáticas, como definido em plano de pormenor de reabilitação urbana, e na sequência das políticas de simplificação e celeridade procedimental, foi estabelecido um procedimento simplificado de controlo prévio, para as operações sujeitas a comunicação prévia segundo o RJUE.

Este Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto foi alterado pelo decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, no que respeita à determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas.

### 3.2.1.3. Despacho n.º 14574/2012, de 5 de novembro;

Esta revisão do RJRU fortaleceu o conceito de proteção do existente, já previsto naquele diploma. *“De acordo com o regime específico de proteção do existente, é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas ou permita*

*mesmo a melhoria generalizada do estado do edifício. Em todo o caso, a não observância de tais regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projeto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade, reforçando-se, em contrapartida, a responsabilidade do mesmo técnico, designadamente pelas suas declarações” [14].*

Neste despacho, *“É criada a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos», regime excepcional e transitório visando, em complemento das medidas consagradas no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana.” [14]*

#### 3.2.1.4. Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

O presente decreto-lei resulta do trabalho da atrás referida Comissão, criada em 2012, adotando medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana. Ao invés de uma aposta em novas construções, a política do ordenamento do território desenvolvida pelo Governo privilegia a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual realidade do país. [15]

*“...o decreto-lei prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção, desde que, em qualquer caso, as operações urbanísticas não originem desconformidades, nem agravem as existentes, ou contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.” [15]*

No que respeita ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, (RGEU), *“prevê-se a dispensa da observância de disposições técnicas cujo cumprimento importa custos inoportáveis e que não se traduzem numa verdadeira garantia da habitabilidade do edificado reabilitado. A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores. Do mesmo modo, o presente regime prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios. Tal não prejudica, no entanto, a manutenção da aplicação desses regimes na parte em que o presente decreto-lei não disponha em contrário.” [15]*

O presente decreto-lei salvaguarda, que as operações de reabilitação a ser realizadas com dispensa dos requisitos nele previstos, não são afetadas pela cessação de vigência do regime excepcional, desde que seja mantido um uso habitacional predominante.

#### 3.2.1.5. Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro;

O presente decreto-lei procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

*“...o presente decreto-lei vem reforçar o esforço de simplificação e de aproximação ao cidadão e às empresas, introduzindo alterações, em particular, em alguns aspetos do procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas.” [16]*

*“O presente decreto-lei procede, ainda, à revisão do conceito de reconstrução, passando este a corresponder às obras de construção subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, contribuindo, assim, para a clarificação do regime de controlo a que estão sujeitas estas operações, incentivando, por essa via, a reabilitação e a regeneração como fatores de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial.” [16]*

### 3.2.2. O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RJUE)

O regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), atualmente em vigor foi instituído pelo decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e alterações posteriores.

O decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro foi objeto de diversas transformações com o propósito de promover a simplificação legislativa e de reduzir os tempos inerentes aos processos de licenciamento. Aprova o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE) que estabelece as regras do controlo sobre as operações urbanísticas com vista a garantir o respeito dos interesses públicos urbanísticos e ambientais.

Agrega o regime jurídico do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e do licenciamento municipal de obras particulares. Estes decretos apresentavam algumas divergências e previam um procedimento administrativo excessivamente complexo. O principal propósito do atual RJUE é a simplificação legislativa do processo, como por exemplo, autorizações administrativas, principalmente no âmbito da regulamentação do controlo prévio.

*“Como inovações mais significativas são de salientar o princípio da sujeição a prévia discussão pública dos procedimentos de licenciamento de operações de loteamento urbano e a possibilidade de ser concedida uma licença parcial para a construção da estrutura de um edifício, mesmo antes da aprovação final do projeto da obra.”. [17]*

A simplificação do controlo prévio aporta maior responsabilização do requerente e dos autores dos projetos no procedimento de autorização, sendo que, em compensação, a fiscalização será mais rígida.

*“Manifesta-se, aqui, uma clara opção pelo reforço da fiscalização em detrimento do controlo prévio, na expectativa de que este regime constitua um incentivo à reestruturação e modernização dos serviços municipais de fiscalização de obras”. [17]*

No RJUE são definidos os diversos tipos de operações urbanísticas. Por sua vez, estas definições geram dúvidas no âmbito da sua utilização nas operações de reabilitação urbana, dado que existem operações urbanísticas que podem ser realizadas no desenrolar de uma operação de reabilitação.

De acordo com o RJUE, podem considerar-se as seguintes operações urbanísticas:

- Obras de construção – *“criação de novas edificações”*;
- Obras de reconstrução – *“obras de construção subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas”*;

- Obras de alteração – obras das quais “*resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada*”;
- Obras de ampliação – obras das quais “*resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente*”;
- Obras de conservação – “*as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza*”;
- Obras de demolição – “*as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente*”;
- Obras de urbanização – “*as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva*”;
- Operações de loteamento – “*as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento*”;
- Trabalhos de remodelação de terrenos - outras operações urbanísticas “*que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros*”. [17]

Segundo o RJUE, o controlo prévio é a base de uma operação urbanística e consiste nos procedimentos submetidos a prévia emissão de título. Pode tratar-se de um dos três seguintes casos:

- Licenciamento;
- Comunicação prévia;
- Autorização administrativa.

Há trabalhos que poderão estar isentos de controlo prévio, como é o caso de obras de escassa relevância urbanística, obras de conservação e alteração no interior de edifícios que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade. No entanto, estes casos não estão isentos de observância das normas legais aplicáveis em vigor.

É da responsabilidade da câmara municipal a emissão da licença administrativa para obras de reconstrução que impliquem o aumento da altura da fachada ou do número de pisos. Em outros casos de obras de reconstrução, que não envolvam o aumento da altura da fachada nem do número de pisos, o controlo é feito através da comunicação prévia, desde que não se trate de imóveis classificados ou em vias de classificação.

O art.º 60 do RJUE é referente às condições de licenciamento ou comunicação prévia de obras em edificações existentes, refletindo o princípio de proteção do existente.

*“Consagra-se ainda expressamente o princípio da proteção do existente em matéria de obras de edificação, retomando assim um princípio já afluído nas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas mas esquecido nas sucessivas revisões do regime do licenciamento municipal de obras particulares. Assim, à realização de obras em construções já existentes não se aplicam as disposições legais e regulamentares que lhe sejam supervenientes, desde que tais obras não se configurem como obras de ampliação e não agravem a desconformidade com as normas em vigor.” [17]*

Segundo o art.º 60, n.º 4, *“A concessão de licença ou autorização para a realização de obras de reconstrução ou de alteração das edificações não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor, ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.” [17]*

Igualmente relevante, e inserido no RJUE, é o art.º 89 referente ao dever de conservação do edificado.

*“As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos.” [17]*

*“...a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade.”, e/ou “ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.” [17]*

O maior entrave que se encontra no RJUE para obras de reabilitação urbana está associado à clarificação das definições das operações urbanísticas, o excessivo controlo prévio, e a dificuldade no cumprimento das normas legais, apesar do que é definido no art.º 60.

### **3.3. REGULAMENTAÇÃO LOCAL EXISTENTE**

A nível local, no município de Melgaço, a regulamentação existente aplicável à construção e reabilitação urbana resume-se ao Plano Diretor Municipal (PDM) e Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

Mais recentemente, em Maio de 2017, foi criada uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). O imóvel em estudo não se encontra introduzido na ARU. No entanto, considera-se relevante referir a existência desta área pelo facto de a propriedade envolvente do imóvel coincidir com a delimitação da mesma. Sendo esta ORU dirigida aos edifícios do CH, e apesar de o Solar de Galvão, ainda que situado na Vila, não fazer parte integrante do mesmo, é de referir que o imóvel se integra na definição e tipologia de edifício abrangido por esta ARU.



Figura 3.1 – Delimitação da área de Reabilitação Urbana (ARU) e Localização do imóvel em estudo (assinalado a vermelho). [18]

O município tem ainda um Plano de Pormenor que não será referenciado por não ser relevante para o estudo em causa, uma vez que é respeitante a uma parcela delimitada da Vila que não abrange a área do caso de estudo nem se identifica com a mesma.

### 3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Foi aprovada, em Assembleia Municipal, em Fevereiro de 2013, a proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Melgaço, sendo este composto pelo regulamento, planta de ordenamento e planta de condicionantes.

O plano diretor municipal de Melgaço (PDMM) tem por objetivo:

- Estabelecer o modelo de estrutura espacial do território municipal, constituindo uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento local;
- Estabelecer as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo;
- Apoiar o desenvolvimento económico, social e cultural do concelho para uma utilização racional dos recursos do território com vista à melhoria da qualidade de vida da população;
- Promover uma gestão de recursos que proteja os valores do território, compatibilizando-os com a ocupação, uso e transformação do solo pretendidas.

Tendo este instrumento a natureza de regulamento administrativo, as disposições nele referidas são de cumprimento obrigatório, quer para intervenções públicas, quer para intervenções privadas ou cooperativas.

O caso de estudo a apresentar neste trabalho localiza-se dentro dos limites da Vila de Melgaço, e é qualificado como espaço central em termos de ordenamento do território. Os espaços centrais encontram -se identificados na planta de ordenamento e destinam -se a desempenhar funções de centralidade para o aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais.

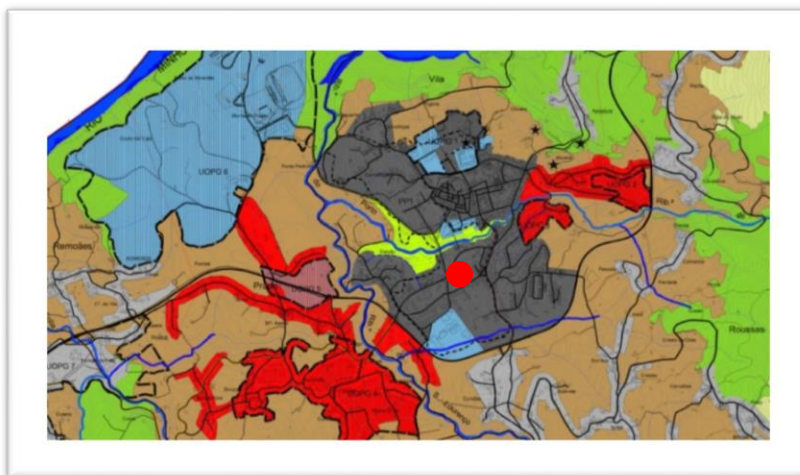




Figura 3.2 – Planta de Ordenamento escala 1:15000 e respetiva legenda. [19]

Segundo o art.º 49 no presente documento, referente à edificabilidade deste tipo de espaços:

*“Os espaços centrais destinam-se preferencialmente à habitação multifamiliar podendo, no entanto, ser aceites outras tipologias de habitação e a possibilidade de construção para outros usos desde que inerentes ou complementares àquele.” [19]*

*“Na habitação multifamiliar são admitidos 4 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota da soleira, sendo este último destinado exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas, assumindo a tipologia de cave.” [19]*

*“Nos empreendimentos turísticos são admitidos 4 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota da soleira, sendo este último destinado exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas e equipamentos afetos aos empreendimentos, designadamente ginásios, spa e piscina.” [19]*

Uma vez que Melgaço é um concelho marcado pela sua história e elevado valor patrimonial e cultural, o PDMM refere-se especificamente aos imóveis classificados como tal.

*“Integram os valores patrimoniais todos os imóveis de valor cultural que, do ponto de vista histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, são particularmente notáveis pela*

*sua antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade e que devem ser objeto de especial proteção e valorização.” [19]*

O imóvel usado neste trabalho como caso de estudo, foi reconhecido em 2017 como património de interesse municipal, pelo que se enquadra na secção VI.2, art.º 65 do PDMM.

### 3.3.2. REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RMUE)

Está prevista no RJUE a aprovação por parte dos municípios de regulamentos municipais de urbanização e edificação. Desta forma, foi aprovado em Assembleia Municipal, em Junho de 2015, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE). Este documento, tem por objetivo estabelecer e definir as normas necessárias à plena aplicação do RJUE na área do concelho de Melgaço, nomeadamente os princípios aplicáveis à urbanização e à edificação.

*“O presente projeto de regulamento tem como objetivos: Regular as matérias que obrigatoriamente são impostas pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e aquelas cuja regulamentação se impõe com vista a contribuir para uma ocupação ordenada e qualificada do território municipal, em complemento e conjugação com as demais regulamentações municipais existentes; Clarificar e tornar mais transparentes os critérios de análise dos projetos e mais célere a sua apreciação por parte dos serviços municipais; Sistematizar um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às operações urbanísticas a desenvolver pelos particulares, procurando uma melhor e mais célere prestação de serviços ao munícipe; Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar nos projetos que visem intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, cujo conteúdo não é detalhado no âmbito do Plano Diretor Municipal de Melgaço em vigor.” [20]*

### 3.3.3. CRIAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

Como já referido anteriormente, o RJRU possibilita aos municípios dinamizar os processos de reabilitação do edificado através da criação de áreas de reabilitação urbana (ARU) a aprovar em simultâneo com operação de reabilitação urbana (ORU).

Sendo assim, enquadrada no RJRU, foi proposta uma ARU para o centro urbano da Vila de Melgaço (ver figura 3.1). Este regime engloba um conjunto de medidas que visam a dinamização dos processos de reabilitação, baseadas numa estratégia de planeamento e gestão municipais, potenciando, desta forma, o desenvolvimento da malha urbana. Este desenvolvimento é feito respeitando a ORU da respetiva área definida.

## 3.4. ENQUADRAMENTO DOS SERVIÇOS URBANOS MUNICIPAIS

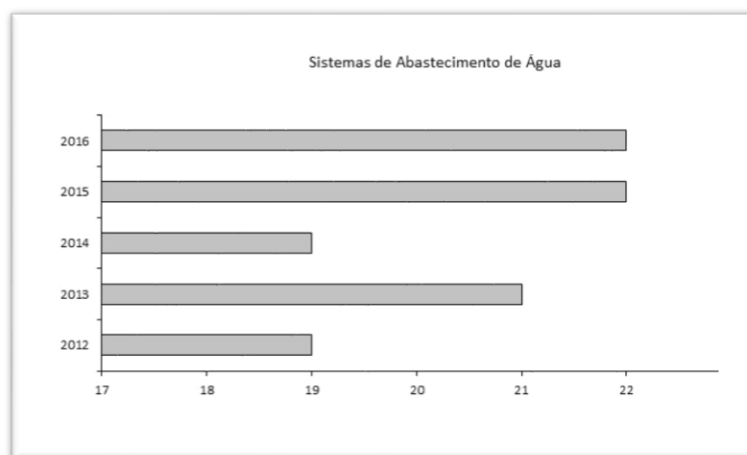
Os Serviços Urbanos Municipais são administrados pela Divisão de Obras e Serviços Urbanos (DSU). Para o efeito, a DSU desenvolve a sua atividade em áreas diferenciadas, como a gestão do abastecimento de água, do sistema de saneamento e a recolha de resíduos sólidos.

### 3.4.1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A população Melgacense está quase totalmente abrangida por abastecimento de água (cerca de 98%). Este valor supera a fasquia estabelecida pelas diretrizes europeias, que é de 95%. Os restantes 2% são respeitantes aos lugares praticamente despovoados, como as Brandas e Inverneiras (referidas no capítulo 2), localizadas nas zonas montanhosas, essencialmente na Freguesia de Castro Laboreiro. [21]

O seguinte gráfico ilustra a evolução dos Sistemas de Abastecimento de Água, no concelho nos últimos anos.

Gráfico 3.1 – Evolução do nº de sistemas de abastecimento de água. [21]



O decréscimo visível entre 2013 e 2014 é devido ao agrupamento de sistemas de água em 4 das freguesias do concelho.

### 3.4.2. SANEAMENTO PÚBLICO

Sob a responsabilidade, gestão e exploração das Águas do Norte, S.A., entraram em funcionamento, em 2005, as estações de tratamento de águas residuais (ETAR) das freguesias da Vila e Remoães. No entanto, é da responsabilidade do município assegurar a chegada dos esgotos provenientes das populações e indústrias até às estações de tratamento.

Em aglomerados populacionais menos densos, o Município é responsável por todo o sistema de drenagem e tratamento de águas, isto é, desde a execução dos ramais domiciliários até às descargas dos efluentes em linhas de águas. Nestas situações o sistema de tratamento passa pelo funcionamento de várias ETAR's compactas e da ETAR do Centro de Estágios.

A rede de Saneamento Público abrange cerca de 86% da população do concelho, número conseguido sobretudo nos últimos anos, devido ao investimento realizado no setor.

De forma a abranger a totalidade da população, o investimento no saneamento será feito de forma gradual, começando nas freguesias com maior densidade populacional e concluindo nas mais despovoadas. [22]

### 3.4.3. RESÍDUOS SÓLIDOS

A recolha de resíduos indiferenciados ou resíduos urbanos (RU) é da responsabilidade do Município, que após efetuar a recolha dos mesmos, os transporta até à Estação de Transferência de Valadares, pertencente à Valorminho, SA. Em seguida, esta empresa efetua o transporte até ao Aterro Sanitário, localizado na Freguesia de São Pedro da Torre do Concelho de Valença, cuja gestão também lhe pertence.

Relativamente aos resíduos diferenciados, ou recicláveis, a recolha e transporte dos mesmos é igualmente assegurada pela Valorminho, SA.

A partir de 2005 entrou em funcionamento o serviço de recolha de Monstros, promovido pelo Município, sendo gratuito para o requerente que apenas terá de efetuar a marcação para que seja feita a recolha na moradia assinalada na data previamente marcada. [23]

### 3.4.4. HIGIENE E SEGURANÇA

Os serviços de segurança e higiene abrangem todos os edifícios municipais. O raio de ação chega mesmo a ser alargado a espaços particulares sempre que esteja em causa a segurança da via pública.

Os parques públicos, campos de jogos, gimnodesportivos e polidesportivos e áreas de lazer, que sejam propriedade do município, são alvo de fiscalizações regulares para que os utilizadores destas instalações desfrutem das mesmas sem riscos, garantindo as condições necessárias a assegurar a integridade física e a saúde pública.

O município tem por objetivo garantir:

- Fiscalização de obras particulares quando estas coloquem em risco a via pública, sempre que for solicitado;
- Colaboração no cumprimento da regulamentação de ruído;
- Elaboração de Projetos de Segurança, Planos de Evacuação, Planos de Emergência e Planos Contra Incêndios dos diversos edifícios municipais;
- Apoio na implementação de sistemas de higiene alimentar em todas as cantinas escolares e bares municipais;
- Apoio no âmbito dos transportes coletivos de crianças;

- Fiscalização de todos os parques infantis;
- Fiscalização de todos os campos de jogos e polidesportivos. [24]

#### 3.4.5. ILUMINAÇÃO PÚBLICA

A iluminação da via pública melhorou consideravelmente nos últimos anos. Foi aplicado um investimento considerável na iluminação não só do centro urbano, como também nas freguesias da zona montanhosa e na sua respetiva ligação à Vila. Mais recentemente, e devido à evolução tecnológica na área da iluminação, um novo investimento veio permitir a otimização energética, traduzindo-se numa vantagem em termos económicos e ambientais. Este investimento refletiu-se também no aumento da segurança da população.

### 3.5. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

Dada a dificuldade em obter dados estatísticos suficientemente credíveis bem como de valores numéricos para atribuir ao valor do m<sup>2</sup> de terreno edificado e por edificar, foi usada como base, a comparação do imóvel em estudo com outras propriedades semelhantes, cujo valor fosse possível conhecer por abordagem direta de profissionais da área ou de pessoas conhecidas da autora.

O caso de estudo é uma moradia datada da segunda metade do século XVII, não sendo conhecido o ano exato de construção. Tem as características arquitetónicas de um imóvel da altura em questão, sendo composto por ameias que o fazem parecer um castelo, construído sob fundação em rocha e exibindo o brasão de família à entrada.

A propriedade está localizada à entrada da Vila de Melgaço e a cerca de 400 metros do centro urbano, bem como do centro de saúde e dos principais pontos de interesse ou administrativos do concelho, fator este que atribui um valor acrescido à moradia.

Os critérios tidos em conta para valorizar o imóvel foram:

- Área da moradia;
- Acabamentos;
- Estado de Conservação;
- Localização;
- Acessibilidades;
- Consulta e prospeção do mercado imobiliário existente na área.

O Presumível Valor de Transação (PVT) será determinado nos termos do Método Comparativo, fundamentando-se sobretudo no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O valor do imóvel foi

determinado por comparação com outros semelhantes de que são conhecidos os preços (ou valores de venda) no mercado imobiliário. Os valores conhecidos são ajustados de acordo com a localização, áreas, infraestruturas, estado de conservação, ano de construção, e outras que possam ser de alguma forma relevantes.

Após pesquisa e prospeção do mercado imobiliário existente na zona de Melgaço e arredores, comprovou-se a existência de poucas moradias com o mesmo ano de construção, tipologia semelhante como áreas de implantação do edifício e disponíveis para transação ou de que se conheçam os valores por que foram recentemente transacionados.

Das amostras recolhidas de moradias, todas elas apresentam um estado idêntico, superior ou inferior de conservação do que o imóvel alvo deste estudo, ver Tabela 3.1.

Quadro 3.1 – Amostras de moradias análogas à moradia em estudo

<b>1</b>	Moradia centenária com área de 324m <sup>2</sup> , com necessidade de grandes intervenções e com rossios de 4000m <sup>2</sup> ; foi realizada a venda por 220 000 €.
<b>2</b>	Moradia para recuperação com 342m <sup>2</sup> com um hectare de vinha de alvarinho com valor de venda de 280 000 €.
<b>3</b>	Moradia para recuperação com 137m <sup>2</sup> , localizada no centro da Vila de Melgaço com logradouro de 50m <sup>2</sup> com valor de venda de 60 000 €.

O caso de estudo a desenvolver neste trabalho tem os seguintes dados:

- Área Edificada – 275 m<sup>2</sup>

A área edificada no terreno divide-se entre a casa principal e a capela pertencente à propriedade, sendo que a casa principal tem 215 m<sup>2</sup> e a capela 60 m<sup>2</sup>.



Figura 3.3 – Identificação das áreas de habitação e da capela



Figura 3.4 – Identificação da área do terreno (3090 m<sup>2</sup>).

Como tal, para cálculo do PVT final, foi feita uma depreciação dos valores correntes dos m<sup>2</sup> de construção na zona de Melgaço:

$$53,4 \text{ €} \times 3090 \text{ m}^2 = 165006,00 \text{ €}$$

É assim possível estimar o valor de mercado do edifício e terreno entre 160 000,00€ e 200 000,00€.

Os dados utilizados para o cálculo desta estimativa foram obtidos através de fontes não formais, uma vez que por ser um meio de reduzida dimensão não se torna fácil encontrar acessíveis ao público em geral os valores de venda das propriedades. Reforça-se assim a ideia de que o valor apresentado acima é meramente uma estimativa.

# 4

## LEVANTAMENTO, INSPEÇÃO E DIAGNÓSTICO

### 4.1. INTRODUÇÃO AO CASO DE ESTUDO

Os capítulos anteriores funcionaram como um instrumento de introdução à apresentação do objeto de estudo do presente trabalho.

No capítulo 2 foi relatada a história do município de Melgaço desde os primórdios da sua existência até à atualidade. A herança patrimonial e de valores sociais e culturais perdurou ao longo dos tempos e é evidente ainda hoje na estruturação e caracterização deste concelho, fazendo de Melgaço uma Vila histórica.

Foi abordado o tema da demografia de modo a refletir a necessidade emergente de tornar Melgaço atrativo e a consequente urgência em criar capacidades de resposta à procura existente num dos setores que mais enriquece o concelho, o turismo. Outros temas como redes de transportes, redes viárias, espaços verdes e atividades de lazer e património edificado foram também importantes para uma melhor perceção daquilo que o município tem para oferecer a quem o procura, tal como para conhecer as suas carências.

De seguida, no capítulo 3 foram referidos os principais regulamentos relativos à construção em Portugal e a sua adaptação à reabilitação urbana, assim como os regulamentos existentes no município em estudo. Foi feita uma breve análise de mercado de forma a comparar a propriedade em estudo como outras do mesmo género, gerando uma noção do valor do imóvel objecto de estudo nesta dissertação.

No mesmo capítulo foram referidas as condições oferecidas pelo município à população, em termos de serviços urbanos, refletindo a evolução e empenho em reverter a atual situação demográfica do mesmo.

A informação apresentada dá a conhecer a região em estudo permitindo definir os traços que a caracterizam. Este conhecimento histórico, cultural e legislativo é indispensável num projeto de reabilitação como o que em seguida se apresenta, de forma a que a intervenção a ser levada a cabo permita a salvaguarda tanto da identidade do imóvel como da sua relação com a envolvente.

#### 4.2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

O Solar de Galvão situa-se na principal entrada da Vila de Melgaço e desde sempre que é conhecido pelo seu papel de “anfitrião” a quem visita o centro urbano. A moradia assemelha-se a um castelo e caracteriza-se pelas ameias e brasão de pedra que ostenta na entrada principal. Distingue-se das restantes propriedades por ser uma das construções mais antigas do concelho, sendo que data da segunda metade do século XVII. Não tendo sido possível apurar o ano exato de construção, sabe-se apenas que nunca saiu da posse da família Magno Pereira de Castro, a quem ainda pertence.

Localiza-se a 700m do centro da Vila onde se concentram todos os serviços, comércio local, centro de saúde e centro coordenador de transportes. Por estar à entrada da Vila, os acessos às restantes freguesias e municípios vizinhos são assegurados por estradas nacionais em boas condições. Está a 3,5 Km da fronteira Espanhola, tendo acesso direto a autoestradas que rapidamente conduzem a cidades como Vigo, Ourense ou Santiago de Compostela.



Figura 4.1 – Vista aérea da localização do edifício relativamente ao centro urbano.



Figura 4.2 – Fotografia da Fachada Principal vista da Estrada EN202.

A planta do terreno abaixo apresentada foi fornecida pelo Arquivo da Câmara Municipal de Melgaço e define os limites da propriedade e as duas entradas existentes. A entrada a norte consiste numa escadaria estreita enquanto que a entrada de sul permite a passagem de veículos e liga à zona mais elevada da propriedade onde se encontra uma fonte e uma casa que não a principal, pertencente outrora aos caseiros. O terreno que envolve a moradia servia para o cultivo de vinha. Atualmente a vinha não existe e deu lugar a um espaço de jardim amplo com um declive consideravelmente acentuado.



Figura 4.3 – Planta topográfica da propriedade.

### 4.3. LEVANTAMENTO GEOMÉTRICO

Toda a documentação e plantas relativa ao imóvel foram obtidas através do proprietário do mesmo. Uma vez que poderiam corresponder a projetos já desatualizados, procedeu-se ao levantamento geométrico da moradia. Posteriormente foram desenhados, com recurso ao software AutoCAD 2017, todos os alçados e plantas necessários à interpretação do imóvel.

O Solar de Galvão tem 2 pisos sendo um a cave e outro o R/C. A cave não é acessível em toda a sua extensão devido ao declive do terreno, como se pode melhor ver no desenho do alçado principal do edifício, ver figura 4.6.

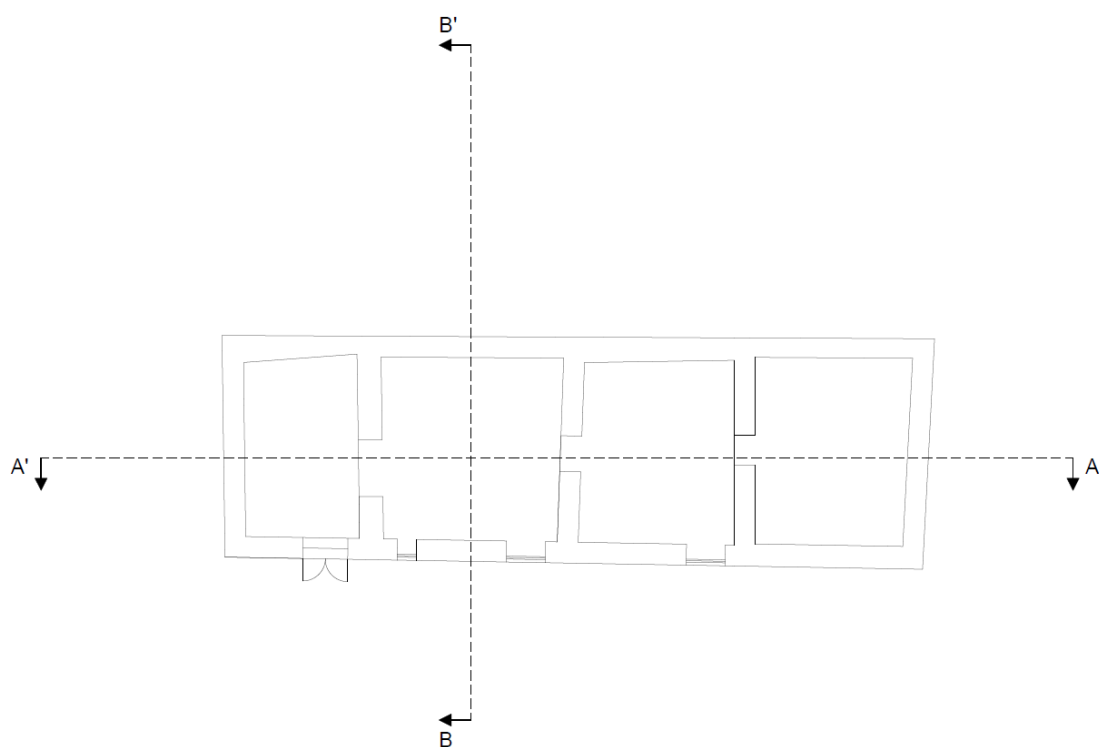


Figura 4.4 – Planta da Cave.

Como se pode constatar na planta abaixo apresentada, a moradia apresenta uma organização característica do século em que foi construída, sendo composta por três salões amplos, uma casa de banho, um quarto e uma cozinha. A criação dos compartimentos interiores deverá ser posterior à construção original uma vez que estes são pouco espaçosos e funcionais. Tanto a cozinha como a casa de banho encontram-se em mau estado de conservação.

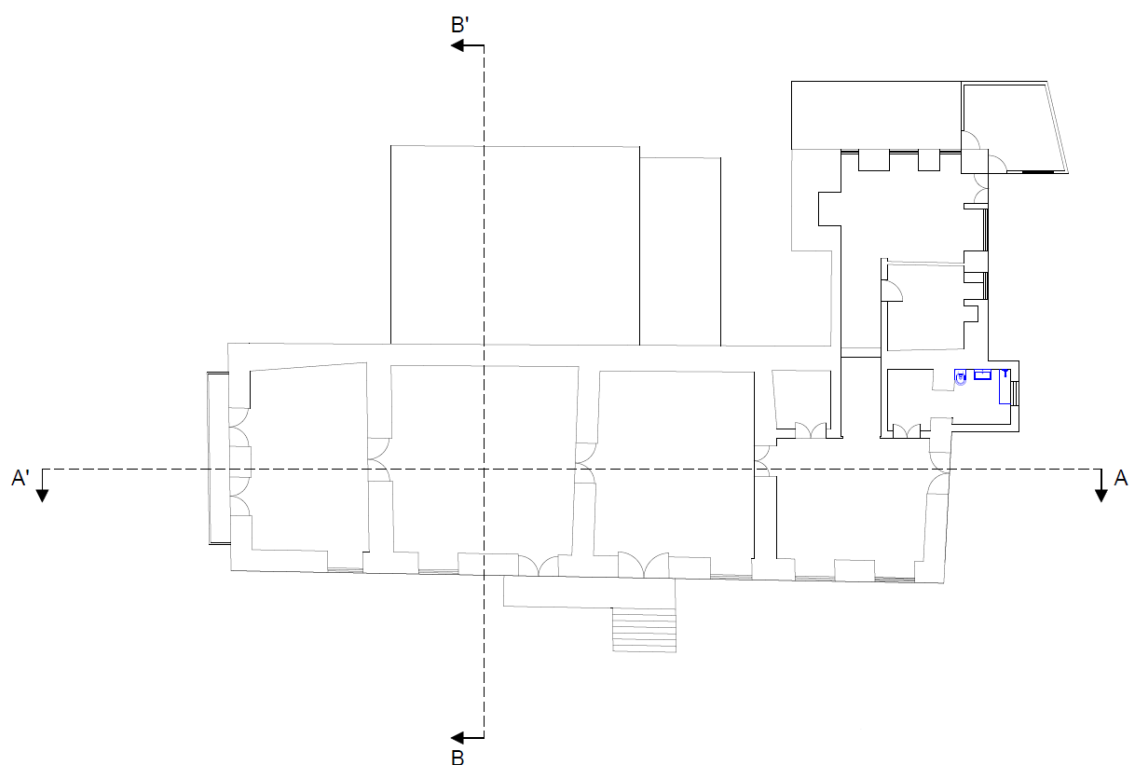


Figura 4.5 – Planta do R/C da Moradia.

Em seguida apresentam-se dois dos alçados do edifício para uma melhor percepção da discrepância entre a área total da moradia e o aproveitamento da mesma.

Uma vez que o Solar deixou de ser habitado recentemente, é de notar que os salões nobres, que detêm a maior parte da área total da casa, não seriam áreas funcionais. O único quarto existente não tem área suficiente para a comodidade do possível número de pessoas que a casa poderia alojar.

Como se pode constatar pelo alçado principal, a cave apenas tem altura acessível em cerca de metade da extensão total do edifício.

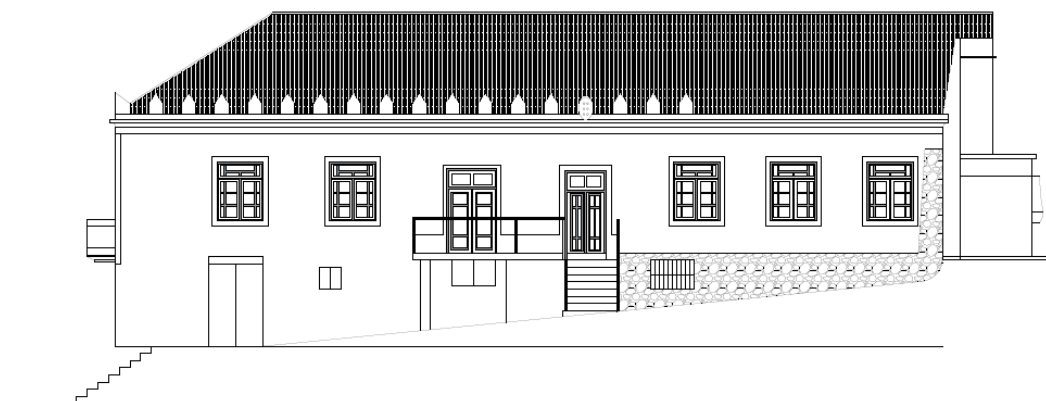


Figura 4.6 – Alçado principal do edifício.

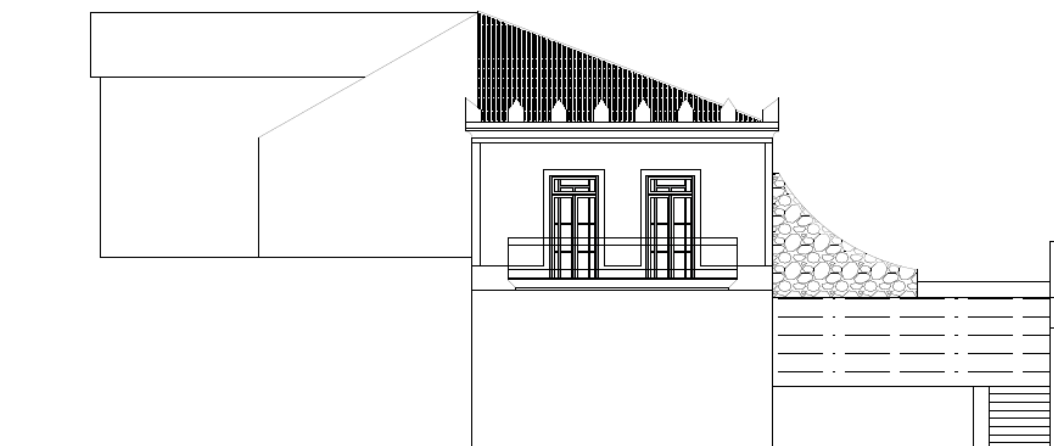


Figura 4.7 – Alçado lateral esquerdo, vista da estrada nacional.

O conjunto completo de plantas, cortes e alçados da casa preparados no âmbito desta dissertação apresentam-se no Anexo II.

#### 4.4. LEVANTAMENTO CONSTRUTIVO

##### 4.4.1. PAREDES EXTERIORES

Todas as paredes exteriores são em alvenaria de pedra aparelhada, que consiste na disposição de pedras em camadas e ligadas entre si por argamassa. No entanto a pedra só é visível na parte

inferior da construção (correspondente à cave) e nos muros existentes, sendo a restante fachada revestida por argamassas de cal hidráulica e cal. A espessura destas paredes é de 0,7 m, sendo consideravelmente superior à das paredes interiores. As janelas e portas, ainda que se encontrem cobertas por chapas metálicas de modo a prevenir possíveis arrombamentos, apresentam caixilharia em madeira.



Figura 4.8 – Vista das paredes exteriores da moradia (alçado principal).

#### 4.4.2. PAREDES INTERIORES

Sendo que as paredes exteriores se comportam como elementos resistentes, neste tipo de construção, as paredes interiores em geral desempenham simplesmente a função de compartimentação e são de tabique e têm de espessura total cerca de 0,2 m.

As paredes em tabique dividem os espaços interiores, tendo também um papel importante no travamento geral da estrutura em pedra. As paredes de tabique são obtidas pela pregagem de um fasquiado sobre tábuas colocadas ao alto, sendo o conjunto revestido em ambas as faces, com reboco de argamassa de cal, ver figura 4.9.



Figura 4.9 – Parede interior em tabique – sondagem “natural”.

Existem também algumas paredes transversais construídas em alvenaria de pedra granítica e que desempenham funções estruturais de apoio à cobertura, dando também apoio aos tetos falsos em madeira e estuque tradicionais existentes no teto dos “salões” e cozinha.

#### 4.4.3. PAVIMENTOS

O pavimento é em estrutura de vigas e soalho de madeira maciça em todas as divisões, exceto na cozinha.

Existem danos no pavimento em algumas divisões da casa, apesar da durabilidade e estabilidade deste tipo de material, pois a moradia foi vandalizada no passado recente por meliantes por se encontrar desabitada.



Figura 4.10 – Pavimento interior – vista superior do soalho em madeira de pinho.

No teto da cave são visíveis as vigas de madeira uniformemente espaçadas e em bom estado de conservação. Estas vigas estão encastradas nas paredes mestras da casa.



Figura 4.11 – Vista da estrutura em madeira do teto da cave.

#### 4.4.4. TETOS

O teto da moradia apresenta diferentes níveis de degradação nos vários compartimentos.

Na construção original os tetos das divisões principais (salões amplos) eram trabalhados em estuque de gesso. No entanto, aquando da sua degradação, ao invés de serem recuperados, foi aplicada uma tela de proteção de carácter provisório que se manteve até à atualidade, encontrando-se muito degradada, ver figura 4.12.



Figura 4.12 – Tela que reveste os tetos nas divisões mais amplas.

Nas divisões mais pequenas, como os quartos interiores, o teto é em madeira, sendo o que se encontra em melhor estado de conservação.

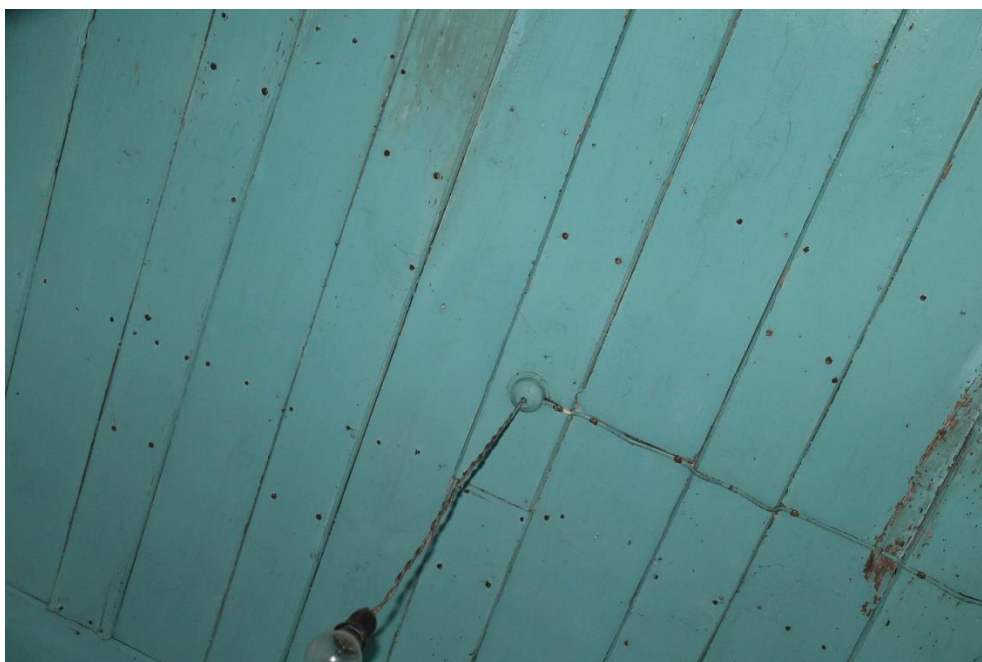


Figura 4.13 – Teto dos quartos interiores.

Numa das maiores divisões da casa, é visível a estrutura da cobertura em madeira e telha vã (sem forro de madeira), uma vez que a tela anteriormente referida acabou por ceder. Assim, foi possível observar o sistema construtivo do telhado sendo este constituído por varas e ripas de madeira, que suportam as telhas, e que se encontram apoiadas em madres em madeira que por sua vez apoiam nas paredes resistentes em granito, o que pode ser considerada uma solução muito simples de cobertura, do ponto de vista estrutural e construtivo.



Figura 4.14 – Vista do desvão da cobertura.

## 4.5. PLANO DE DEMOLIÇÕES

### 4.5.1. DEMOLIÇÕES PRÉVIAS

Alguns dos elementos construtivos encontram-se em estado de degradação não recuperável, pelo que será necessário que sejam demolidos e reconstruídos numa fase muito inicial do processo de reabilitação, desejavelmente ainda durante o processo de elaboração dos projetos de reabilitação. Nestes casos, não serão referidas as anomalias e patologias observadas uma vez que não será necessário que sejam sujeitas a tratamento.

Será necessário demolir todos os tetos, incluindo os dos compartimentos interiores que são de madeira e se encontram em bom estado. Pelas condições em que se encontra a moradia, não foi possível ter uma visão mais detalhada relativamente ao estado de conservação do telhado, no entanto, pressupõe-se que este não precisará de reforma uma vez que foi reconstruído há menos de 5 anos.

As paredes interiores de tabique, que se encontram concentradas na zona da cozinha e casa de banho, serão também demolidas afim de tornar o espaço mais amplo, visto que as divisões que estão a definir não são funcionais pela reduzida área que apresentam.

A cozinha e a casa de banho terão de ser reconstruídas de raiz dado o seu estado de degradação pelo que se prescreve a sua integral demolição prévia.



Figura 4.15 e 4.16 – Estado atual da cozinha.



Figura 4.17 e 4.18 – Estado atual da casa de banho.

Abaixo apresenta-se uma planta identificativa das divisões a serem demolidas e a respetiva legenda. No decorrer do projeto de reabilitação, estas demolições deverão ser executadas o quanto antes devido ao estado de degradação dos elementos em causa. Apenas numa fase posterior se procederá à execução da proposta de reabilitação.

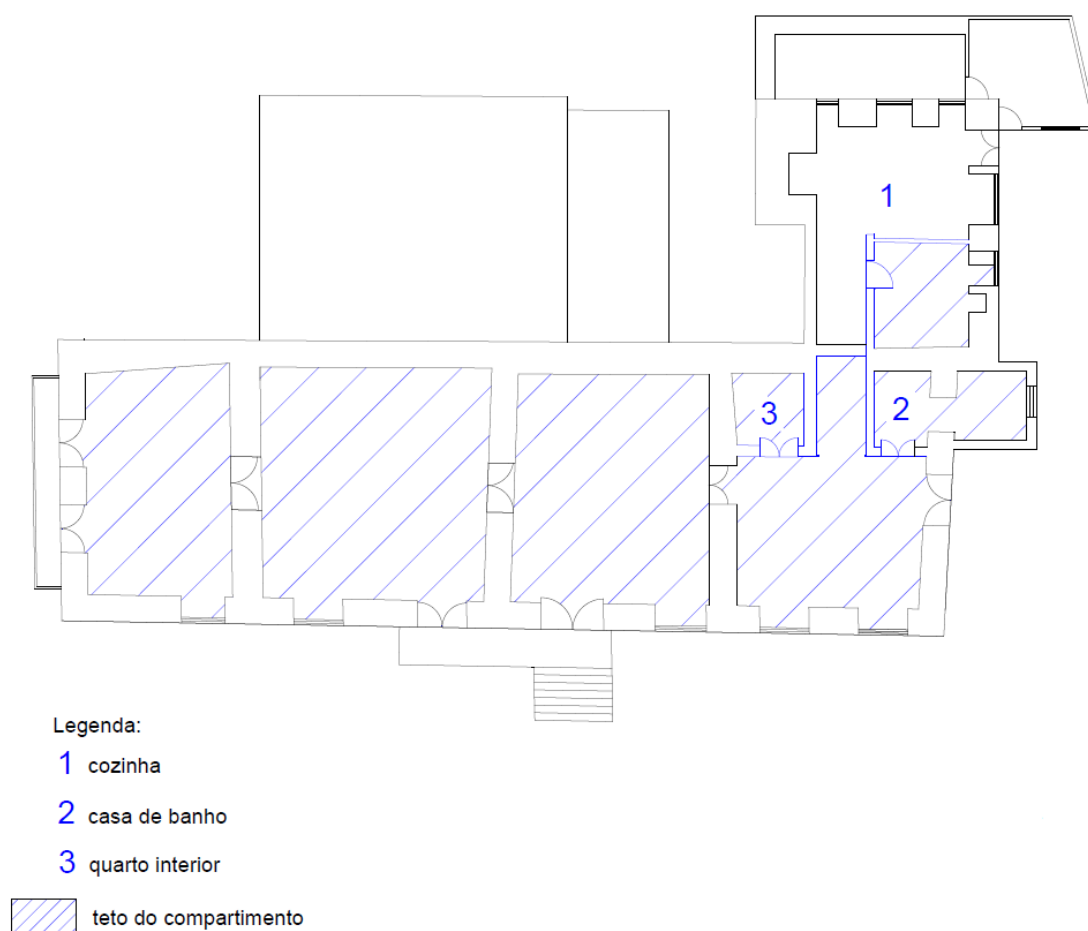


Figura 4.19 – Planta das demolições iniciais a executar e respetiva legenda.

#### 4.5.2. OUTRAS DEMOLIÇÕES

No âmbito do processo de reabilitação, será necessário realizar outras demolições de modo a permitir definir os novos espaços projectados. Estas demolições/reconstruções encontram-se definidas no capítulo 5.

#### 4.6. ANOMALIAS CONSTRUTIVAS

Sendo que grande parte das patologias foram detetadas em elementos que virão a ser demolidos, restam as seguintes anomalias a requerer reparação, ver figuras 4.20 a 4.28:

- Danos provocados por humidade;

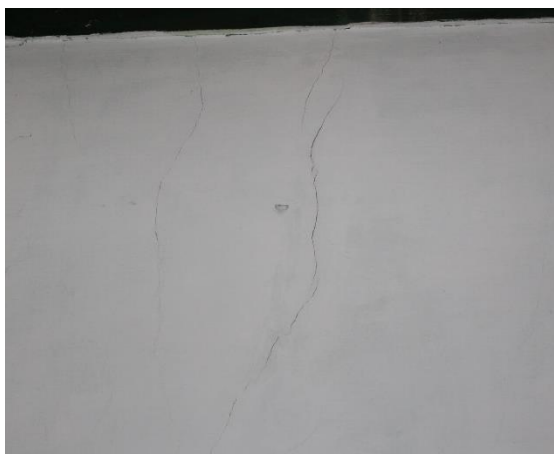
Tanto nas paredes interiores como na face interior das paredes exteriores são visíveis manchas causadas pela humidade presente nestes elementos construtivos. Em algumas delas acabou por ocorrer o destacamento da totalidade do reboco. Estas situações verificam-se principalmente na proximidade das janelas, portas e cobertura, ver figuras 4.20 e 4.21.



Figuras 4.20 e 4.21 – Anomalias visíveis causadas pela humidade.

- Fissuras

Verificam-se algumas fissuras na superfície das paredes interiores. Visivelmente parecem fissuras de menor gravidade, não implicando problemas estruturais. No entanto, estes casos merecem atenção, já que o grau de fissuração pode vir a aumentar. As fissuras constituem um problema não só a nível estrutural como também relativamente às infiltrações uma vez que poderão potenciá-las, ver figuras 4.22 e 4.23.



Figuras 4.22 e 4.23 – Fissuras visíveis nas paredes interiores.

- Soalho degradado

Apesar de a madeira constituinte do soalho se apresentar em bom estado de conservação, algumas peças poderão estar danificadas. As causas dos danos são não só o ato de vandalismo ocorrido na moradia (como já foi atrás referido) como também a existência de fungos ou caruncho derivados da humidade proveniente da cave, por esta ser um piso térreo e pouco ventilado. Deste modo, o soalho irá necessitar uma intervenção parcial, substituindo as peças que apresentam grau de degradação mais elevado, ver figura 4.24.



Figura 4.24 – Parcela do soalho degradado.

- Caixilharia degradada

O estado de degradação do edifício tem-se vindo a agravar ao longo dos anos visto que este não é habitado há 2 décadas. A caixilharia existente, em madeira, encontra-se apodrecida e terá de ser integralmente substituída. Como foi atrás referido, o edifício foi alvo de atos de vandalismo num passado recente, e como tal, algumas das janelas de altura acessível foram partidas e a caixilharia arrancada, pelo que de momento estas se encontram cobertas por chapas metálicas de forma a manter o edifício fechado, ver figuras 4.25, 4.26 e 4.27.



Figuras 4.25 e 4.26 – Estado atual de apodrecimento da caixilharia de madeira.



Figura 4.27 – Janelas cobertas por chapas metálicas onde já não existe caixilharia.

Em seguida é apresentada a planta de identificação e localização das anomalias referidas neste subcapítulo, e a correspondente legenda, ver figura 4.28.

É de notar que enquanto que a degradação da caixilharia é um problema comum a todo o edifício, anomalias como a humidade e fissuração localizam-se apenas em pontos singulares da construção. Relativamente à humidade, pode verificar-se que esta se concentra junto às janelas ou portas, o que reflete o deficiente isolamento e fraca capacidade de estanquidade dos elementos construtivos. O soalho encontra-se degradado em alguns compartimentos, mas poderá ser reparado pontualmente sem que seja necessária a sua substituição integral.

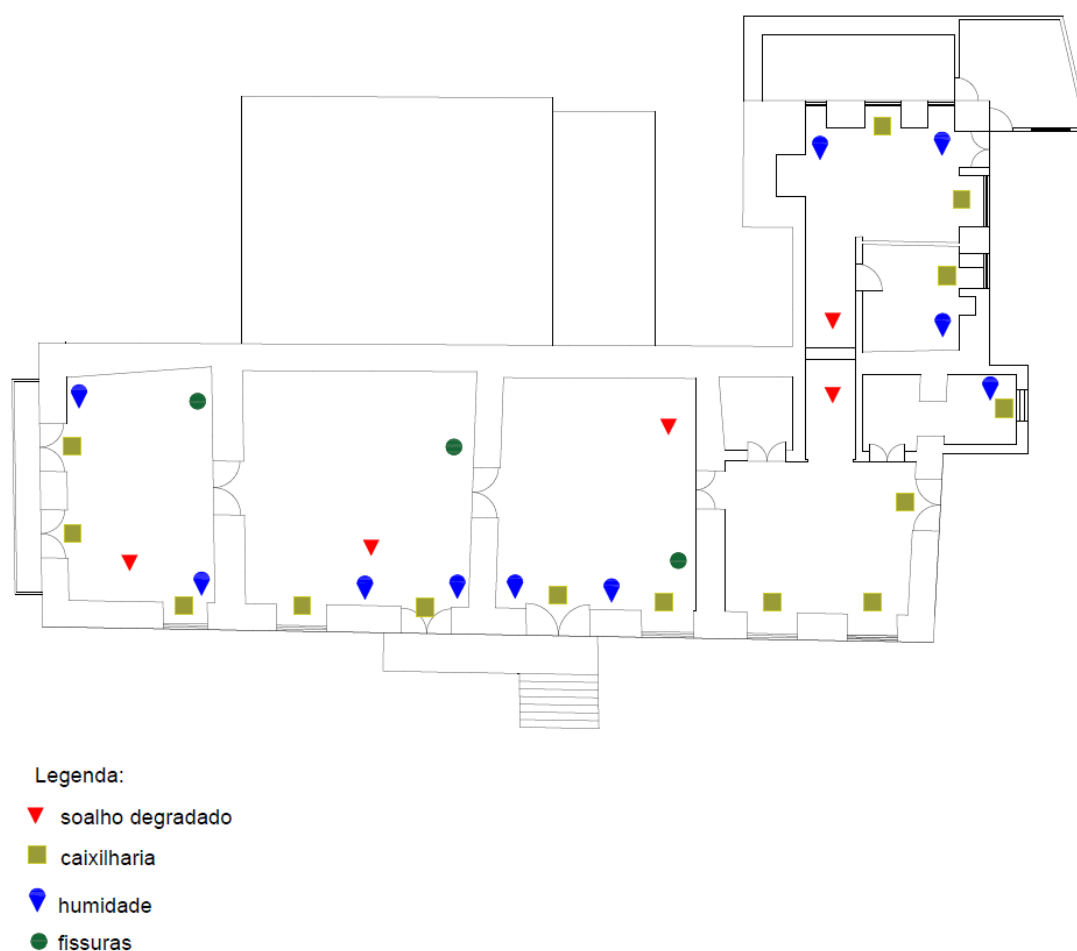


Figura 4.28 – Planta Identificativa das Anomalias.

Em suma, a prioridade do processo de reabilitação será demolir os espaços referentes à cozinha e casa de banho, que necessitam de ser totalmente reconstruídas. As anomalias e patologias construtivas presentes nestas divisões deixarão de ser um problema uma vez que estes espaços serão construídos de origem. Serão também demolidos os compartimentos interiores confinados por paredes de tabique, possibilitando a ampliação do espaço.

Procedendo ao tratamento e reparação das anomalias construtivas referidas, e assegurando que estas não constituam uma preocupação para a obra de reabilitação a executar, poder-se-á avançar com a implementação da proposta de adaptação do espaço.

# 5

## PROPOSTA DE INTERVENÇÃO – ARQUITETURA

### 5.1. INTRODUÇÃO – DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

Como foi exposto no capítulo 2, Melgaço é um concelho que investe no turismo, aproveitando o seu carácter histórico e a riqueza de património que funcionam como uma atração única com que é difícil de competir.

Nos últimos anos a procura pelo turismo de habitação e pela experiência rural aumentaram significativamente em todo o país, estando o turismo português a ganhar um reconhecimento nunca antes tido. Sendo Melgaço um meio rural, detentor de uma beleza inigualável e com uma oferta cultural tão ímpar, urge a necessidade de criar mais e melhores condições de receber os visitantes que o procuram. No centro da Vila são escassos os imóveis capazes e predispostos a receber turistas que procuram uma morada sazonal ou até mesmo apenas de fim-de-semana. Mais escassos são os imóveis predispostos a receber pessoas que procuram estadia para um espaço de tempo um pouco maior mas ainda assim relativamente curto, como por exemplo, professores colocados no estabelecimento de ensino mais próximo, trabalhadores temporários ou alunos do estabelecimento de ensino superior sediado no concelho.

Nesse sentido, revela-se oportuna a criação de um espaço dedicado ao alojamento local.

Um estabelecimento é considerado alojamento local se oferecer e prestar um serviço de alojamento temporário, mediante remuneração, com a condição de que não reúna os requisitos necessários a ser considerado empreendimento turístico. As normas para o legal funcionamento de um alojamento local estão estabelecidas no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril.

O Solar de Galvão, por todas as suas características já referidas, não só reúne as condições necessárias e suficientes a ser convertido em alojamento local, como também apresenta potencial para ser um investimento rentável dada a sua distinção de todas as outras moradias existentes no concelho.

Nesse contexto, definiu-se para a reabilitação a que se refere o caso estudado, um programa de alojamento local com a definição do máximo número de quartos compatível com uma intervenção de baixo custo e que preservasse totalmente a envolvente exterior do Solar.

## 5.2. PRINCIPAIS ALTERAÇÕES A NÍVEL DOS ESPAÇOS

O processo de remodelação da arquitetura interior exigiu uma constante atenção com a preservação da identidade do edifício.

Considerou-se imperativo respeitar a volumetria existente e criar uma ligação harmoniosa com a envolvente exterior ao nível dos terrenos, jardins, fonte, capela, acessos e demais constituintes do solar visto como um todo.

Por outro lado, a modernização do espaço é indispensável pelo que se apostou em caixilharia e interiores novos, assim como num rearranjo dos compartimentos de forma a criar um ambiente moderno e totalmente adequado a ocupação de curta ou média duração.

A proposta de intervenção para a arquitetura do Solar é a seguinte:

- Cave

A cave terá a função de apoio ao piso principal. A parcela da cave que é acessível será uma zona de armazenamento e arrumo de materiais necessários ao funcionamento do alojamento, como por exemplo, roupas de quarto, casa de banho e cozinha, e materiais a ter em stock como produtos de limpeza e higiene.

A parcela da cave com pé direito mais baixo servirá de sala de máquinas onde se encontrarão os equipamentos de aquecimento central e aquecimento de águas. Ainda nesta sala, haverá espaço de armazenamento de lenha para o fogão de sala.



Legenda:

— A construir

— A manter

Figura 5.1 – Nova arquitetura – planta da cave.

- Rés-do-chão

Este piso será o que irá sofrer alterações de ordem maior.

Tal como indicado na legenda da planta, as linhas vermelhas ilustram os elementos a construir.

O salão nobre que atualmente é a entrada do Solar, dará lugar a um átrio onde estará a receção ou balcão de apoio geral aos hóspedes – área gerida pelo proprietário.

Serão criados três quartos com casa de banho privativa, sendo que um deles é mais amplo que os outros dois. A ligação aos quartos será feita através de um corredor a construir junto à parede traseira da casa, que vai desde a sala de entrada até cada um dos quartos.

No teto do corredor haverá uma claraboia de modo a introduzir luz natural uma vez que esta parte da casa não tem janelas para o exterior.

À direita da sala de entrada, terá início a sala de refeições e o espaço de lazer e de serviços aos hóspedes/moradores, que será comum a todos os usuários, assim como a casa de banho de serviço que nela está inserida.

A zona da cozinha será ampliada, como se pode verificar pelas paredes interiores assinaladas a amarelo na planta, que serão demolidas. Igualmente comum a todos os hóspedes, a cozinha será provida de todos os equipamentos necessários ao bom funcionamento da mesma bem como às necessidades dos ocupantes. Também na cozinha estará o fogão de sala para o qual será utilizada a chaminé já existente e que potenciará o uso do espaço em períodos mais frios, recriando o ambiente rústico/rural que alguns “turistas” ou ocupantes de curta duração com vidas predominantemente urbanas procuram com cada vez maior frequência.

O pátio das traseiras da cozinha, será coberto e terá a função de lavandaria numa das parcelas que o compõem. A outra parcela terá uma ligação independente da lavandaria e será destinada ao armazenamento de lenha para uso diário na lareira.

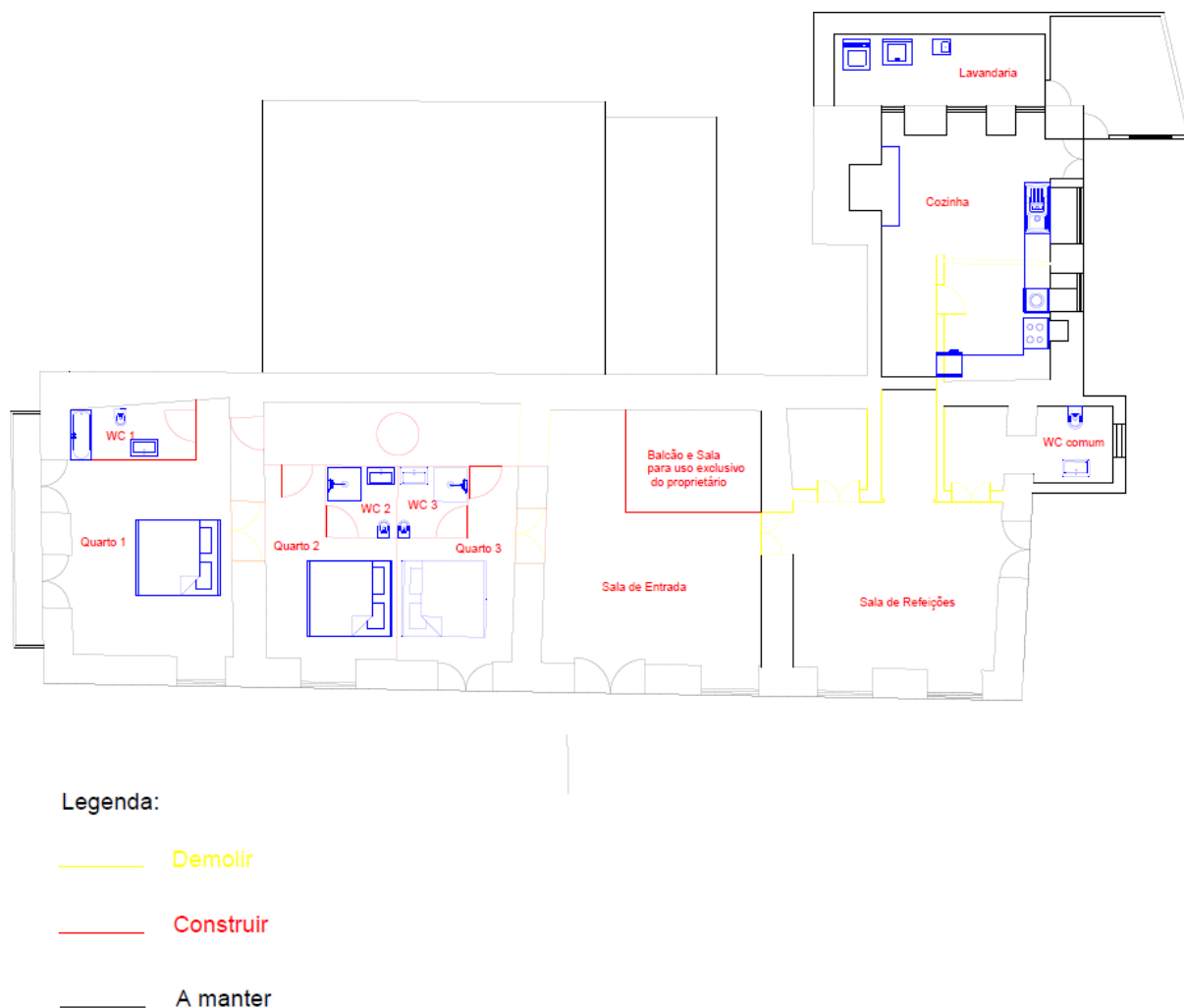


Figura 5.2 – Nova arquitetura – planta R/C.

### 5.3. DEMOLIÇÕES/RECONSTRUÇÕES

Além das demolições a serem executadas em fase inicial do processo de reabilitação (atrás referidas), será necessário demolir outros elementos estruturais de forma a criar pontos de acesso aos quartos projetados.

Na planta acima apresentada, relativa à nova arquitetura do piso R/C da moradia, são visíveis as alterações a serem levadas a cabo. Em seguida, são relatadas essas mesmas alterações de modo a tornar mais clara e perceptível a intervenção proposta:

- Será demolida parte da parede de pedra que confina a sala de entrada, abrindo assim a passagem para o corredor de acesso aos quartos da moradia; No fundo do corredor será aberta, também na parede de pedra, a porta de entrada do quarto 3, que será o quarto com maior área;
- Materializado assim o corredor de acesso aos quartos, serão abertas na construção nova em paredes de gesso cartonado as duas portas de entrada para os quartos 1 e 2;

- As portas existentes de passagem entre os salões nobres do Solar serão fechadas uma vez que as paredes em que se encontram serão paredes confinantes dos quartos a executar;
- Serão construídas as casas de banho privativas cuja área será proporcional à área do correspondente quarto; Assim, as casas de banho dos quartos 1 e 2 serão idênticas em área e geometria, enquanto que a casa de banho do quarto 3 será maior e terá uma banheira em vez de chuveiros;
- O acesso da sala de entrada à sala de refeições e espaço comum é assegurado por uma porta já existente, no entanto, essa passagem poderá ser ampliada de forma a criar melhores condições de conforto para os usuários do espaço e para que o espaço se torne mais amplo e cómodo;
- Na sala de entrada que terá a função de receção, será construída uma sala para uso privado do proprietário. Também aí se criará o balcão de apoio aos hóspedes, sendo que toda essa área será para uso do staff ou responsáveis pela gestão do alojamento.

## **5.4. INTERVENÇÃO ESTRUTURAL**

### **5.4.1. ESTRUTURAS A MANTER**

As intervenções de reabilitação a executar foram baseadas no princípio da preservação da identidade do edifício tanto quanto possível. Assim sendo, havendo a possibilidade de readaptar alguns dos materiais existentes, será de evitar a sua substituição integral.

As estruturas existentes em madeira serão restauradas uma vez que se encontram em bom estado. Verificam-se alguns danos no soalho, mas estes poderão ser reparados fazendo a substituição localizada das tábuas de madeira mais degradadas. As estruturas a manter em madeira são as seguintes:

- Soalho (Figura 4.10);
- Varas, ripas e madres que suportam as telhas (Figura 4.14);
- Teto da cave (Figura 4.11).

Pelo mesmo princípio, as paredes exteriores de granito assim como a escadaria serão igualmente aproveitadas e melhoradas, procedendo ao restauro das mesmas. Para tal, será necessária a limpeza da pedra à vista e a reparação integral dos rebocos com vista a melhorar a aparência das paredes e tornar o efeito estético das novas pinturas mais atrativo.

Em síntese, a estrutura principal do edifício constituída por paredes e escadas exteriores em alvenaria de granito e pavimentos e cobertura em madeira será em geral integralmente mantida e restaurada.

#### 5.4.2. ESTRUTURAS A RENOVAR OU EXECUTAR DE NOVO

- Pavimento térreo R/C

O pavimento existente nas áreas da cozinha, sala de refeições e casa de banho comum será integralmente substituído. Atualmente, a sala de refeições tem o mesmo soalho em madeira das restantes divisões da casa, a casa de banho é em azulejo e o pavimento da cozinha é em pedra. Estas são as únicas divisões assentes em pavimento térreo, onde se verifica o estado de degradação mais avançado.

Ao ser substituído, o soalho da sala de refeições será realizado em pavimento térreo estrutural em betão mas será revestido por uma solução moderna em madeira para que seja preservada a identidade rural do edifício. Relativamente às áreas da cozinha, lavandaria e casa de banho comum, o pavimento terá constituição estrutural semelhante à sala de estar/refeições e será revestida com mosaico cerâmico, dada a durabilidade deste material e a sua fácil limpeza e manutenção.

As áreas localizadas no pátio traseiro exterior, relativas à lavandaria e armazenamento de lenha, sofrerão a mesma reforma uma vez que estas áreas passarão a ser cobertas. O atual pavimento do pátio é em argamassa de cimento e areia e passando a lavandaria a ser de uso comum aos hóspedes, é necessário tornar aquela área mais confortável e bem isolada. A zona de lavandaria e de armazenamento de lenhas terão assim um tratamento e acabamento idênticos à cozinha, podendo a zona de armazenamento de lenhas ficar eventualmente sem revestimento a azulejo cerâmico.

- Pavimento térreo cave

A cave era usada para armazenamento de alfaias e ferramentas agrícolas pelo que nunca foi uma área intervencionada da casa. Tendo este piso contacto direto com o solo de fundação, e visto que as divisões de altura acessível da cave serão usadas para armazenamento e casa de máquinas, será necessário proceder à pavimentação das mesmas com um pavimento térreo corrente (brita e massame de betão).

- Laje de teto de lavandaria e compartimento para lenhas

As divisões do pátio exterior, correspondentes à lavandaria e compartimento para armazenamento de lenha, terão de ser cobertos para virem a ser utilizados pelos hóspedes da casa com as melhores condições de conforto possível. A cobertura a construir para estas divisões terá a mesma configuração da casa de banho comum.

#### 5.5. PAREDES NÃO ESTRUTURAIAS

A nível das paredes interiores estruturais, como atrás referido, serão fechadas as duas entradas dos salões nobres que darão lugar aos quartos.

As paredes interiores que confinam os quartos assim como o corredor serão em gesso cartonado. Uma parede deste tipo é uma estrutura leve uma vez que resulta da combinação entre perfis metálicos, horizontais e verticais, e placas de gesso. É possível fazer o isolamento acústico e térmico da divisão através da colocação de materiais como a lâ de vidro ou rocha nos espaços

entre perfis. Estas paredes deverão também ter uma caixa de ar que possibilite a ventilação das mesmas. Por fim, as placas de gesso cartonado são fixadas na estrutura metálica por parafusos. Posteriormente será executado o revestimento em estuque de todas as paredes interiores.

As seguintes imagens permitem uma melhor perceção da configuração das paredes em gesso cartonado, ver figuras 5.3, 5.4 e 5.5.





Figuras 5.3, 5.4 e 5.5 – Pormenores da construção de divisões interiores. [26]

### **5.6. TETOS INTERIORES DO R/C**

Os tetos de todo o piso serão demolidos, como antes referido, e darão lugar a tetos falsos em gesso cartonado, que seguem a mesma configuração construtiva das paredes de gesso cartonado. Esta opção construtiva aporta a possibilidade de maior liberdade na execução de projetos de iluminação que conferirão ao espaço um aspeto moderno e dinâmico, contrastando com as atuais características rurais da moradia que, no entanto, manterá a sua aparência exterior totalmente rústica e rural, ver figura 5.6.

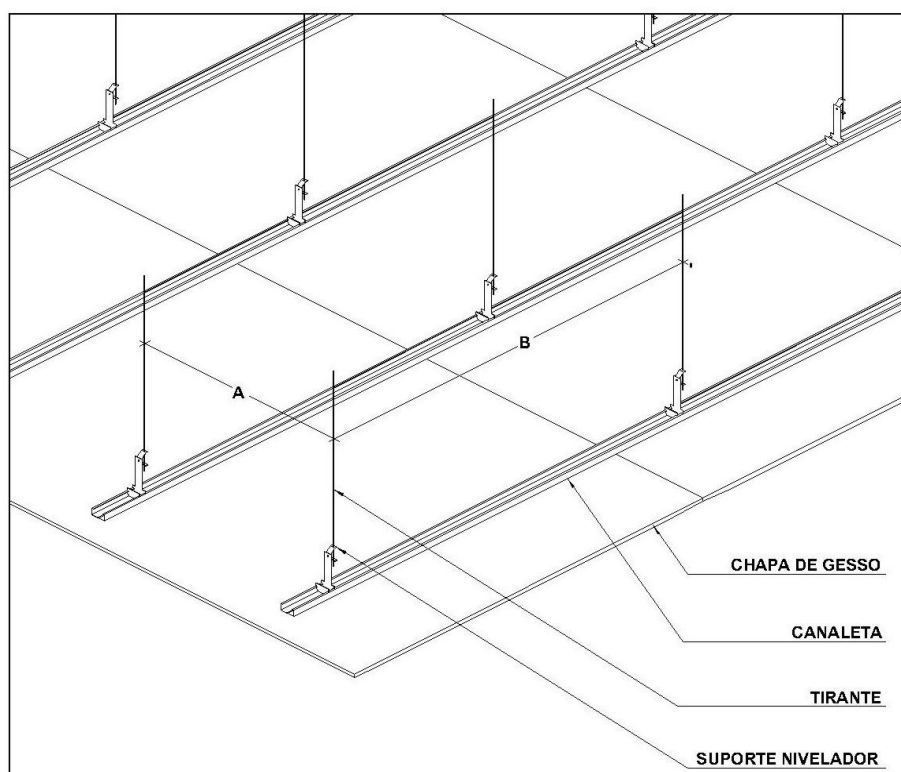


Figura 5.6 – Pormenor construtivo do teto em gesso cartonado, em que:

A – distância entre o eixo dos perfis;

B – distância entre o eixo dos pendurais.

## 5.7. ENVOLVENTE EXTERIOR

- Parede do alçado posterior

A parede resistente do alçado posterior da moradia será reforçada a nível de isolamento pela aplicação de um sistema ETICS.

O sistema ETICS (External Thermal Insulation Composite System) consiste no isolamento térmico e proteção dos edifícios pelo exterior sendo uma solução técnica de qualidade que aporta bons resultados. A aplicação deste sistema segue a configuração definida na figura 5.7.

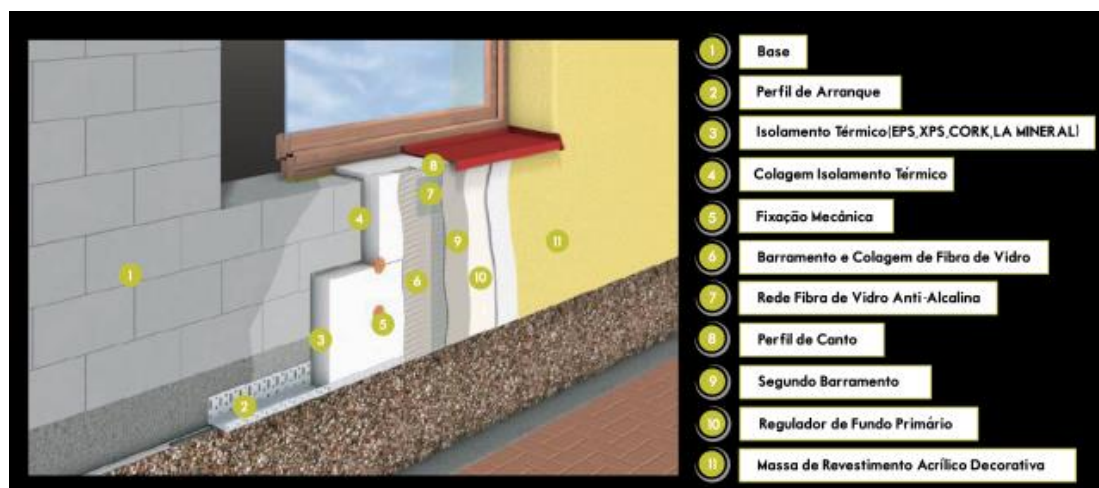


Figura 5.7 – Esquema de aplicação do sistema ETICS e respetiva legenda. [27]

- Parede do alçado lateral

Tal como já foi referido, as paredes exteriores em granito serão mantidas de modo a preservar a identidade do Solar. Contudo, uma parcela da parede exterior correspondente à sala de refeições terá de ser estabilizada uma vez que sofreu deformações da fundação e apresenta uma inclinação visível. Como se pode constatar na imagem abaixo apresentada, a parede parece rodar em torno da fundação, sendo travada pelo muro de pedra que contraria o movimento da mesma, figura 5.8.



Figura 5.8 – Deformação vertical da parede exterior correspondente à sala de refeições.

As paredes interiores da sala de refeições serão revestidas de igual modo às restantes paredes da casa e posteriormente pintadas com o objetivo de criar um espaço comum acolhedor e confortável aos usuários. As paredes da cozinha e casa de banho comum serão revestidas a cerâmico, de acordo com o seu pavimento.

- Teto do WC da sala

Além da demolição dos tetos interiores já referido nas demolições prévias, também o teto da casa de banho comum (inserida na sala de refeições) precisará de intervenção construtiva. Dadas as atuais condições de segurança do Solar, não foi possível verificar o estado de conservação do teto desta divisão. No entanto, julga-se ser necessária a reconstrução da laje de betão existente. Posteriormente será construído um telhado novo sob esta laje de cobertura, de forma a melhorar a imagem arquitetónica do correspondente alçado do edifício, como se pode ver no pormenor construtivo apresentado na figura 5.9.



Figura 5.9 – Pormenor construtivo de telhado de telha sob a laje de cobertura do Wc da sala.  
[28]

A solução apresentada na figura 5.9 será também usada para revestir exteriormente as novas lajes estruturais de teto da lavandaria e compartimento de lenhas.

## 5.8. OUTRA PORMENORIZAÇÃO CONSTRUTIVA

Após a demolição dos elementos degradados e renovação dos elementos a aproveitar, resta construir tudo o que não se conseguiu preservar da moradia existente.

A caixilharia será em madeira mas de construção moderna (tipo GERCIMA ou equivalente) sendo que esta constitui uma solução resistente e de longa duração e de forma a manter o aspeto histórico e inalterado da fachada do edifício.

As portadas, existentes outrora, serão igualmente novas em madeira, com desenho semelhante ao outrora existente. As imagens seguintes ilustram um exemplo do aspeto final da caixilharia das janelas e das portas das varandas a construir, figuras 5.10 e 5.11.



Figuras 5.10 e 5.11 – Pormenor das caixilharias de madeira a executar. [29]

Serão contruídas integralmente uma nova cozinha, casa de banho comum e casas de banho privativas. Mesmo sendo a cozinha e a casa de banho comum já existentes, estas serão construídas de origem (como referido no subcapítulo de demolições prévias) dado o seu estado de degradação e o carácter obsoleto do existente.

A cozinha estará equipada com lareira, forno, fogão, máquina de lavar loiça, e outros equipamento necessários à rotina diária dos usuários.

Enquanto que a casa de banho comum, inserida na sala de refeições, será apenas uma casa de banho de serviço, contendo uma retrete e um lavatório, as casas de banho dos quartos serão completas, com base de chuveiro ou banheira, bidé, retrete e lavatório.

É de referir que todas estas divisões terão uma configuração moderna e contrastante com o conceito geral do edifício.

Todas as instalações elétricas, gás, águas e esgotos serão executadas de novo com soluções modernas. Não foi possível avaliar o estado atual ou a existência destas instalações, no entanto, tendo em conta o tempo há que a casa se encontra desabitada, é prudente instalar equipamentos e redes integralmente novos de modo a acautelar possíveis complicações.

## 5.9. ARRANJOS EXTERIORES

A envolvente exterior do Solar contribui de forma muito significativa para a sua valorização, sendo concordante com a sua carga histórica e cultural.

Dentro da propriedade existe uma fonte, atualmente fora de funcionamento, com uma inscrição em latim encomendada pelo primeiro proprietário da moradia assim como uma capela numa das entradas, revelando o carácter religioso e burguês característico do edifício em questão.

A proposta de organização para a propriedade é a que a figura 5.12 ilustra.



Figura 5.12 – Planta topográfica da propriedade.

A entrada de pessoas para a moradia será assegurada pelo portão principal e pelo acesso junto à capela, assinalados na planta pelos números 1 e 2. O acesso pelo portão necessitará de ser limpo e recuperado uma vez que tem algumas pedras danificadas a ser reparadas. O acesso junto à capela terá de ser melhor definido visto que neste momento é uma passagem em terra e se encontra invadido por vegetação selvagem.

O terreno em frente à casa principal da propriedade e abaixo do tanque (assinalado pelo número 8) destinado ao estacionamento das viaturas dos hóspedes do alojamento, criando assim uma nova entrada para veículos.

Todos os jardins envolventes da casa, da fonte e da capela terão de ser limpos e reorganizados de modo a que os usuários da propriedade possam disfrutar dos mesmos. Atualmente, o abandono da casa levou a que a vegetação e acumulação de lixo tenham invadido totalmente estes espaços verdes que escondem a sua real dimensão e potencial beleza.

O arranjo da envolvente e a conservação do estado dos jardins e esculturas históricas são um cuidado fundamental a ter em consideração neste projeto de reabilitação.

O Solar de Galvão deverá revelar-se um investimento rentável por todos os motivos já mencionados, como por exemplo o seu carácter nobre. No entanto é imperativo manter toda a sua envolvente igualmente atrativa para que seja alcançada a principal meta deste projeto, reabilitar, dando uma nova vida e um novo uso a esta moradia.

O terraço junto à sala de refeições será recuperado, criando uma zona de lazer exterior a ser usada pelos ocupantes da moradia. Principalmente nas épocas de primavera e verão, esta zona exterior da propriedade permite aos hóspedes usufruir de uma envolvência única que valoriza e potencia o carácter nobre e simultaneamente rural do Solar.

# 6

## PROJETO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS E DE SANEAMENTO

### 6.1. INTRODUÇÃO

A moradia objeto deste projeto, está inserida num terreno Urbanizável, destinado à construção de habitação unifamiliar, a qual oferece, através das suas infraestruturas, uma rede de abastecimento de água fria. O ramal de abastecimento desta construção deriva desta conduta principal.

Junto ao muro de vedação da propriedade, será instalado um contador, bem como uma válvula de seccionamento para o ramal. Estes dispositivos permitem fazer uma leitura do consumo de água, bem como proceder ao corte do abastecimento em caso de necessidade. Tudo o que possa suceder a montante do contador, será da responsabilidade dos serviços camarários.

As águas residuais drenadas e provenientes do uso diário das instalações sanitárias serão entregues nos coletores e encaminhados para uma caixa ramal de ligação da rede pública.

Todo o projeto foi desenvolvido com base nas normas e regulamentos nacionais aplicáveis, nomeadamente o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água, aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 23/95 de Agosto, e o regulamento Geral das edificações Urbanas.

Os trabalhos deverão ser executados com base nas peças desenhadas anexas, previamente confirmadas por cálculos, e de acordo com a legislação em vigor.

### 6.2. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS

#### 6.2.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

A captação da água fria será feita a partir da conduta existente no passeio, derivando daí um ramal em PEAD.

A rede de abastecimento de águas a instalar no interior do edifício será em PEX, possuindo cada WC ou cozinha uma caixa de distribuição individualizada. Visto que a tomada de carga feita a partir da conduta do loteamento será em tubagem de PEAD, deverá ser deixada uma válvula logo na entrada da moradia, para que seja feita a mudança de PEAD para PEX.

Os dispositivos sanitários e restantes, serão também abastecidos por tubagens de PEX de águas quente e fria.

A instalação de esquentadores, ligados à rede de águas fria, irá garantir o abastecimento da rede de águas quente para os dispositivos.

O traçado de todas as tubagens bem como o posicionamento de todas as caixas está representado nas peças desenhadas.

#### 6.2.2. DIMENSIONAMENTO HIDRÁULICO

O cálculo hidráulico efetuado tem como base 3 conceitos principais:

- Fornecer os caudais de serviços a todos os dispositivos;
- Assegurar um intervalo de pressão confortável na rede;
- Garantir Velocidade de escoamento entre 0,5 e 2 m/s.

Os caudais de cálculo considerados para o dimensionamento das tubagens são resultado de uma ponderação entre o consumo instantâneo de cada dispositivo e o fator de simultaneidade de uso, para um nível médio de conforto.

Quadro 6.1 – Caudais instantâneos a considerar no dimensionamento

Autoclismo	0,10 l/s
Banheira	0,25 l/s
Bidé	0,10 l/s
Lava Louça	0,20 l/s
Lavatório	0,11 l/s
Máquina de Lavar Louça	0,15 l/s
Máquina de Lavar Roupa	0,10 l/s

Face ao exposto, e obtidos os caudais de cálculo, o diâmetro das tubagens foi escolhido de modo a cumprir os critérios de velocidade de escoamento na rede atrás referidos.

No cálculo foram consideradas perdas de carga contínuas e localizadas, numa proporção de 10% das contínuas, tendo-se também introduzido na rede uma perda de pressão de 5 Mca após passagem dos caudais no esquentador.

Foi assumido, face à altimetria do edifício, que a pressão na rede ao nível da moradia, possa rondar os 30 Mca. Caso seja muito superior, deverá ser instalada uma válvula redutora de pressão.

## 6.2.3. DIMENSIONAMENTO DA REDE

Apresentam-se nos quadros 6.2 e 6.3 abaixo, os caudais bem como as soluções adotadas em termos de diâmetros, para as tubagens de abastecimento de águas.

Quadro 6.2 – Rede Água Fria – Cálculos de caudais e pressões

Troço em Análise	L (m)	Qa (l/s)	Qc (l/s)	D <sub>cál</sub> (mm)	D (mm)	U (m/s)	J <sub>cont</sub> (mca/m)	ΔH (mca)	P <sub>m</sub> (mca)	P <sub>j</sub> (mca)
O-OO	10,30	2,50	0,88	33,40	32	1,09	0,05	0,57	30,00	29,43
OO-A	5,00	1,90	0,76	31,13	32	0,95	0,04	0,22	29,43	29,22
A-B	6,50	0,45	0,36	21,50	20	1,16	0,09	0,72	29,22	28,50
A-C	2,80	0,35	0,32	20,16	20	1,02	0,07	0,25	29,22	28,97
A-D	1,50	0,35	0,32	20,16	20	1,02	0,07	0,13	29,22	29,08
A-E	11,00	0,55	0,40	22,64	20	1,28	0,11	1,45	29,22	27,76
A-F	14,00	0,20	0,24	17,46	20	0,76	0,04	0,74	29,22	28,47

Quadro 6.3 – Rede Água Quente – Cálculos de caudais e pressões

Troço em Análise	L (m)	Qa (l/s)	Qc (l/s)	D <sub>cál</sub> (mm)	D (mm)	U (m/s)	J <sub>cont</sub> (mca/m)	ΔH (mca)	P <sub>m</sub> (mca)	P <sub>j</sub> (mca)
OO-E	0	1,0	0,55	26,39	25	1,115	0,07	5	29,07	24,07
E-A	5,0	1,0	0,55	26,39	25	1,115	0,07	0,39	24,07	23,68
A-B	6,5	0,5	0,36	21,50	20	1,156	0,09	0,72	23,68	22,96
A-C	2,8	0,4	0,32	20,16	20	1,016	0,07	0,25	23,68	23,43
A-D	1,5	0,4	0,32	20,16	20	1,016	0,07	0,13	23,68	23,55
A-E	11,0	0,6	0,40	22,64	20	1,281	0,11	1,45	23,68	22,23
A-F	14,0	0,2	0,24	17,46	20	0,762	0,04	0,74	23,68	22,93

Refere-se ainda que toda a componente escrita deste projeto de especialidade, deverá ser apoiado pelo constante nas peças desenhadas em anexo.

Note-se que foi introduzida uma perda de carga localizada de 5 Mca no esquentador.

### 6.2.4. PLANTAS ESQUEMÁTICAS DA REDE

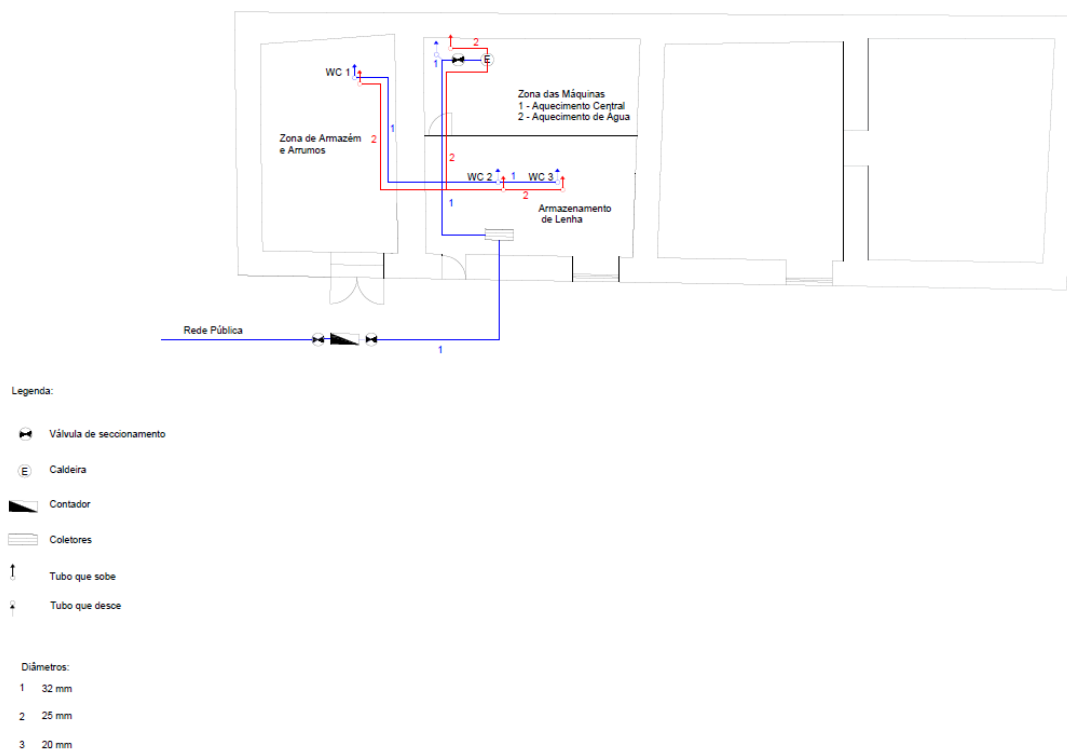


Figura 6.1 – Rede de Abastecimento de Águas – Planta da Cave.

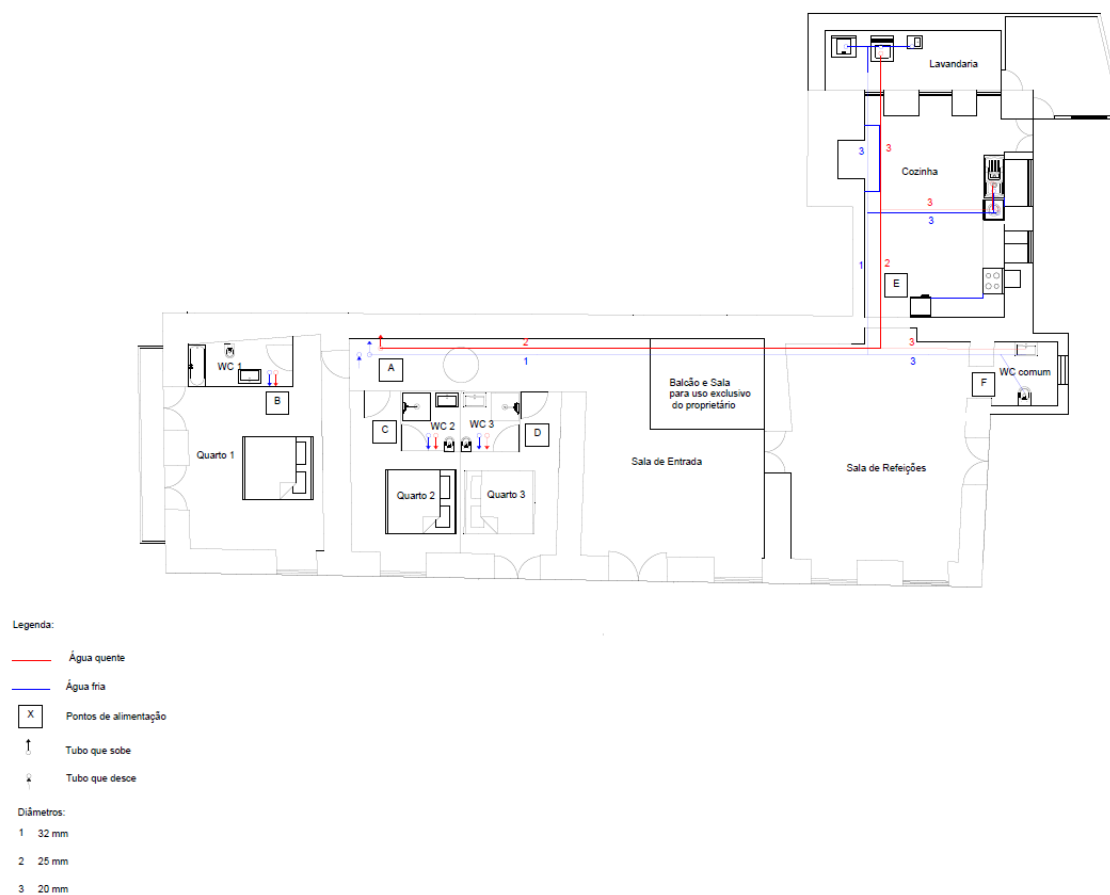


Figura 6.2 – Rede de Abastecimento de Águas – Planta do R/C.

### 6.2.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verificação de conformidade de toda a instalação com o projeto aprovado e com as disposições legais em vigor deve ser feita com as canalizações e respetivos acessórios à vista.

O ensaio de estanquidade deverá ser realizado com as canalizações, juntas e acessórios à vista, devidamente travados, com a extremidade obturada e desprovida de dispositivos de utilização.

Após ensaios de estanquidade e a instalação dos dispositivos de utilização, deve verificar-se o comportamento hidráulico do sistema.

Todos os troços só poderão ser refechados após autorização e vistoria dos serviços competentes.

## 6.3. REDE DE SANEAMENTO

### 6.3.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Toda a drenagem de águas residuais será feita de forma gravítica, e encaminhada, tal como referido anteriormente, por coletores e caixas de visita.

O material adotado para a instalação de tubagens de ramais, bem com todos os outros acessórios que completam a rede, é o PVC rígido.

Deverá existir uma caixa sifonada, envolvida na camada de regularização, em cada compartimento, para convergência e drenagem de águas. A caixa sifonada deverá ter tantas entradas quantos os dispositivos a drenar.

Todos os ramais deverão ter um traçado o mais retilíneo possível, bem como a inclinação adotada para cada um.

Todas as caixas de inspeção existentes no exterior do edifício serão do tipo caixa de visita com tampa em ferro fundido não reforçada. Todos os coletores, tanto interiores como exteriores serão em PVC rígido.

### 6.3.2. PLANTAS ESQUEMÁTICAS DA REDE

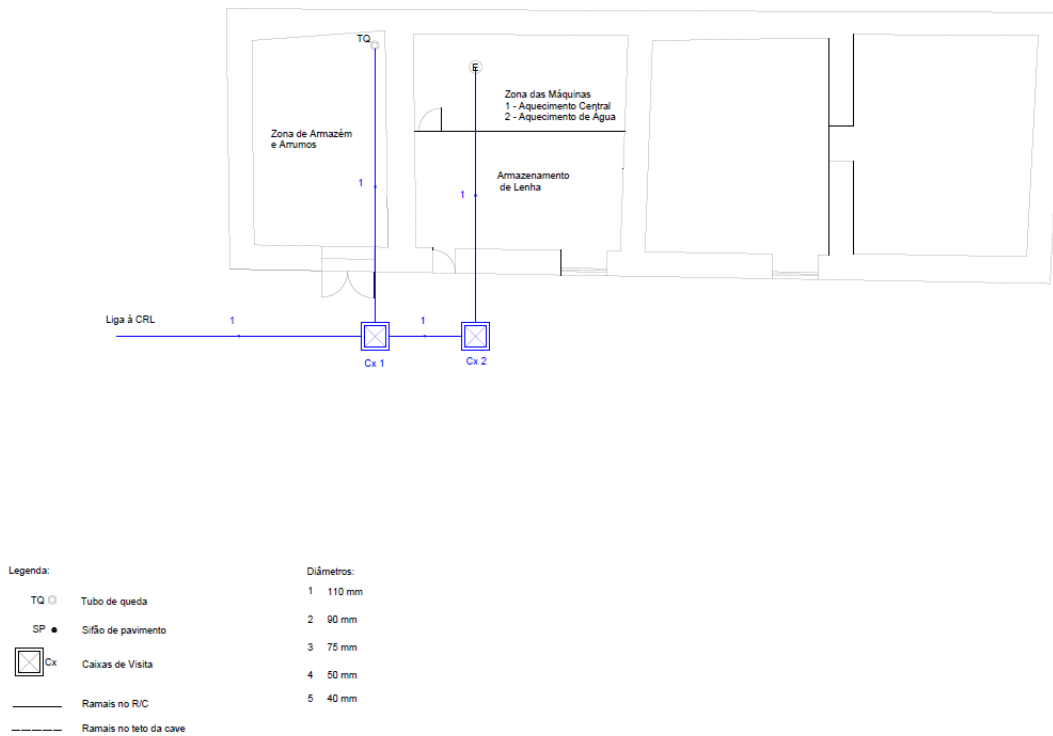


Figura 6.3 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas – Planta da Cave

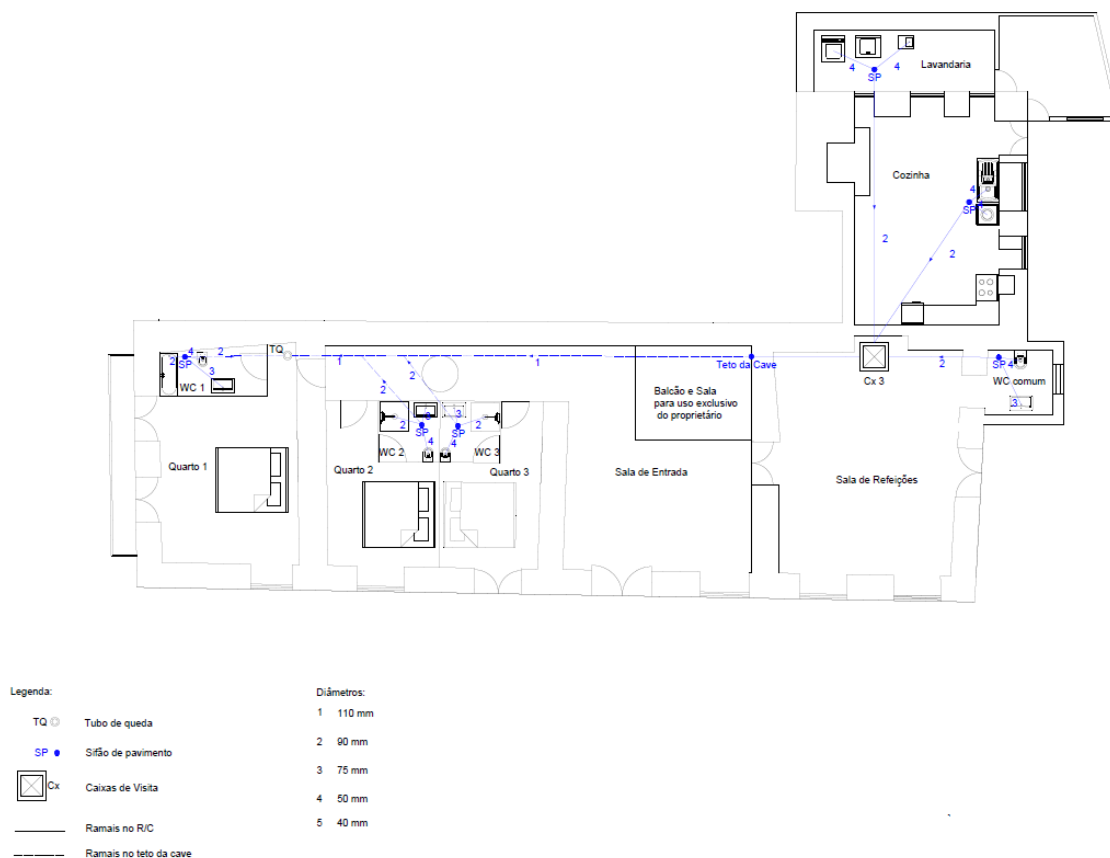


Figura 6.4 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas – Planta do R/C

#### 6.4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verificação da conformidade de toda a instalação com o projeto, deve ser efetuada antes de aplicar a camada de regularização, devendo todos os ramais e dispositivos estar visíveis, devendo apenas ser tapados após autorização e vistoria da entidade competente.

Tanto o traçado da rede de abastecimento como a de drenagem de águas foram concebidos de forma a minimizar a afetação das paredes de pedra existentes.

# 7

## CONCLUSÃO

### 7.1. JUSTIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DOS OBJETIVOS

Esta dissertação tinha como objetivo ser um contributo para o processo de reabilitação urbana a que a Vila de Melgaço precisa ser submetida.

Assim, nos capítulos 2 e 3 são abordados aspetos relativos à localidade onde se encontra o imóvel estudado, Melgaço. Esta parte da dissertação foi motivada pela vontade da autora dar a conhecer a sua Vila natal, apontando os seus aspetos positivos e as suas potencialidades. A utilização proposta para o imóvel em estudo visa o aproveitamento dessas potencialidades, representando um passo no caminho a percorrer até à reabilitação e revitalização integral do CH, tornando-o convidativo à curiosidade, não só dos visitantes, mas também dos residentes.

Nesse contexto, o capítulo 5, no qual é apresentada a proposta de intervenção para o imóvel em estudo, demonstra como uma intervenção relativamente económica e pouco intrusiva é capaz de reformar os edifícios dados ao abandono, dando-lhe uma nova utilidade e dinamizando a área que os envolve. Sem perder a identidade histórica e carácter nobre dos edifícios, é possível prover os mesmos de condições de conforto e habitabilidade capazes de competir com a oferta das novas construções mais modernas, mas obviamente com muito menos “carácter” e integração urbanística nos cascos históricos.

A reabilitação do Solar de Galvão, pressupõe a reabilitação da área envolvente da casa, o que será um incentivo para a alavancagem de outros processos de recuperação de propriedades nas imediações, podendo vir a tornar a zona mais atrativa do que é na atualidade.

Em suma, considera-se, que implementando o projeto estudado para o imóvel, seria conseguido o objetivo de dinamização e reabilitação desta zona, tornando funcional um edifício devoluto.

Também pela visão do município, o objetivo deste projeto seria conseguido uma vez que Melgaço veria um dos seus edifícios mais antigos e representativos recuperado, o que serviria de motivação, tanto para o município como para investidores privados, para levar a cabo outras obras de reabilitação do mesmo género.

Foram desenvolvidos trabalhos específicos de projeto de reabilitação, todos realizados de raiz e a partir de bases desenhadas em papel e bastante incipientes. O trabalho incidiu nas áreas do

levantamento, inspeção e diagnóstico, estudo prévio de arquitetura, definição geral das soluções construtivas a adotar e projeto base de águas e saneamento.

Considera-se assim que os objetivos a que a autora se propôs foram atingidos, embora reconheça que a área dos projetos de engenharia civil poderia ter sido um pouco mais desenvolvida, o que não ocorreu por questões de limitação de tempo no desenvolvimento da dissertação.

## **7.2. PRINCIPAIS DIFICULDADES E LIMITAÇÕES AO ESTUDO EFETUADO**

Aquando da seleção deste imóvel para constituir um caso de estudo, o maior entrave foi conseguir reunir a informação relativa ao edifício, tanto junto da CMM como do proprietário. A data de construção do imóvel e o seu desuso, dificultaram a recolha de dados fiáveis para o desenvolvimento deste trabalho.

Como tal, foi necessário proceder ao levantamento geométrico do edifício de forma a poder ter desenhos em suporte digital a utilizar como base de trabalho para a proposta de intervenção ao nível da Arquitetura e Engenharias e que se apresenta nos capítulos 5 e 6 desta dissertação.

As condições de conservação e de acesso aos diversos locais do edifício bem como a necessidade de trabalhar em total segurança também não se revelaram favoráveis, tendo constituído uma dificuldade acrescida na obtenção de toda a informação necessária à perceção e desenho dos alçados e cortes do Solar.

## **7.3. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS**

Relativamente ao estudo de caso, este poderá ser complementado com um estudo de viabilidade económica, assim como com a execução dos restantes projetos de especialidade e uma pormenorização construtiva mais extensa.

Sugere-se ainda a criação de regulamentação de carácter técnico, de intervenção nos edifícios do CH de Melgaço, contendo considerações gerais e específicas para os imóveis dessa zona a usar pelos Arquitetos e Engenheiros interessados em trabalhar na localidade.

A dificuldade sentida na obtenção de informação do edifício junto da CMM e do proprietário, leva a crer que este será um problema recorrente para este tipo de edificação antiga, pelo que seria de considerar a obrigação de atualização da mesma em arquivo municipal.

Considera-se finalmente que este modelo de dissertação pode ser usado em locais similares do país com vista a poder constituir dessa forma um incentivo à dinamização económica de Vilas e Cidades de Portugal com elevado potencial de reabilitação como se considera ser o caso de Melgaço mas que também será de tantos outros núcleos históricos do país, tais como (só citando locais do Minho) Monção, Valença, Viana do Castelo, Ponte de Lima, Braga, Barcelos, Guimarães, Famalicão, entre tantos outros.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. História. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/visitar/conheca-melhor/historia/#mainContentOfPageID>
- [2] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Geomorfologia. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/visitar/conheca-melhor/historia/geografia-e-clima/geomorfologia/>
- [3] Viver Viana. Disponível em <http://viverviana.pt/melgaco/>
- [4] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Centro de Estágios/Complexo Desportivo do Monte de Prado. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/visitar/o-que-fazer/pontos-de-interesse/centro-de-estagios-complexo-desportivo-e-de-laser-do-monte-de-prado/#toggle-id-1>
- [5] Termas de Portugal. Termas de Melgaço. Disponível em <http://www.termasdeportugal.pt/estanciastermais/Termas-de-Melgaco>
- [6] A terceira Dimensão, Portugal em Fotografias Aéreas. Disponível em <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/2012/08/melgaco.html>
- [7] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Dados Estatísticos. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/visitar/conheca-melhor/historia/dados-estatisticos/caracterizacao-demografica/#mainContentOfPageID>
- [8] Diagnóstico e Plano de Ação da Agenda 21 Melgaço. Disponível em [http://www.cm-melgaco.pt/wpcontent/uploads/docs\\_cmm/Agenda\\_21\\_local/Fases\\_de\\_implementacao/Plano\\_de\\_acciao/Plano\\_Accao.pdf](http://www.cm-melgaco.pt/wpcontent/uploads/docs_cmm/Agenda_21_local/Fases_de_implementacao/Plano_de_acciao/Plano_Accao.pdf)
- [9] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Património Edificado. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/viver/servicos-municipais/divisao-de-obras-e-servicos-urbanos/infraestruturas-municipais/patrimonio-edificado/>
- [10] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Espaços de Jogo e Recreio. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/viver/servicos-municipais/divisao-de-obras-e-servicos-urbanos/infraestruturas-municipais/espacos-de-jogo-e-recreio/#mainContentOfPageID>
- [11] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Espaços Verdes e Limpeza Urbana. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/viver/servicos-municipais/divisao-de-obras-e-servicos-urbanos/infraestruturas-municipais/espacos-verdes-e-limpeza-urbana/#mainContentOfPageID>
- [12] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Rede Viária. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/viver/servicos-municipais/divisao-de-obras-e-servicos-urbanos/infraestruturas-municipais/rede-viaria/#mainContentOfPageID>
- [13] Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro. *Diário da República*, 1.ª série — N.º 206 — 23 de Outubro de 2009

- [14] Despacho n.º14574/2012, de 5 de novembro. *Diário da República*, 2.ª série — N.º 218 — 12 de novembro de 2012
- [15] Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. *Diário da República*, 1ª série - N.º69/2014- 8 de Abril de 2014
- [16] Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro. *Diário da República*, 1ª série — N.º 173/2014 — 9 de Setembro de 2014
- [17] Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro. *Diário da República*, 1ª série — N.º291— 16 de Dezembro de 1999
- [18] Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila e Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, Maio de 2017.
- [19] Município de Melgaço, Aviso n.º 10929/2013, Anúncio de aprovação da revisão do PDM de Melgaço. *Diário da República*, 2.ª série — N.º 169 — 3 de setembro de 2013
- [20] Município de Melgaço, Regulamento n.º 513/2015. *Diário da República*, 2.ª série — N.º 151 — 5 de agosto de 2015
- [21] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Abastecimento de Água. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/viver/servicos-municipais/divisao-de-obras-e-servicos-urbanos/servicos-urbanos/abastecimento-de-agua/>
- [22] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Saneamento Público. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/viver/servicos-municipais/divisao-de-obras-e-servicos-urbanos/servicos-urbanos/saneamento-publico/#mainContentOfPageID>
- [23] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Resíduos Sólidos. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/viver/servicos-municipais/divisao-de-obras-e-servicos-urbanos/servicos-urbanos/residuos-solidos/#mainContentOfPageID>
- [24] Portal da Câmara Municipal de Melgaço. Higiene e Segurança. Disponível em <http://www.cm-melgaco.pt/viver/servicos-municipais/divisao-de-obras-e-servicos-urbanos/higiene-e-seguranca/#mainContentOfPageID>
- [25] Vitruvius, Projetos de Arquitetura. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.092/178>
- [26] Imagens retiradas da página: <https://www.ufrgs.br/eso/content/?p=884>
- [27] Anteprojetos, Arquitetura de Interiores. Disponível em: <http://www.anteprojectos.com.pt/2013/11/26/a-maior-referencia-no-mercado-portugues-enquanto-aplicador-certificado-de-sistema-etics/esquema-sistema-etics-01/>
- [28] Corticeira Amorim, Amorim Isolamentos. Disponível em: <https://www.amorimisolamentos.com/aplicacoes/Cobertura-Inclinada-com-isolamento-sobre-laje-de-esteira/129/>

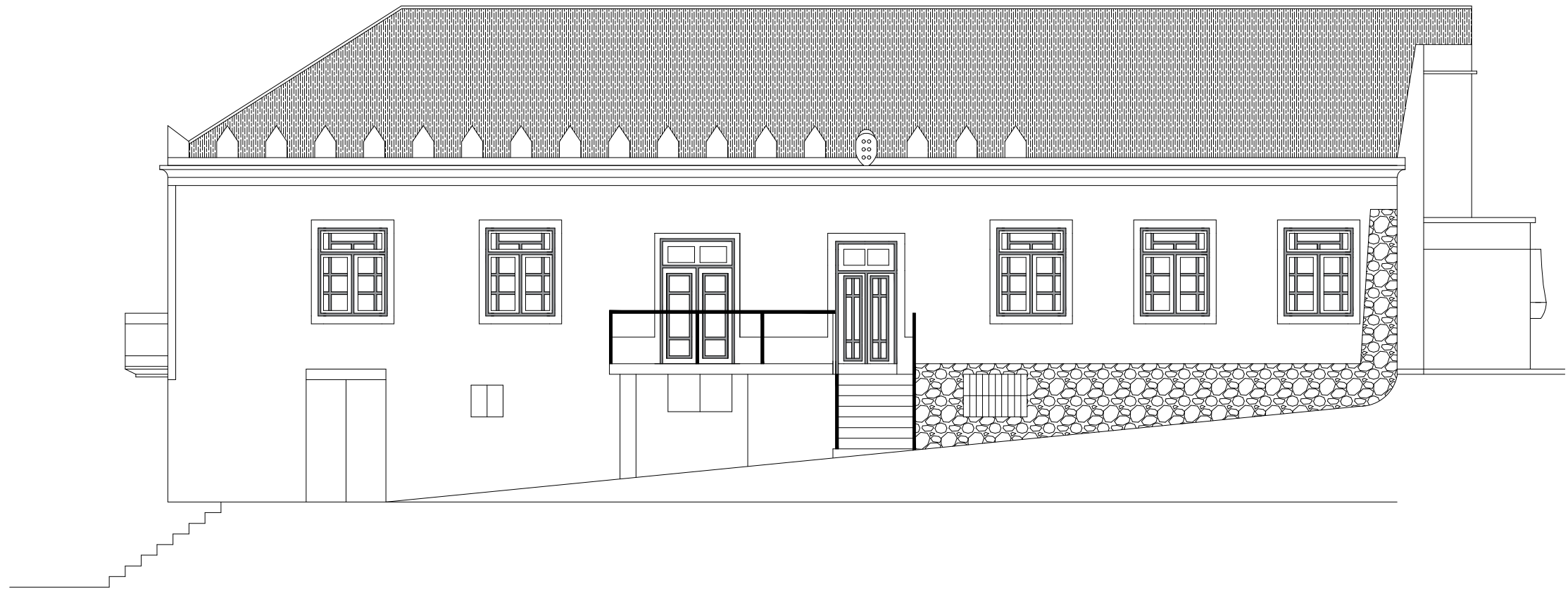
[29] Gercima, Janelas em Madeira. Disponível em: [https://www.gercima.com.pt/ver-produto.php?cat\\_port=3](https://www.gercima.com.pt/ver-produto.php?cat_port=3)

## **ANEXOS**

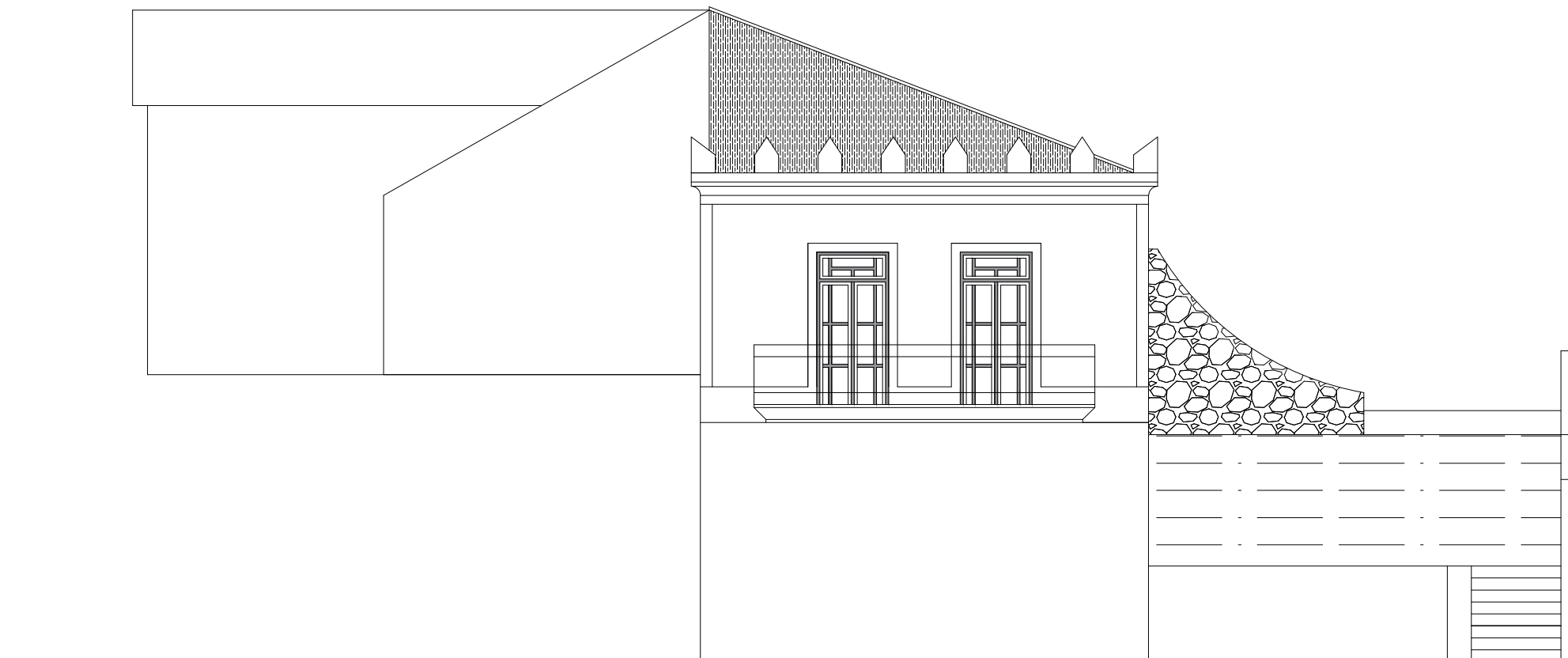


**A1**

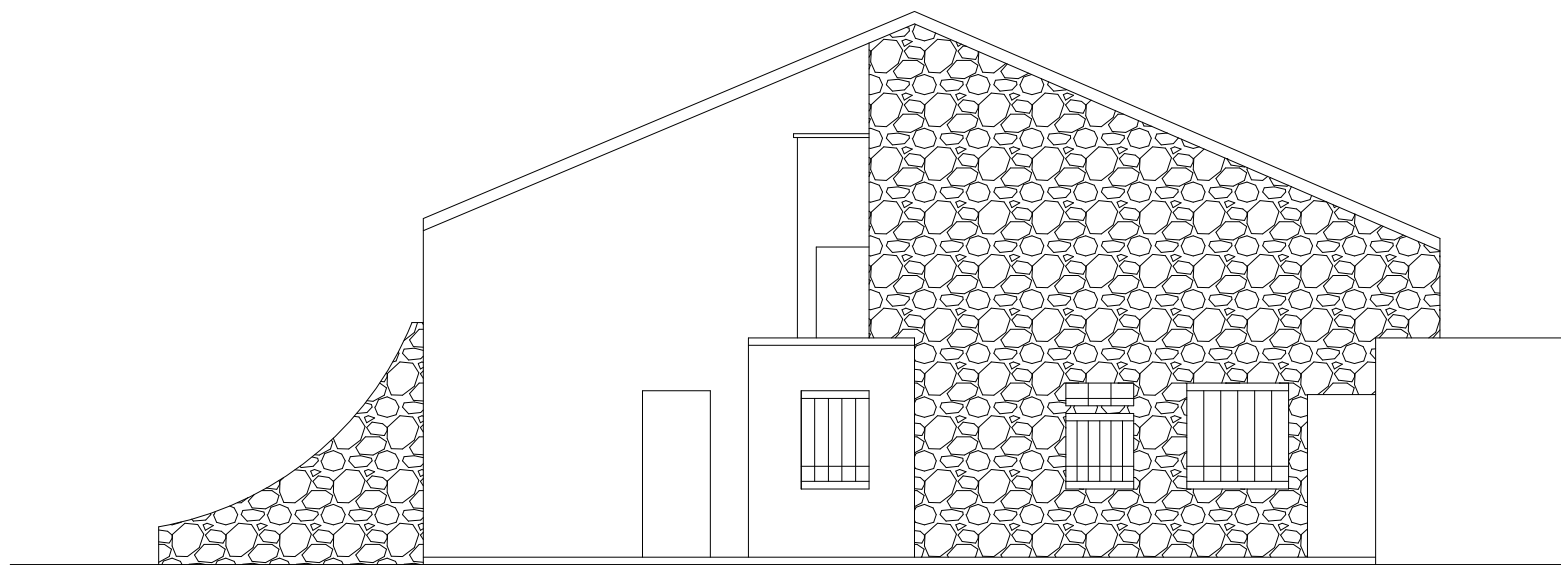
**Plantas, Alçados e Cortes do Levantamento do Edifício**



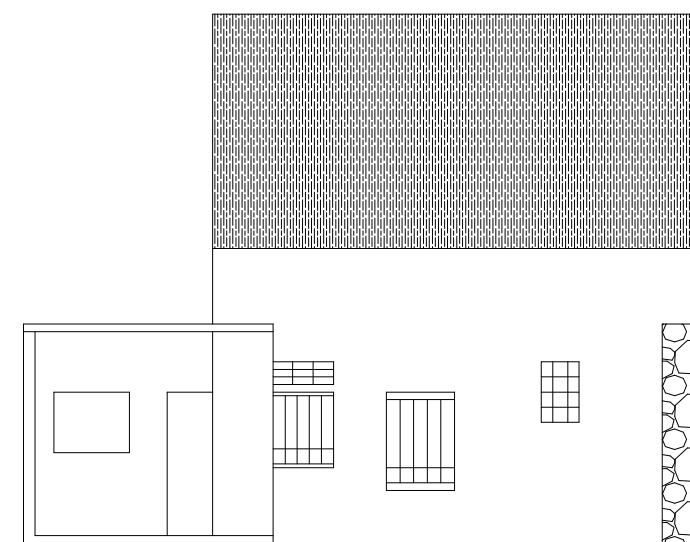
Alçado Principal  
Escala 1:100



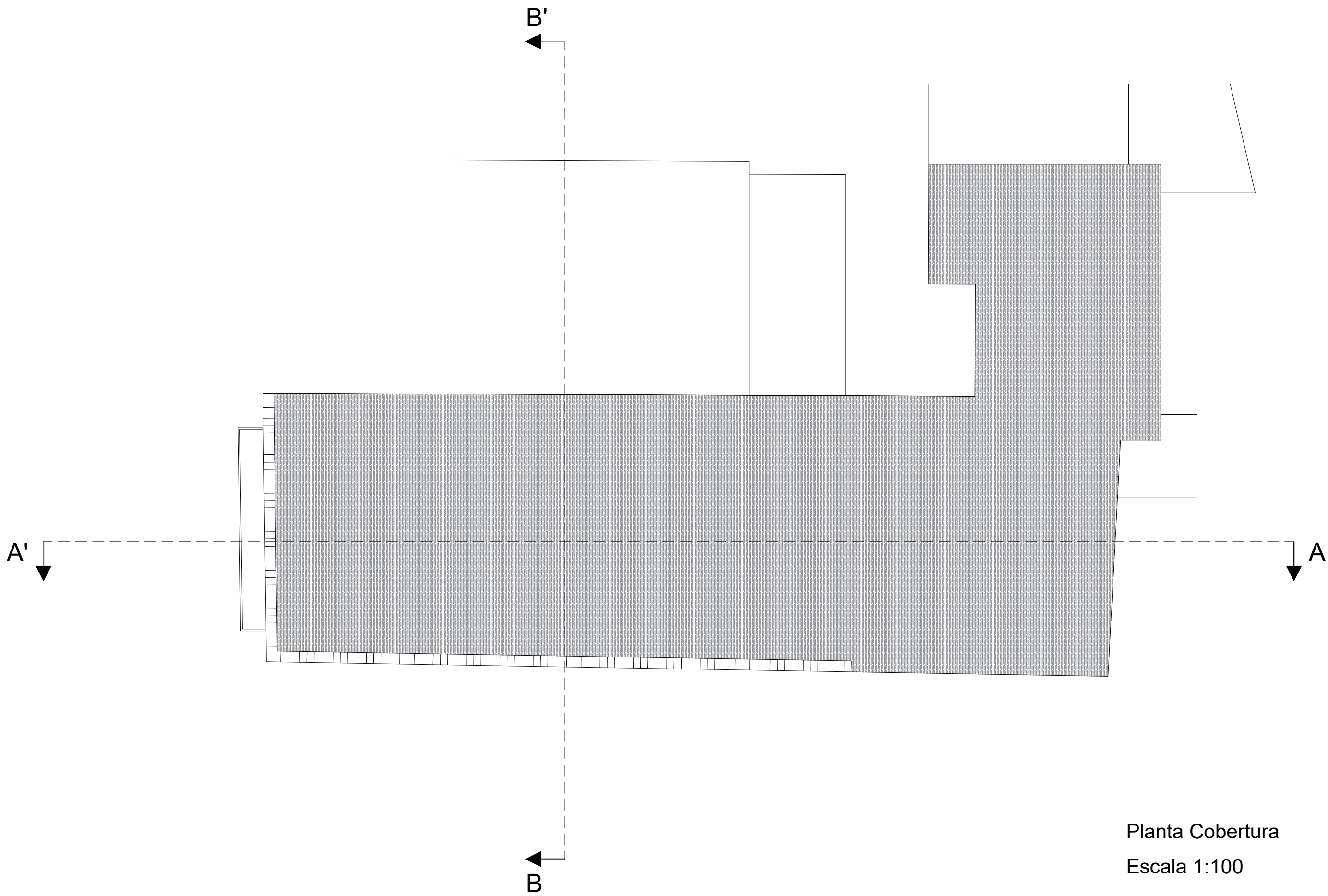
Alçado Lateral Esquerdo  
Escala 1:100



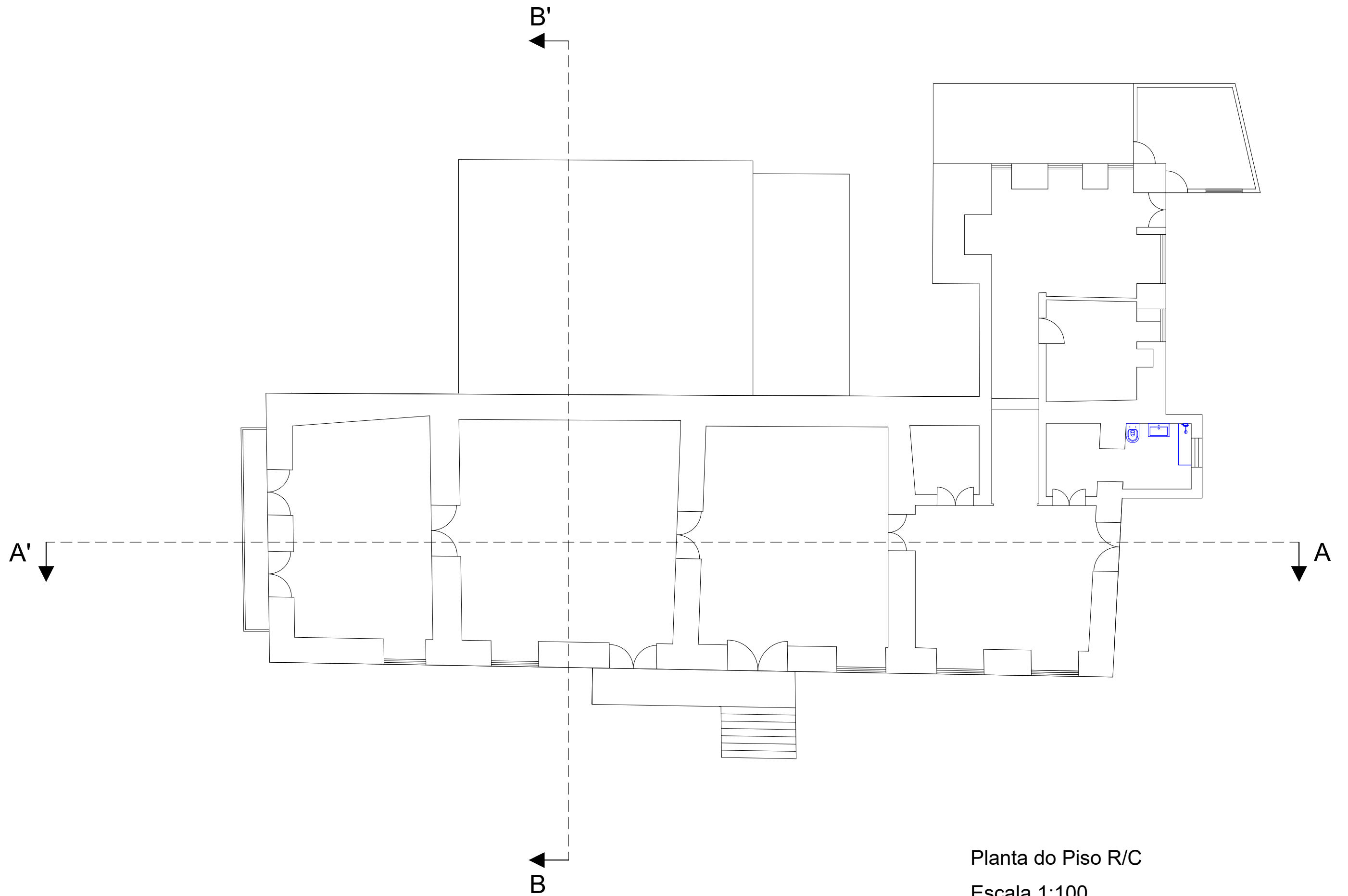
Alçado Lateral Direito  
Escala 1:100



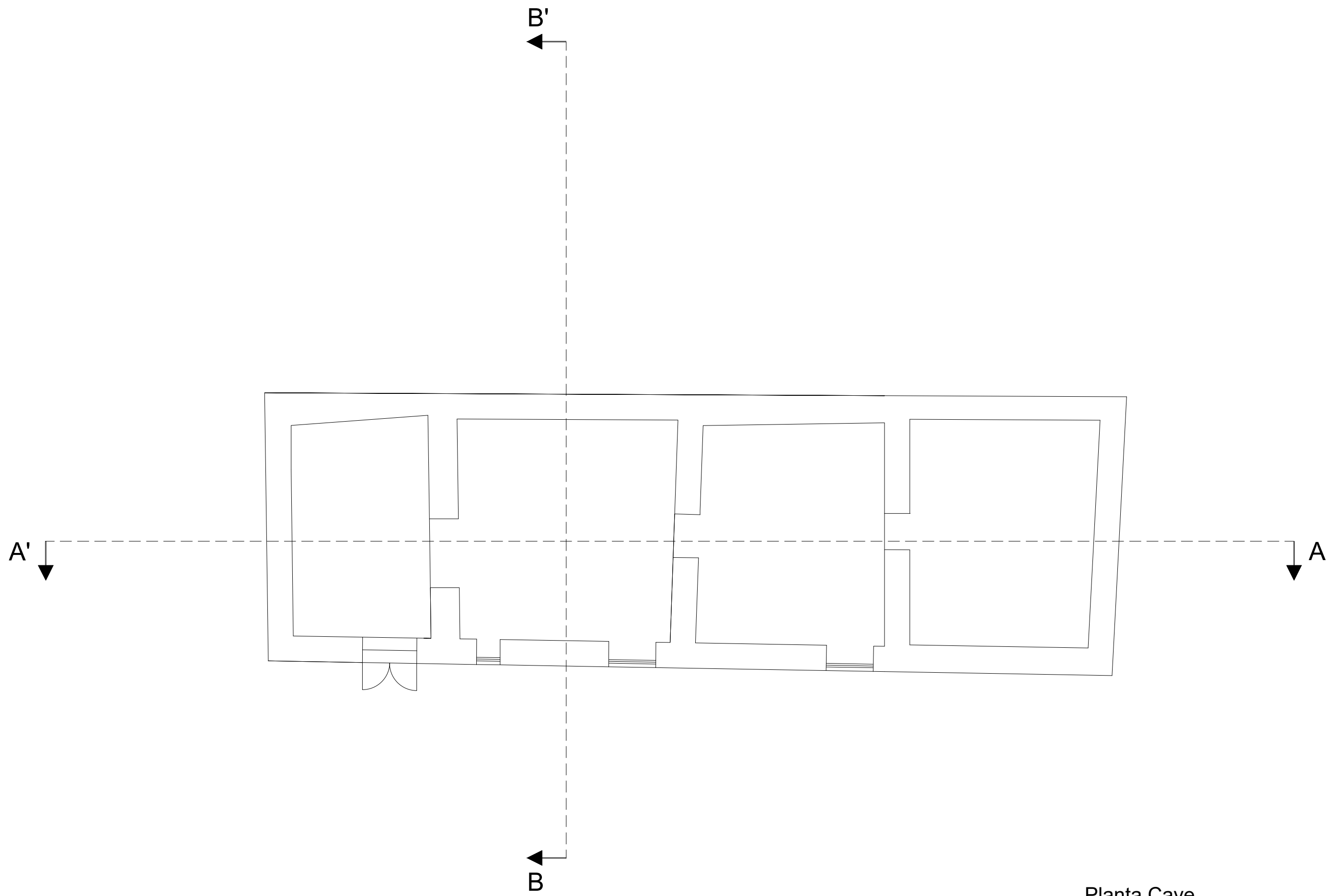
Alçado Posterior  
Escala 1:100



Planta Cobertura  
Escala 1:100



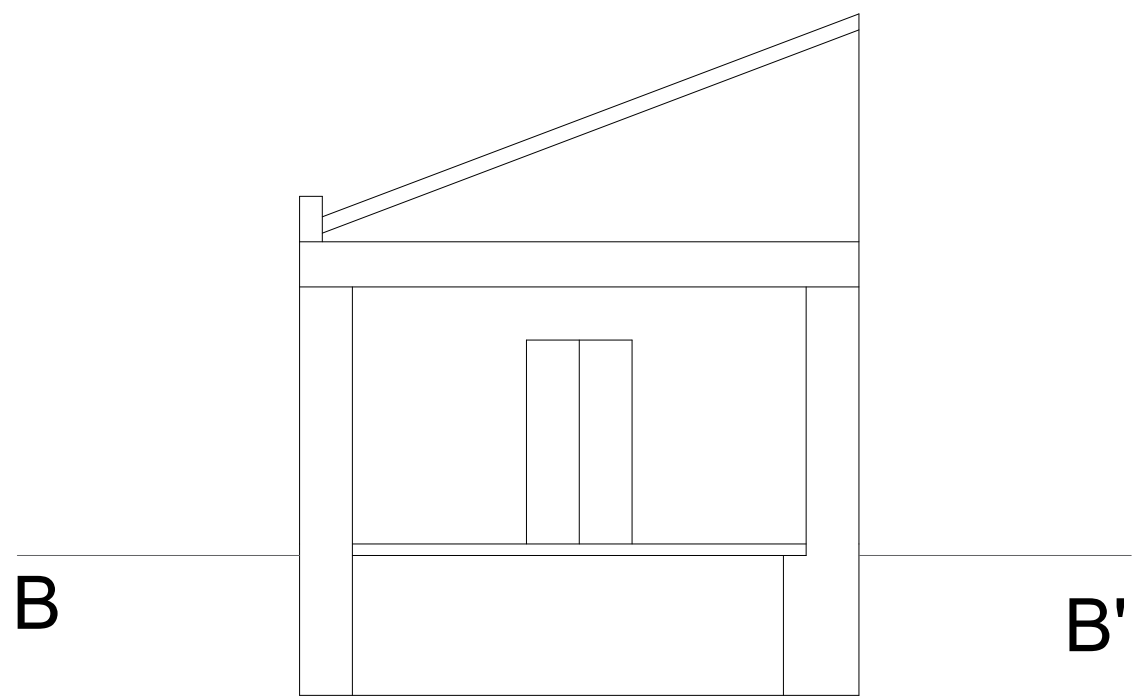
Planta do Piso R/C  
Escala 1:100



Planta Cave  
Escala 1:100



Corte Longitudinal AA'  
Escala 1:100

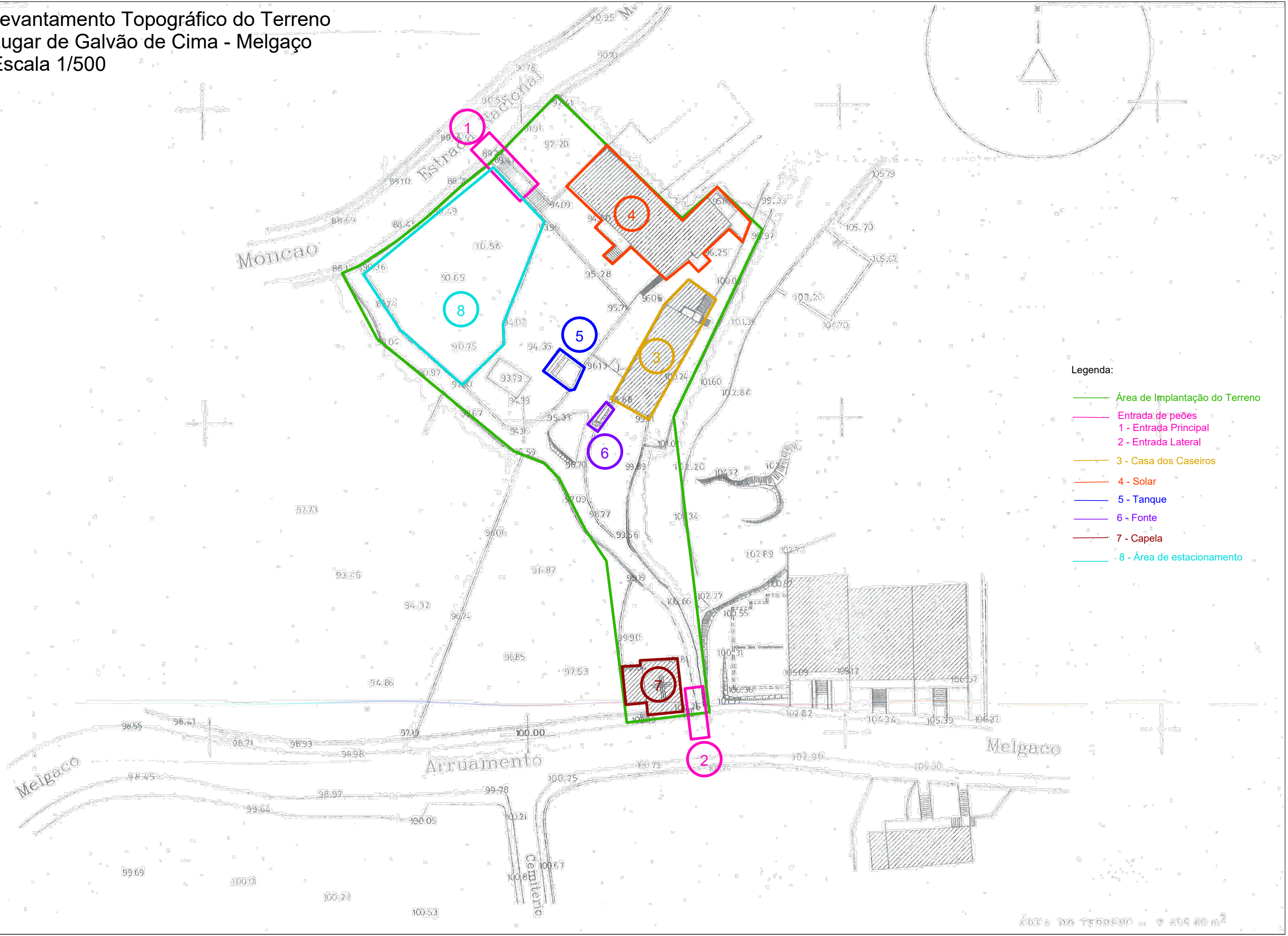


Corte Transversal BB'  
Escala 1:100

**A2**

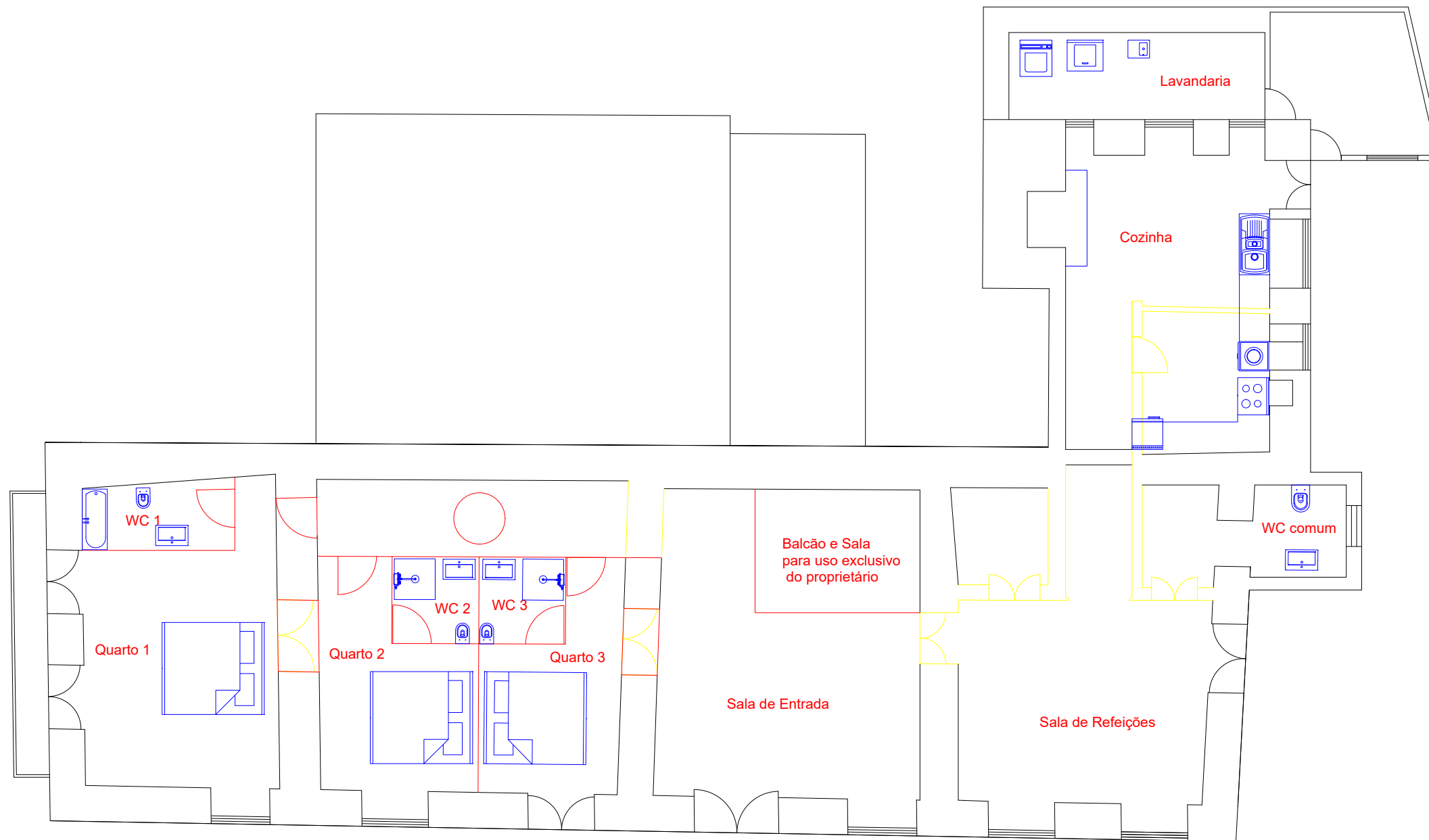
**Proposta de Intervenção – Plantas da Arquitetura**

Levantamento Topográfico do Terreno  
Lugar de Galvão de Cima - Melgaço  
Escala 1/500



Legenda:

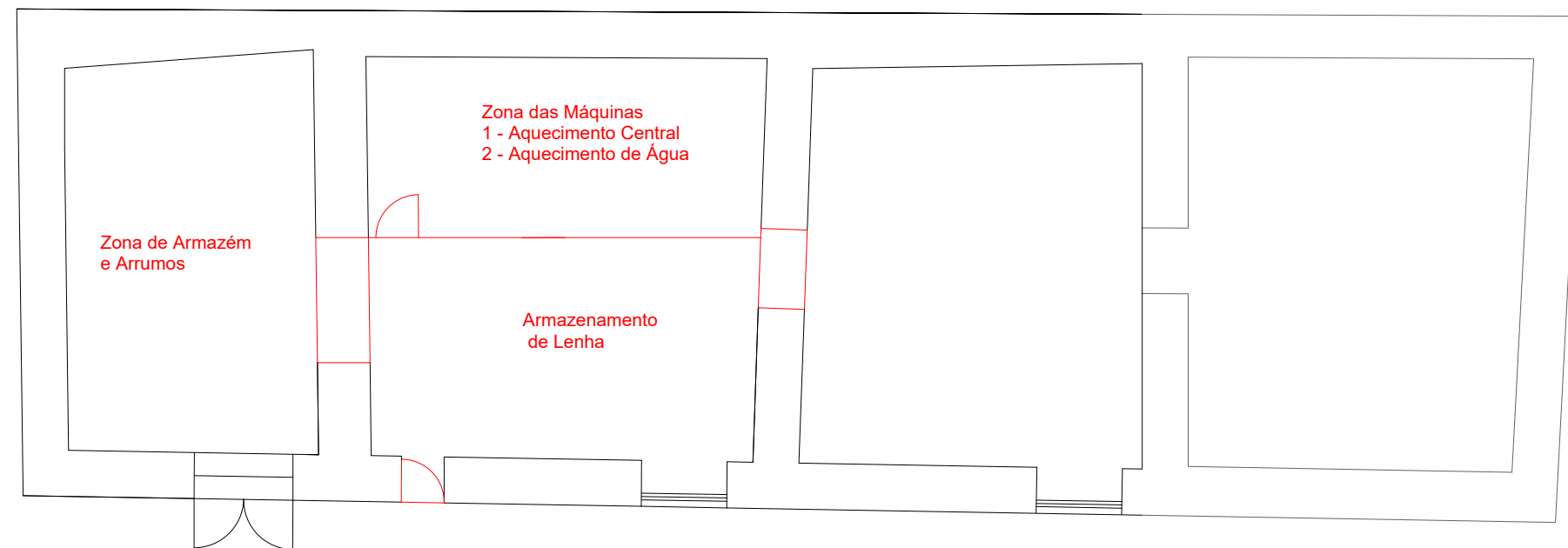
- Área de Implantação do Terreno
- Entrada de peões
- 1 - Entrada Principal
- 2 - Entrada Lateral
- 3 - Casa dos Caseiros
- 4 - Solar
- 5 - Tanque
- 6 - Fonte
- 7 - Capela
- 8 - Área de estacionamento



Legenda:

- Demolir
- Construir
- A manter

Projeto de Arquitetura - Planta Piso R/C  
Escala 1:100



Legenda:

— A construir

— A manter

Projeto Arquitetura - Planta Cave

Escala 1:100