

REABILITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES – UMA VISÃO ESTRATÉGICA

PEDRO MIGUEL MARTINS FARIA

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

Orientador: Professor Doutor José Manuel Marques Amorim de
Araújo Faria

JUNHO DE 2014

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2013/2014

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ 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

🌐 <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 - 2013/2014 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2014.*

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.

À minha família,

“Control your own destiny or someone else will”

Jack Welch

AGRADECIMENTOS

Nesta página expresso o meu sincero agradecimento a todos aqueles que, durante este percurso, me acompanharam, incentivaram e partilharam parte de si.

Aos meus pais, pela educação e formação que diariamente me proporcionam e por me apoiarem, incansavelmente, em todos os momentos da minha vida.

À minha irmã, pela paciência demonstrada, não só durante a realização deste trabalho e pelo apoio prestado na interpretação dos sistemas legais.

Ao Professor Amorim Faria, pela prontidão na aceitação do tema de trabalho e pelo modo entusiástico com que partilha o seu conhecimento e as suas experiências de vida com os seus alunos, motivando-os enquanto alunos e enquanto pessoas no sentido de extraírem das suas vivências a máxima realização pessoal atingível.

À Casais, na pessoa da Arquiteta Rita Rodrigues, pela disponibilização do caso de estudo e pela prontidão na ajuda à sua resolução.

Ao Professor António Pérez Babo, pelo diálogo proporcionado e pelo interesse demonstrado pelo tema deste trabalho.

À Arquiteta Margarida Morais, pelos esclarecimentos prestados às dúvidas que foram surgindo, com quem muito aprendi sobre a cultura da cidade de Guimarães.

À Arquiteta Marta Pereira, pela ajuda na definição da visão atual dos jovens relativa ao Centro Histórico de Guimarães.

Por fim, um sentido agradecimento aos meus amigos pelo indelével apoio prestado durante a realização deste trabalho, partilhando o seu conhecimento ou as suas experiências mais divertidas, fazendo-me encarar cada dia de trabalho com um sorriso no rosto.

RESUMO

Os centros históricos são locais de forte conotação com a identidade cultural das sociedades, cuja presença se reflete nas características da sua morfologia urbana e do seu edificado. As profundas transformações da realidade urbana têm conduzido a novos modos de vida e novas formas de habitar os espaços, ditando o afastamento e o esvaziamento desses locais emblemáticos.

A abordagem aos processos de requalificação urbana, por parte das entidades camarárias, conduziram os centros históricos a atingir um estado de objeto de consumo turístico desenquadrado das realidades das cidades que se desenvolvem em seu redor.

Paralelo ao problema da desertificação surge o problema da degradação do edificado patrimonial, que decorre do desajuste existente entre as regras de intervenção em edifícios históricos e as novas formas de ocupação exigidas. Essa barreira legislativa tem gerado desinteresse das empresas de construção em investir na recuperação desse edificado.

Neste trabalho, abordar-se-á o Centro Histórico de Guimarães, refletindo-se sobre a necessidade de Instrumentos de Gestão Territorial que incentivem a reabilitação urbana, a necessidade de legislação específica mais permissiva quanto às metodologias de intervenção no edificado histórico, que seja atrativa para os investidores e para os futuros utentes, e a definição de uma gestão integrada que se traduza numa interação pacífica entre as entidades competentes e os proprietários dos edifícios.

PALAVRAS-CHAVE: reabilitação urbana, reabilitação de edifícios, centro histórico, visão estratégica, modelos de intervenção, condicionantes legais, promoção imobiliária, Guimarães.

ABSTRACT

The historic centres are places of strong connotation with the cultural identity of societies, whose presence is reflected in the characteristics of its urban morphology and its buildings. The profound transformations of urban reality has led to new ways of living and new ways of inhabiting spaces, dictating the removal and emptying these iconic locations.

The approach to the processes of urban regeneration on the part of municipal entities, led the historic centres reach a state of object of tourist consumption unframed of realities of cities that developed around them.

Parallel to the desertification problem arises the problem of degradation of the built heritage, which stems from the mismatch between the existing rules for intervention in historic buildings and new forms of occupation required. This legislative barrier has generated disinterest of construction companies to invest in the recovery of such buildings.

In this work, the Historic Centre of Guimarães will address whether-are reflected on the need for territorial management instruments that encourage urban regeneration, the need for more specific legislation regarding permissive intervention methodologies in historic buildings, which is attractive for investors and for future users, and the definition of integrated management which will result in a peaceful interaction between the competent authorities and building owners.

In this work, will be addressed the Historic Centre of Guimarães, reflecting about the need of a territorial management instrument that encourage urban regeneration, the need of specific legislation more permissive regarding intervention methodologies in historic buildings, which is attractive for investors and for future users, and the definition of integrated management which will result in a peaceful interaction between the competent authorities and building owners.

KEYWORDS: urban regeneration, historic centre, strategic vision, legal constraints, intervention models, real estate, Guimarães.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	i
RESUMO	iii
ABSTRACT	v
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. OBJECTO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO	1
1.2. OBJETIVOS	2
1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO	2
1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO	3
2. GUIMARÃES – PONTO DE VIRAGEM	5
2.1. DIAGNÓSTICO	5
2.1.1. ENQUADRAMENTO URBANO	5
2.1.2. A ACRRU DO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES	5
2.1.3. ANÁLISE DEMOGRÁFICA E SOCIAL	7
2.1.4. ANÁLISE INDUSTRIAL E DE SERVIÇOS	9
2.1.5. ANÁLISE DA COMPACTAÇÃO E DAS ACESSIBILIDADES	11
2.1.6. ANÁLISE DO EDIFICADO	15
2.1.8. DEFINIÇÃO DO PROBLEMA DO CENTRO HISTÓRICO	15
2.2. GUIMARÃES DE TÁVORA – DO TRADICIONALISMO À MODERNIDADE	17
2.2.1. OBRA E INFLUÊNCIAS	17
2.2.2. EXEMPLOS DE INTERVENÇÃO EM GUIMARÃES	17
2.2.2.1. Plano Geral de Urbanização de Guimarães	17
2.2.2.2. Casa da Rua Nova	19
2.2.2.3. Praças de Guimarães	19
2.3. A CASA VIMARANENSE	19
2.4. A CAPITAL EUROPEIA DA CULTURA	22
2.4.1. ÂMBITO E LINHAS ORIENTADORAS	22
2.4.2. EXEMPLOS DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO	23
2.4.2.1. Praça do Toural, Alameda S. Dâmaso e Rua de Santo António	23
2.4.2.2. Requalificação do Espaço Público da Zona de Couros e Projeto CampUrbis	26

2.5. AS DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO	28
--	----

3. DESENVOLVIMENTO EM GUIMARÃES – ENQUADRAMENTO JURÍDICO E LEGISLATIVO

31

3.1. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E REGULAMENTOS MUNICIPAIS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO	31
---	----

3.2. FUNDAMENTOS DE UM PLANO DIRETOR MUNICIPAL	32
---	----

3.3. O PDM DE GUIMARÃES DE 1994	33
--	----

3.4. REVISÃO DO PDM	34
----------------------------------	----

3.4.1. GENERALIDADES	34
----------------------------	----

3.4.2. CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	35
------------------------------------	----

3.4.3. SISTEMA URBANO	35
-----------------------------	----

3.4.4. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO	35
--	----

3.4.5. ELEMENTOS PATRIMONIAIS	35
-------------------------------------	----

3.4.6. DISPOSIÇÕES GERAIS DE EDIFICAÇÃO	36
---	----

3.4.7. QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	37
--	----

3.4. REGULAMENTO MUNICIPAL DA EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO	39
---	----

3.5. REGULAMENTO MUNICIPAL DE TAXAS E ENCARGOS NAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	40
--	----

3.6. REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO URBANO E HISTÓRICO	40
---	----

3.7. SÍNTESE CONCLUSIVA	41
--------------------------------------	----

4. VISÃO ESTRATÉGICA PARA O CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES

43

4.1. IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA	43
---	----

4.2. IMPLICAÇÕES REGULAMENTARES	44
--	----

4.2.1. RICUH	44
--------------------	----

4.2.2. IMPLICAÇÕES TÉCNICAS REGULAMENTARES	45
--	----

4.2.2.1. SEGURANÇA CONTRA RISCO DE INCÊNDIOS	45
--	----

4.2.2.2. HIGROTÉRMICA E VENTILAÇÃO	46
--	----

4.2.2.3 PROTEÇÃO CONTRA RUÍDO	47
4.3. ANÁLISE SWOT	47
4.3.1. PESSOAS	49
4.3.2. DINÂMICA EMPRESARIAL	49
4.3.3. MOBILIDADE	50
4.3.4. EDIFICADO.....	50
4.4. VISÃO ESTRATÉGICA.....	50
4.5. MODELO DE DESENVOLVIMENTO URBANO	51
4.5.1. INFRAESTRUTURAS, ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	51
4.5.2. ESTRUTURAS E DINÂMICAS SOCIAIS, ECONÓMICAS E INSTITUCIONAIS	52
4.5.3. DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO	53
4.6. INVESTIMENTO AGREGADOR	54
4.7. INTERVENÇÃO NA CONSTRUÇÃO	55
4.7.1. ARQUITETURA.....	56
4.7.2. ESTRUTURAS.....	56
4.7.3.ACABAMENTOS.....	57
4.7.4.MODERNIZAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS	57
5. CASO DE ESTUDO	59
5.1. INTRODUÇÃO AO CASO DE ESTUDO.....	59
5.2.LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO	59
5.3. TIPIFICAÇÃO CONSTRUTIVA	60
5.3.1. FUNDAÇÕES	60
5.3.2. PAREDES EXTERIORES.....	61
5.3.3. PAREDES INTERIORES.....	62
5.3.4. PAVIMENTOS	62
5.3.5. TETOS.....	62
5.3.6. COBERTURA	63
5.4. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA	64
5.4.1. HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR PRESERVANDO O COMÉRCIO NO R/C.....	64
5.4.2. EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL E MULTIFAMILIAR	65
5.4.3. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR PRESERVANDO O COMÉRCIO NO R/C.....	65
5.4.4. EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL E UNIFAMILIAR.....	65

5.4.5. ALOJAMENTO TURÍSTICO - HOSTEL	65
5.4.6. EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR COM ZONAS COMUNS	66
5.4.7. PRÉ-EXISTÊNCIAS E SOLUÇÃO	66
5.5. PLANO DE DEMOLIÇÕES E INSPEÇÕES PRÉVIAS.....	67
5.6. IMPLICAÇÕES REGULAMENTARES DO REGIME DE EXPLORAÇÃO	69
5.6.1. EMPREENDIMENTO DE TURISMO DE HABITAÇÃO.....	69
5.6.2. ALOJAMENTO LOCAL	70
5.7. ARQUITETURA	70
5.8. ESTRUTURAS.....	71
5.9. CONSTRUÇÃO.....	71
5.10. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS.....	73
5.11. ANÁLISE CRÍTICA DA SOLUÇÃO PROJETADA.....	74
6. CONCLUSÕES.....	77
6.1. PRINCIPAIS DIFICULDADES E LIMITAÇÕES DO ESTUDO EFETUADO	77
6.2. O QUE DEVE FICAR PARA A HISTÓRIA.....	77
6.3. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS	78
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	79
ANEXOS.....	83
I. REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO URBANO E HISTÓRICO DE GUIMARÃES	85
II. PLANTA DE INFRAESTRUTURAS NA ZONA DO EDIFÍCIO EM ESTUDO.....	101
III. PRÉ-EXISTÊNCIAS E PROPOSTA DE ARQUITETÓNICA – VERMELHOS E AMARELOS.....	105
IV. PROPOSTA ARQUITETÓNICA – PLANTAS HUMANIZADAS.....	119

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1 – Localização do núcleo histórico de Guimarães	6
Figura 2.2 - Distriuição da população do Centro Histórico e do Concelho de Guimarães por faixas etárias.....	7
Figura 2.3 – Variação da população residente nas freguesias do Centro Histórico no decénio 2001-2011.....	8
Figura 2.4 – Valores absolutos de migração no decénio 2001-2011.....	8
Figura 2.5 – Distribuição da população residente no Centro Histórico por nível de escolaridade	9
Figura 2.6 – Dispersão de estabelecimentos comerciais existentes no Centro Histórico de Guimarães	10
Figura 2.7 – Diversidade de equipamentos existentes no Centro Histórico de Guimarães	13
Figura 2.8 – Parque de estacionamento existentes nas redondezas do Centro Histórico de Guimarães	14
Figura 2.9 – Estado de degradação do edificado do Centro Histórico de Guimarães.....	15
Figura 2.10 – Comparação entre o número de famílias e o número de alojamentos no Centro Histórico de Guimarães	16
Figura 2.11 – Diagrama da degradação do Centro Histórico de Guimarães.....	16
Figura 2.12 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães – corte em perspetiva	20
Figura 2.13 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães – corte vertical.....	20
Figura 2.14 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães - planta do rés-do-chão.....	21
Figura 2.15 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães - planta do 1º andar.....	21
Figura 2.16 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães - planta do 2º andar.....	22
Figura 2.17 – Enquadramento geográfico do local requalificado.....	24
Figura 2.18 – Área de afetação das melhorias de mobilidade edetuadas no âmbito da CEC2012	24
Figura 2.19 – Melhoramento das condições de circulação na Alameda de S. Dâmaso	25
Figura 2.20 – Organograma definidor das motivações de execução do Projecto CampUrbis.....	27
Figura 3.1 – Identificação das áreas urbanizáveis nas imediações do Centro Histórico de Guimarães.....	42
Figura 4.1 – Características que contribuem para o melhoramento do espaços	48
Figura 4.2 – Distâncias entre o AvePark, a Universidade do Minho e o Centro Histórico.....	53
Figura 5.1 – Localização do edifício em estudo.....	60
Figura 5.2 – Desenho esquemático de fundações contínuas em alvenaria de pedra.....	60
Figura 5.3 – Identificação da tipificação construtiva das fachadas exteriores	61
Figura 5.4 – Vista do sistema vigamento do 3º andar através do teto do 2º andar.....	62

Figura 5.5 – Composição do teto estucado e vista do teto em contraplacado de madeira	62
Figura 5.6 – Planta da pré-existência do 1º andar	64
Figura 5.7 – Muro de vedação do logradouro	65
Figura 5.8 – Degraus de acesso à escadaria e cozinha pré-existente	66
Figura 5.9 – Planta da pré-existência do 3º andar	67
Figura 5.10 – Perspetiva da zona comercial pré-existente no rés-do-chão.....	68
Figura 5.11 – Perspetivas do interior do logradouro	69
Figura 5.12 – Planta da proposta para o R/C.....	71
Figura 5.13 – Planta da proposta para o 1º andar.....	71
Figura 5.14 – Janela de ligação entre o logradouro e o espaço interior do rés-do-chão.....	73

ÍNDICE DE QUADROS (OU TABELAS)

Quadro 1 – Monumentos Classificados no concelho de Guimarães	6
Quadro 2 - Plano Geral de Urbanização (Evolução).....	18
Quadro 3 – Investimento em intervenções públicas no âmbito da CEC2012	22
Quadro 4 – Definição lugares de estacionamento por uso	36
Quadro 5 – Análise SWOT da componente sociodemográfica	49
Quadro 6 – Análise SWOT da dinâmica empresarial	49
Quadro 7 – Análise SWOT da mobilidade	50
Quadro 8 – Análise SWOT do edificado	50

SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

C – Compactação [adimensional]

C_c – Compactação Corrigida [adimensional]

ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

BEI – Banco Europeu de Investimento

CEC – Capital Europeia da Cultura

CH – Centro Histórico

CHG – Centro Histórico de Guimarães

CM – Câmara Municipal

CMG – Câmara Municipal de Guimarães

DL – Decreto-Lei

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

GTL – Gabinete Técnico Local

IGT – Instrumento de Gestão Territorial

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico

PDM – Plano Diretor Municipal

PGU – Plano Geral de Urbanização

PNPOT – Programa Nacional de Política e Ordenamento do Território

PNR – Plano Nacional Rodoviário

PP – Plano de Pormenor

PROF-BM – Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho

PU – Plano de Urbanização

R/C – Rés-do-chão

RAN – Reserva Agrícola Natural

RCCTE – Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios

RECS – Regulamento de Desempenho Energético do Edifícios de Comércio e Serviços

REH – Regulamento de Desempenho Energético do Edifícios de Habitação

REN – Reserva Ecológica Nacional

RICUH – Regulamento de Intervenção no Centro Urbano e Histórico

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RMEU – Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização

RMT – Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas

RSCIE – Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios

RSECE – Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios

SCE – Sistema de Certificação Energética dos Edifícios

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

TI – Tecnologia da Informação

TUG – Transportes Urbanos de Guimarães

UM – Universidade do Minho

Art.º - Artigo

cfr. – Conforme

séc. - Século

ac – Área de Construção

m – metros

m² – metros quadrados

1

Introdução

1.1. OBJETO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO

A reabilitação urbana é na atualidade o meio condutor para a dinamização das cidades enquanto centros de desenvolvimento económico e cultural, na medida em que promove a criação de emprego, reforça a multifuncionalidade dos espaços, preserva o edificado e a sua componente histórica, e conduz à adaptação desses locais às novas exigências.

A reabilitação é um imperativo para uma sociedade que constrói descontroladamente nos momentos de maior prosperidade e que anos mais tarde condena à ruína, esse mesmo edificado, justificando-se com a inexistência de condições económicas favoráveis. Há uma mentalidade que começa a mudar e as pessoas começam a perceber que a sustentabilidade na construção implica o aproveitamento das pré-existências, porque apesar das exigências evoluírem, daquilo que fica nem tudo está desajustado da realidade pretendida.

No entanto para que a reabilitação evolua e atinja uma quota significativa no mercado da construção civil é necessária a definição de legislação específica e de dinâmicas territoriais que promovam estas operações. Atualmente decorre, em algumas cidades portuguesas, o processo de revisão dos planos diretores municipais, operação que deve ser aproveitada para constituir um instrumento de gestão territorial que promova a reabilitação dos núcleos históricos das cidades e combata a dispersão urbana.

Em Portugal, algumas cidades começam a dar respostas às necessidades de modernização do edificado histórico, de modo a adaptarem-se às novas formas de ocupação dos edifícios que o mercado do arrendamento exige. Observa-se que existe uma cidade portuguesa (Coimbra) que definiu uma visão estratégica para o seu centro histórico que promove e dinamiza a multifuncionalidade dos espaços. Trata-se de uma cidade que tem vindo a tirar proveito da localização da Universidade de Coimbra, ocupando parte dos edifícios do seu Centro Histórico com estudantes dessa instituição.

Por outro lado, a cidade de Évora, parte dela delimitada por uma muralha, que demonstra bastante abertura nas intervenções ao nível do edificado equacionando emparcelamentos e na construção de estacionamento privativo de modo a valorizá-lo.

Ainda a título de exemplo, pode referir-se a cidade de Torres Vedras disposta a modernizar o comércio no seu casco histórico incorporando um centro de incubação de empresas a céu aberto com o intuito de reinventar o comércio tradicional.

Pode ainda referir-se o exemplo da cidade de Viseu que vem apostando recentemente na desburocratização dos processos administrativos associados à reabilitação do edificado e na revisão dos regulamentos municipais com incidência no Centro Histórico, de modo a adequá-los ao atual

enquadramento legal incidente sobre a reabilitação urbana. Uma cidade que reconhece a necessidade de majorar a oferta de estacionamento, com afetação de lugares especificamente destinados a residentes e atores económicos, em condições vantajosas.

Finalmente, refere-se o exemplo da cidade de Guimarães, apontado com um bom exemplo da preservação do edificado de cariz medieval, apresentando baixo investimento quando comparada com as principais Sociedades de Reabilitação Urbana.

No entanto estes e outros centros históricos importantes do País deparam-se diariamente com a perda populacional para periferias, justificadas pela oferta de melhores condições habitacionais nestas últimas. O Centro Histórico de Guimarães é um desses exemplos de desertificação populacional, apesar de manter uma grande atratividade turística e comercial, esta última que tem vindo a recuperar o fôlego perdido após o evento da Capital Europeia da Cultura 2012. Guimarães que investe convenientemente na preservação do seu património e na requalificação dos seus espaços públicos não tem conseguido travar o fenómeno da desertificação do Centro Histórico de modo eficaz. No sentido de contribuir com sugestões que solucionem esse problema elaborou-se este trabalho que visa o estudo da relação entre o fenómeno do envelhecimento populacional do centro histórico e a adequação do seu edificado às exigências contemporâneas.

1.2. OBJETIVOS

Este trabalho tem como objetivo principal a definição de uma visão estratégica para o centro histórico de Guimarães que promova a ocupação integral dos edifícios aí existentes e que consequentemente conduza ao aumento de investimento privado na reabilitação dos mesmos. Uma visão que tem por base o levantamento da situação existente ao nível do edificado e das dinâmicas de reabilitação, o estudo sobre a adequação da legislação vigente no âmbito deste tema e as oportunidades de reabilitação (ou a falta delas) proporcionadas pelos instrumentos de gestão territorial. No entanto uma visão estratégica carece de um exemplo prático de validação que ateste a adequabilidade da mesma ao local em estudo pelo que constitui um objetivo desta dissertação a resolução de um caso de estudo no qual esteja patente o tipo de intervenção a efetuar de modo a rentabilizá-lo a curto prazo.

Este trabalho constitui uma abordagem à reabilitação do ponto de vista do promotor imobiliário pelo que as propostas aqui apresentadas, entre outras sugestões específicas adiante apresentadas, vão no sentido de diminuir os entraves técnicos e legais patentes na legislação municipal e colocados pelas entidades camarárias no ato de licenciamento dos projetos.

1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO

A elaboração do capítulo 2 teve por base uma pesquisa de publicações elaboradas pelo Instituto Nacional Estatística e estudos desenvolvidos para Associação “Eixo Atlântico do Noroeste Peninsular”. Foram ainda consultadas obras literárias associadas à vida e obra do Arquiteto Fernando Távora. Foram consultados ainda no âmbito deste capítulo relatórios da Capital Europeia da Cultura 2012 e documentação elaborada pelo Gabinete Técnico Local da cidade de Guimarães.

O capítulo 3 foi elaborado com base numa pesquisa legislativa nacional e municipal disponibilizadas pelas plataformas electrónicas do Diário da República e da Câmara Municipal de Guimarães. Foram ainda consultados os instrumentos de gestão territorial e os Sistemas de Informação Geográfica disponíveis na plataforma electrónica do município. Por último consultaram-se os apontamentos da

unidade curricular de Planeamento do Território do Mestrado Integrado em Engenharia Civil da FEUP.

O capítulo 4 apresenta três componentes distintas de conhecimento inerentes à sua realização. Uma primeira respeitante à base legislativa associada aos processos de urbanização e implicações técnicas das operações de reabilitação. A segunda refere-se à consulta de estratégias de reabilitação urbana de outras cidades de escala e representatividade semelhantes às de Guimarães. Por último usou-se a informação recolhida das várias visitas efetuadas ao local.

No capítulo 5, referente ao caso de estudo, realizou-se uma aplicação prática de tudo que materializa a concepção estratégica definida no capítulo anterior. Como tal recorreu-se a informação disponibilizada pelo proprietário do edifício e resultante das visitas ao local. Foi ainda consultada bibliografia enquadrada na temática da dissertação, identificadas pormenorizadamente nas referências bibliográficas.

1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

Este trabalho apresenta uma organização semelhante à de um diagrama em rede, tendo sempre como principal foco o desenvolvimento do Centro Histórico e intervindo em diversas áreas paralelas, nomeadamente a Engenharia Civil, a Arquitetura e o Urbanismo. Apesar de ser uma estrutura horizontal observam-se diferentes níveis de pormenorização na definição de estratégias gerais e específicas. Deste modo divide-se o presente trabalho nas seguintes fases:

1. O estudo do enquadramento urbano, demográfico, social, industrial e habitacional do Centro Histórico de Guimarães;
2. O estudo das orientações dos instrumentos de gestão territorial e da legislação municipal relativas à reabilitação urbana;
3. A abordagem aos problemas urbanos do local em estudo;
4. A definição de uma visão estratégica que promova a resolução dos problemas observados;
5. A exemplificação, por meio de um caso de estudo, da metodologia adequada de intervenção sobre o edificado;
6. Conclusões do estudo, identificando as principais medidas de intervenção a tomar no sentido de melhorar as condições de habitabilidade dos edifícios.

2

Guimarães – Ponto de Viragem

2.1. DIAGNÓSTICO

2.1.1. ENQUADRAMENTO URBANO

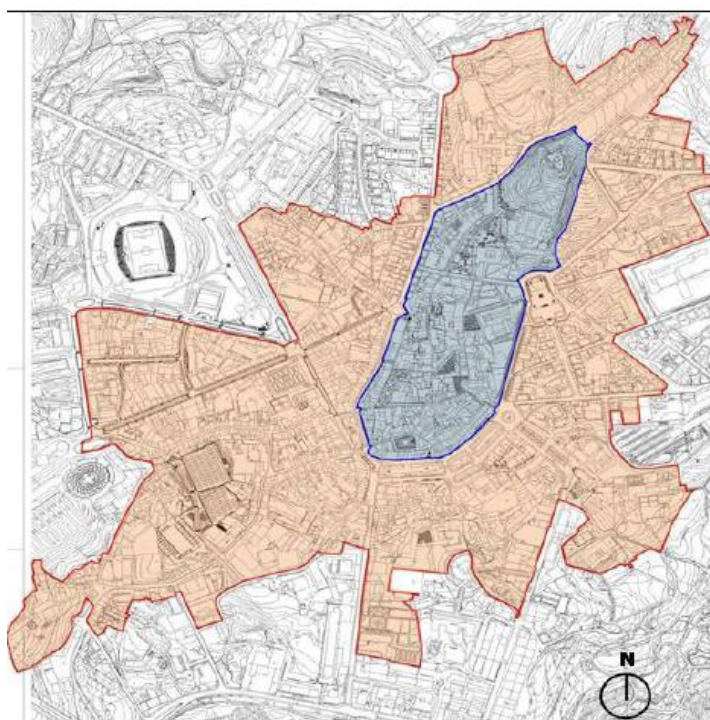
O concelho de Guimarães situa-se no distrito de Braga, zona norte de Portugal, representando uma área de 241,05 km² subdividida em 69 freguesias. O município possui aproximadamente 158 mil habitantes, sendo um dos mais jovens da Europa. Enquanto cidade, Guimarães possui uma malha urbana com uma área de 23,5 km², distribuídos pelas suas 20 freguesias, ocupadas por 52 mil habitantes [1].

Limitada pelos concelhos de Póvoa do Lanhoso, Fafe, Felgueiras, Santo Tirso, Vila Nova de Famalicão e Braga, apresenta uma vasta rede de acessibilidades. As ligações rodoviárias contemplam duas auto-estradas (A7 e A11) que servem de ligação ao eixo viário que conecta a cidade do Porto à fronteira de Portugal a Norte (A3). Possui também um eixo ferroviário (linha Guimarães – Porto) que serve de alternativa às deslocações rodoviárias. No que concerne aos transportes públicos, existe uma rede de transportes urbanos (TUG) que serve a população nas principais deslocações intra-cidade e interidades (grupo Arriva).

Guimarães é uma cidade de tradições no que se refere ao tecido empresarial que é maioritariamente constituído por micro, pequenas e médias empresas que se dedicam essencialmente aos setores tradicionais. Em 2010, as 14 mil empresas existentes geravam um volume de negócios de aproximadamente 3,7 milhões de euros, 92% das quais tinham menos de 10 funcionários. O setor industrial dinamizador da cidade é o do têxtil e vestuário concentrando 19% das empresas existentes, 30% do volume de negócios e 37% dos trabalhadores do concelho [1]. Uma outra indústria de bastante tradição da cidade é a dos couros que, juntamente com a indústria do têxtil, representavam em 2009 cerca de 70% do Valor Acrescentado Bruto gerado no concelho. A importância dessa indústria (a dos couros) reflete-se na toponímia da cidade dando especial ênfase à Zona de Couros que foi ocupada por essa indústria até à década de 60 do século XX.

2.1.2. A ACRRU DO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES

O Centro Histórico de Guimarães (CHG) é constituído pelas freguesias de Oliveira do Castelo, São Sebastião e S. Paio. Sob o ponto de vista da gestão do edificado patrimonial o CHG divide-se em duas zonas: a zona intramuros, classificada pela UNESCO como património da humanidade em 2001, que representa uma área territorial de 16 hectares e a zona tampão que ocupa 98 hectares do território da cidade.



Legenda: — Limite da Zona Intramuros; — Limite da Zona Tampão

Figura 2.1 – Localização do núcleo histórico de Guimarães [2]

Estas duas zonas compreendem grande parte dos monumentos classificados como património da humanidade do concelho de Guimarães, ver Quadro 1.

Quadro 1 – Monumentos Classificados no concelho de Guimarães

Zona Intramuros (UNESCO 2001)	Zona Tampão	Fora do Centro Histórico
Castelo de Guimarães	Padrão de D. João I	Capela de S. Torcato
Capela de S. Miguel	Claustro da Igreja de S. Domingos	Ponte de Serves
Paço do Duques de Bragança		Igreja de Serzedelo
Muralhas de Guimarães		Igreja de S. Martinho de Candoso
Igreja de Nossa Senhora da Oliveira		Citânia de Briteiros
Padrão do Salado		Lápide das Taipas
Antigos Paços do Conselho		Citânia de Sabroso
Cruzeiro de Nossa Senhora da Guia		Via de Braga a Guimarães

2.1.3 ANÁLISE DEMOGRÁFICA E SOCIAL

Guimarães é o 5º concelho mais populoso da região norte de Portugal, sendo que dos 5 primeiros apenas este e o Porto apresentam uma variação populacional negativa no período entre 2001 e 2011[3].

No âmbito desta dissertação o estudo de indicadores incidirá maioritariamente sobre o Centro Histórico de Guimarães, no sentido de estudar os problemas (demográficos, imobiliários, acessibilidades, etc.) desse local.

O CHG possui aproximadamente 8000 habitantes [4], cerca de 5% da população de Guimarães enquanto concelho e 16% enquanto cidade. Avaliando a figura 2.2 constata-se que a realidade do CHG é um pouco diferente da do concelho, uma vez que no primeiro temos uma diferença percentual entre idosos e jovens em idade não ativa de aproximadamente 12%, enquanto no segundo essa diferença é de aproximadamente -2%. Daqui se conclui que o centro histórico é consideravelmente mais envelhecido que a média do concelho.

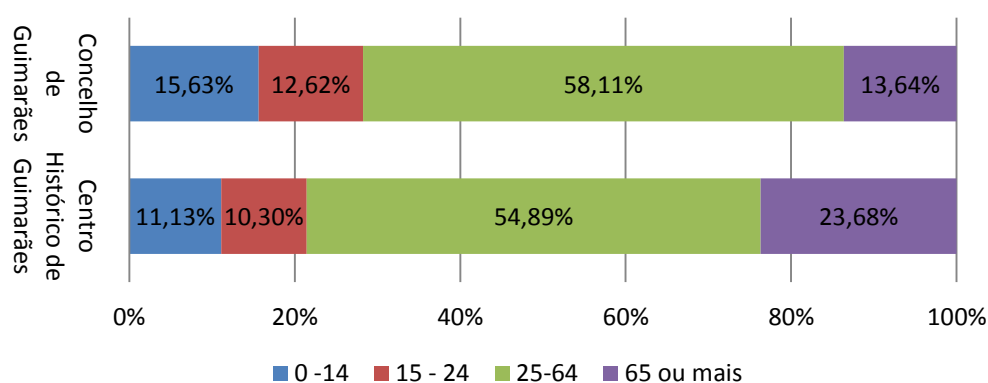


Figura 2.2 - Distribuição da população do Centro Histórico e do Concelho de Guimarães por faixas etárias (adaptado de [4])

Existem dois fenómenos demográficos associados ao CHG. O primeiro é a tendência de envelhecimento da população que aí reside, observando-se, no período entre 2001 e 2011, um aumento de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos e uma diminuição dos restantes grupos etários, com especial enfoque nos jovens até 24 anos. O segundo fenómeno é a desertificação do centro histórico que, no mesmo período, apresenta uma diminuição populacional de aproximadamente 1200 habitantes. Importa referir que a avaliação aqui feita resulta exclusivamente do tratamento de dados censitários, no entanto através de uma visita ao local em estudo pode observar-se que existe um grande número de estudantes que aí residem, constatação que parece ser contrária aos resultados observados nos gráficos. Esse facto pode ser explicado pela possível existência de alguma clandestinidade no mercado do arrendamento imobiliário, sendo que os dados censitários não têm qualquer sensibilidade a essa circunstância.

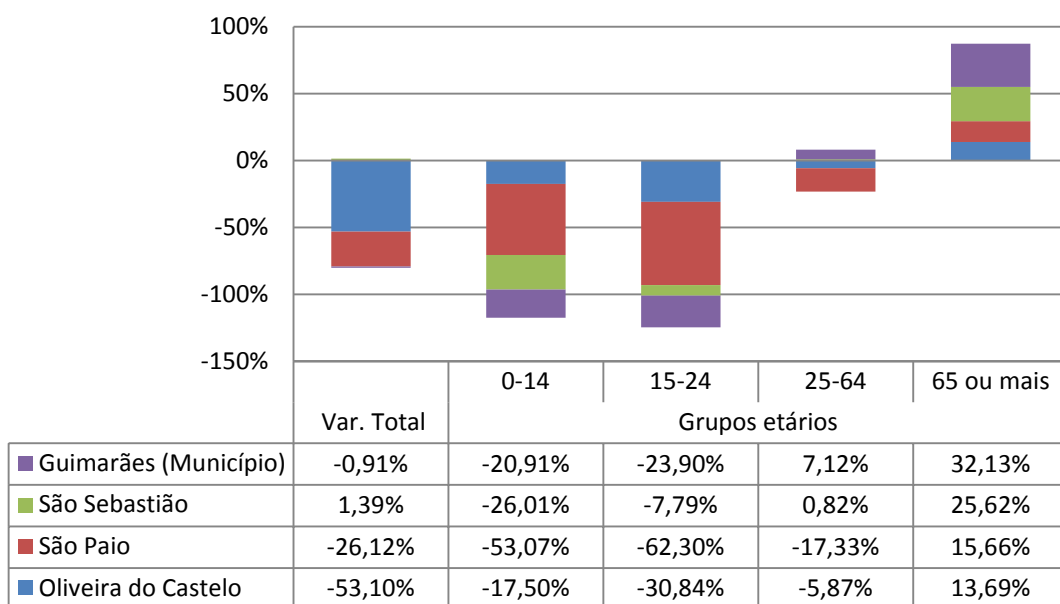


Figura 2.3 – Variação da população residente nas freguesias do Centro Histórico no decénio 2001-2011 (adaptado de [4])

A desertificação do centro histórico está associada ao saldo natural negativo das freguesias, bem como à evasão dos seus habitantes para outras freguesias, concelhos e países. Esse problema reflete uma falta de atratividade deste local, uma vez que grande parte dessas pessoas mantêm-se no mesmo concelho mudando apenas de freguesia.

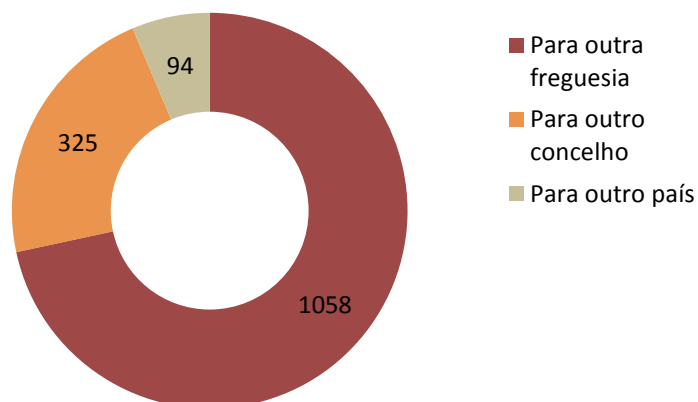


Figura 2.4 – Valores absolutos de migração no decénio 2001-2011 (adaptado de [4])

Da análise da figura 2.4 conclui-se que durante o decénio passado mudaram de freguesia o equivalente a 13% da população existente no casco histórico da cidade. No entanto, este valor não tem em consideração as permutas inter-freguesias (São Paio, São Sebastião e Oliveira do Castelo) desse núcleo urbano.

Os centros históricos possuem, normalmente, uma grande percentagem de habitantes de baixas classes sociais e com baixos níveis de escolaridade. O CH de Guimarães não é excepção uma vez que 55% da população possui apenas o nível de ensino básico (ver figura 2.5).

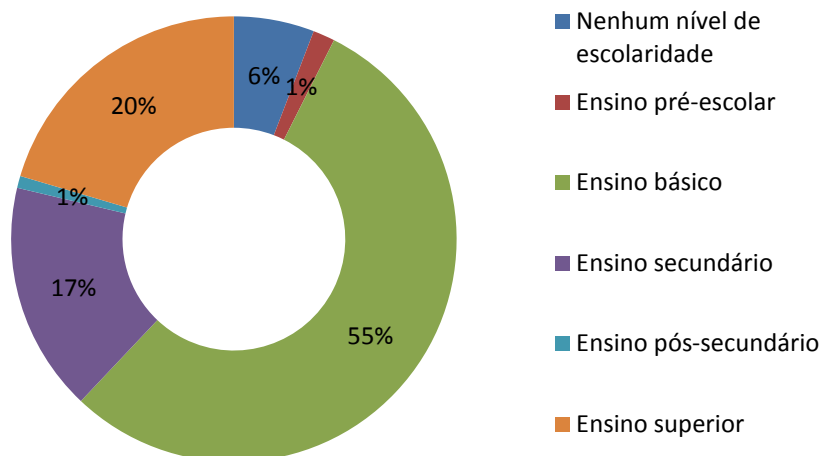


Figura 2.5 – Distribuição da população residente no Centro Histórico por nível de escolaridade (adaptado de [4])

No entanto estas três freguesias são as que apresentam maior diversidade de profissões em igual proporção, nomeadamente Forças Armadas, quadros superiores, profissões intelectuais e científicas, profissões de nível intermédio, pessoal administrativo, serviços e vendedores, agricultores qualificados, operários e artífices, trabalhadores de montagens e instalações e profissões não qualificadas. Esta realidade demonstra a capacidade de integração e confluência das diversas classes sociais no mesmo espaço.

2.1.4 ANÁLISE INDUSTRIAL E DE SERVIÇOS

O Centro Histórico de Guimarães distingue-se das restantes zonas da malha urbana por ser um local de aglutinação de diversidades, desde diversidades setoriais até às diversidades habitacionais.

As diversidades traduzem-se, normalmente, numa riqueza quer para a cidade, que facilmente resiste a adversidades económicas ou sociais, quer para os seus cidadãos, que vêm na diversidade uma oportunidade de escolha e de satisfação das suas necessidades.

Nesse sentido verifica-se que as freguesias de S. Paio, S. Sebastião e Oliveira do Castelo são as que concentram, por exemplo, o maior número de atividades e a maior diversidade das mesmas, sendo as ruas de Gil Vicente e de Santo António as mais atrativas, no entanto também a Avenida D. Afonso Henriques e a Avenida D. João IV apresentam uma elevada densidade de atividades. Esta constatação resulta da tradição de implementação de comércio nestas zonas [5]. Avaliando a figura 2.6 conclui-se que o CHG, que se apresenta circundado a preto, é o local com maior densidade de estabelecimentos comerciais.

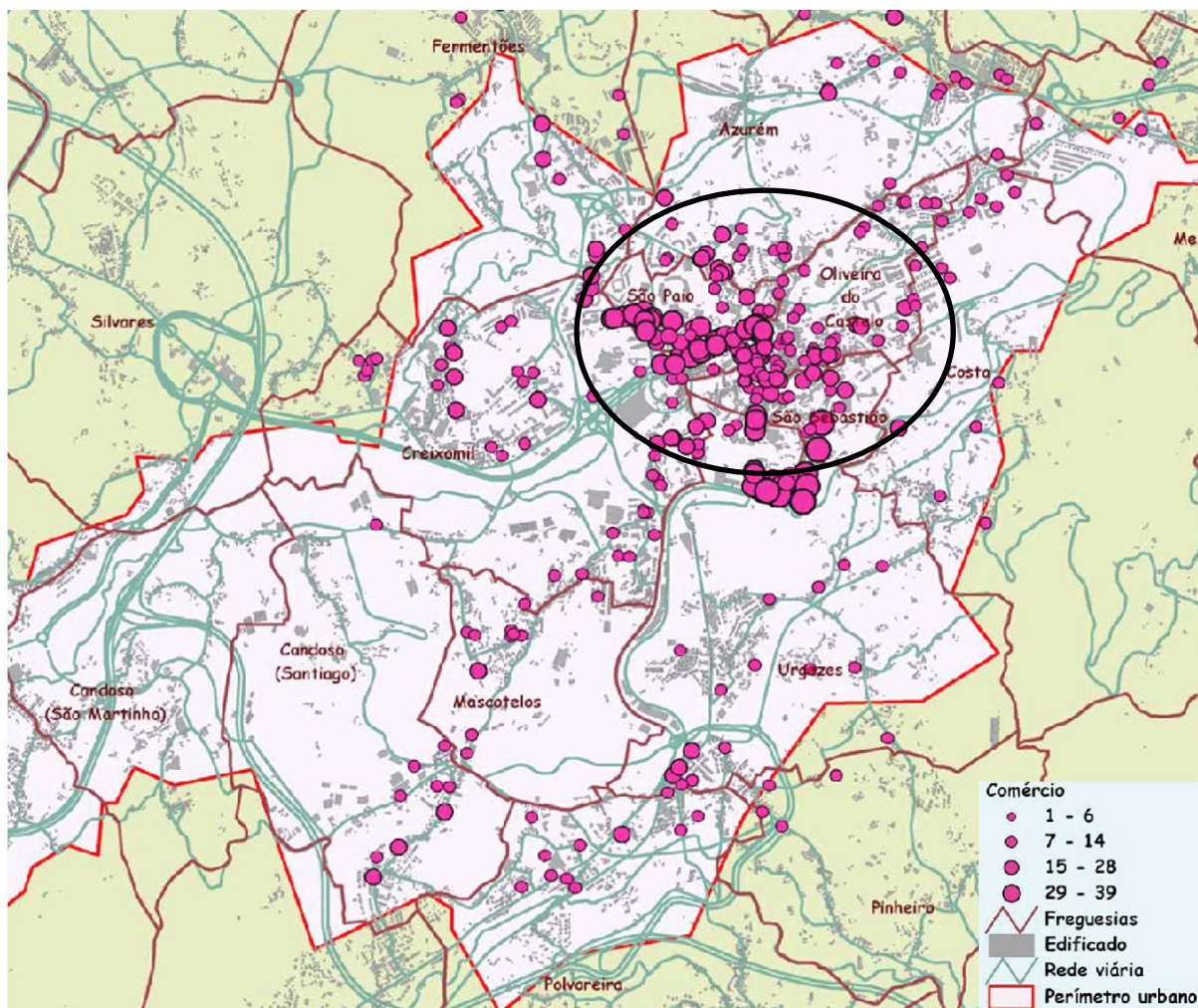


Figura 2.6 – Dispersão de estabelecimentos comerciais existentes no Centro Histórico de Guimarães [5]

Ainda nas atividades, é interessante avaliar a diversidade Tecnológica e de Conhecimento, onde se incluem as atividades e equipamentos ligados às novas tecnologias de informação e do conhecimento. Dessa avaliação conclui-se que o índice de diversidade de atividades associadas às TIs assume um valor bastante inferior aos índices de diversidade das restantes atividades. No entanto, a zona do CHG concentra grande parte das empresas e serviços de cariz tecnológico, facto que se justifica pela presença da Universidade do Minho e dos principais serviços financeiros da cidade.

Algumas atividades, pela sua natureza, têm consequências na concentração de pessoas e de habitação em torno das mesmas. São o comércio a retalho, a restauração e a hotelaria que marcam o desenvolvimento do tecido urbano, que dotam as envolventes de espaço público e que aumentam a segurança dos mesmos. O Centro Histórico é um bom exemplo do que foi referido por ser a zona com a maior taxa de estabelecimentos de comércio, de restauração e hoteleiros, tornando-se num local atrativo para visitantes e moradores que por sua vez aumentam a segurança no espaço público.

No que concerne à indústria, Guimarães apresenta essencialmente empresas dos setores secundário e terciário, sendo que 80% da população ativa empregada opera no primeiro, não seguindo as atuais tendências de terciarização. O setor primário tem pouca expressão neste concelho, representando 0,4% do volume de vendas total dos setores. Inseridas no setor secundário, as atividades económicas com

maior expressão são os têxteis, o vestuário, os couros e ainda a construção. No entanto estas indústrias transformadoras localizam-se nas periferias da cidade, uma vez que no CHG predomina o setor terciário, existindo, em 2002, 2126 estabelecimentos comerciais [5].

2.1.5 ANÁLISE DA COMPACTAÇÃO E DAS ACESSIBILIDADES

A compactação traduz-se, num contexto urbano, na aglomeração do máximo de usos e funções urbanas num local mais ou menos limitado, permitindo a divisão entre espaço urbano e o espaço rural, evitando o estado de cidade difusa que dificulta a conexão territorial e a aplicação de estratégias globais. Ao nível das infraestruturas viárias a cidade compacta permite a construção no subsolo, diminuindo o respetivo impacto sobre o espaço urbano superficial e solucionando os problemas de congestionamento de trânsito, estacionamento e cargas e descargas, algo que não se verifica numa cidade difusa, onde a solução possível desses problemas é a ampliação das redes viárias e a criação de zonas de estacionamento superficiais.

A cidade compacta, pela sua forma e proximidade entre os principais usos e funções urbanas, permite a disponibilização de um transporte público eficiente e cómodo, dissimilando os problemas de infraestruturas e de afluência existentes na cidade difusa, o que potencia o uso da bicicleta e a deslocação pedonal nos percursos realizados.

A compactação soluciona a segregação de classes sociais, pela abertura do espaço público a todos os cidadãos e pelo impedimento de construção de urbanizações por estratos sociais. Em suma a compactação promove uma cidade mais equitativa, mais “verde” e mais sustentável [6].

A compactação urbana é, normalmente, avaliada através dos indicadores de compactação (C) e compactação corrigida (C_c). O primeiro indicador dá uma perspectiva sobre a densidade edificatória e obtém-se através da expressão seguinte:

$$C = \frac{\text{volume edificado}}{\text{unidade de superfície urbana}} \quad (1.1) [6]$$

No entanto, a obtenção de um valor elevado para este indicador não se traduz numa vantagem, uma vez que a sobrecompactação pode ter efeitos adversos na definição de uma cidade sustentável. Nesse sentido considera-se útil o cálculo e interpretação da compactação corrigida que relaciona o volume edificado com a área de espaços verdes e de convívio ou lazer. Deste modo temos uma percepção do equilíbrio entre o espaço construído e o espaço livre recreativo.

Este indicador calcula-se através da seguinte fórmula:

$$C_c = \frac{\text{volume edificado}}{\text{espaços públicos verdes e de lazer}} \quad (1.2) [6]$$

A avaliação destes indicadores atribuídos à cidade de Guimarães resulta na constatação de que aproximadamente 90% do território apresenta valores de compactação inferiores a 1, o que se traduz na existência de um fenómeno de dispersão [6]. No entanto, o núcleo histórico contraria o panorama do restante perímetro urbano apresentando uma estrutura urbanística bem definida e compacta. No que

concerne à compactação corrigida, a situação inverte-se obtendo-se valores elevados nas limitrofes urbanas e valores baixos no casco histórico, facto que expressa a falta de enquadramento do edificado através de espaços verdes e de lazer.

Conclui-se da análise de compactação a necessidade das seguintes atuações [6]:

- Ao nível das acessibilidades, dever-se-á interligar os eixos viários de grande incidência com a rede de arruamentos e caminhos de pequena importância comercial, mas com grande importância nas rotinas das pessoas;
- Alargar a valorização e promoção do património histórico a todo o concelho, ao invés da promoção patrimonial circunscrita ao centro histórico;
- Reabilitação do edificado degradado com especial preocupação para a preservação da forma e da arquitetura, adaptando-se às necessidades e usos atuais mas preservando as técnicas construtivas tradicionais;
- Valorização do espaço público enquanto elemento de ligação e de harmonização do edificado envolvente, e enquanto espaço de utilização coletiva e de valorização da comunidade e cidadania;
- Destaque do papel das vilas como complemento à cidade, pela proximidade e facilidade de permuta de ambiências entre os mundos rural e urbano; Importa também destacar as singularidades existentes em cada uma dessas vilas;
- Aumentar a compactação urbana através da maximização de infraestruturas e recursos, da eficácia da rede viária local e acessibilidades e da integração do edificado; Deve ainda evitar-se o crescimento urbano desorganizado sob pena de se obter baixas taxas de ocupação e um subaproveitamento das infraestruturas;
- Afirmção do conhecimento como estratégia, usufruindo e potenciando equipamentos como a Universidade do Minho na produção de saber, instrução, investigação e formação.

O nível de qualidade das acessibilidades resulta de uma análise da eficiência das deslocações até ao destino pretendido, tendo em conta uma relação entre o espaço percorrido e o tempo de percurso. A inclusão da variável espaço percorrido torna-se indispensável pelo facto de se verificar que uma análise baseada apenas no tempo de percurso levaria à tomada de decisões que promoveriam a fixação de residências nas zonas periurbanas e a utilização do automóvel como principal meio de deslocação. Deve ainda ter-se em especial atenção a equidade entre os tempos de viagem da população motorizada (que dispõe de automóvel) e os tempos de viagem da população não motorizada. Para estes últimos o espaço a percorrer deve ser minimizado, uma vez que os tempos de viagem são superiores.

Através de inquéritos feitos à população, constata-se que a tendência no município de Guimarães é o aumento das distâncias percorridas nas viagens que têm como consequência a diminuição da acessibilidade e o aumento de consumo de recursos. Desses mesmos inquéritos obteve-se a informação de que cerca de 55% dos utilizadores de transportes públicos sentem-se satisfeitos com o serviço disponibilizado, sendo que para 90% da população o tempo de viagem a percorrer até uma paragem de transporte público é inferior a 15 minutos [6].

No que se refere a acessibilidades a equipamentos públicos, o CHG é o local que reúne o maior número e a maior diversidade dos mesmos, nomeadamente:

- Centros de Saúde;
- Hospital;
- Pré-escolas;
- Escolas Primárias;
- Escolas EB 2,3;

- Escolas Secundárias;
- Equipamentos Culturais;
- Equipamentos Desportivos;
- Abrigos de paragens de autocarro.

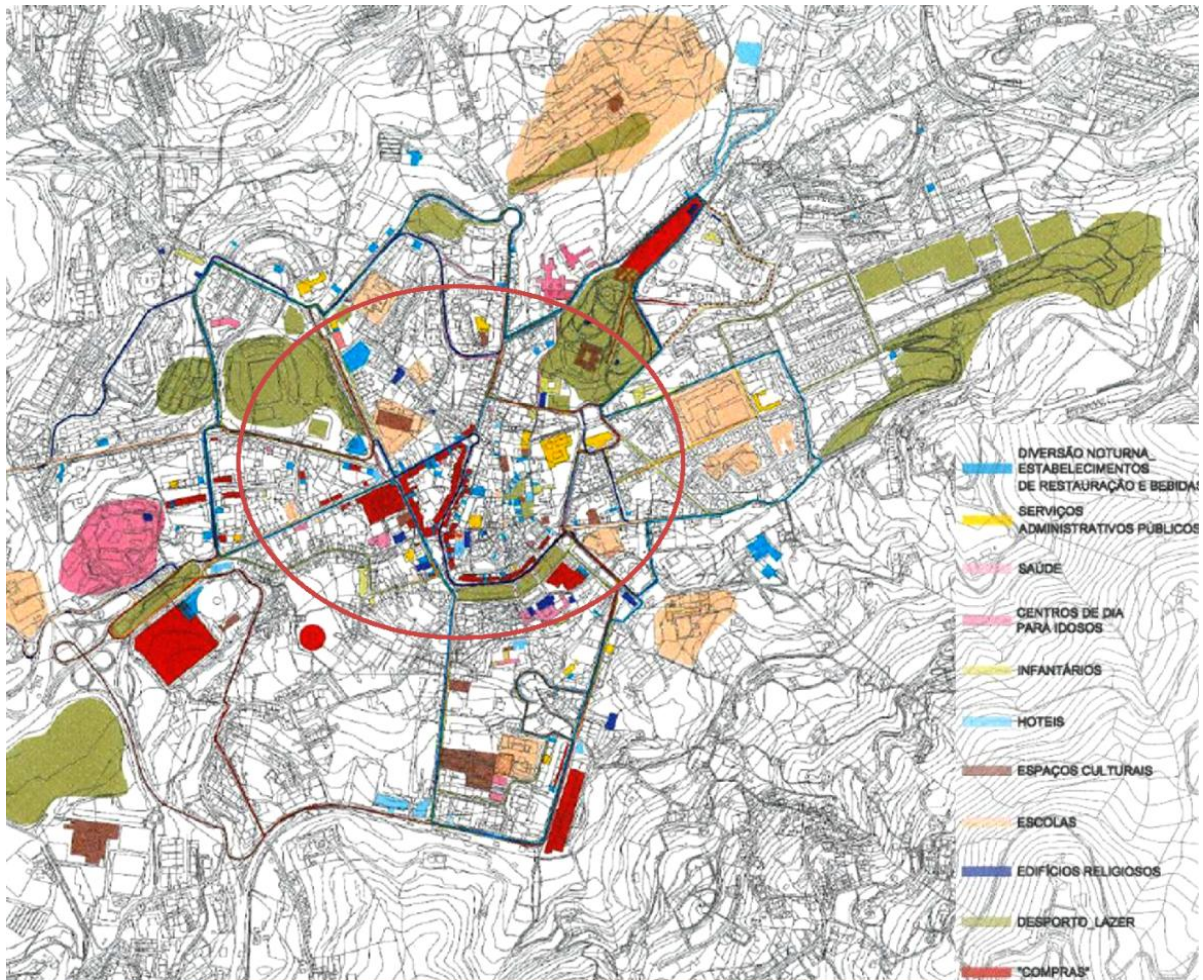


Figura 2.7 – Diversidade de equipamentos existentes no Centro Histórico de Guimarães (adaptado de [7])

Deste modo potenciam-se as deslocações pedonais e de transportes públicos no acesso aos espaços públicos, em detrimento do uso automóvel.

No entanto sendo o Centro Histórico um local onde residem muitos estudantes provenientes de outros concelhos e estando consideravelmente afastado das zonas industriais do concelho, é natural que o automóvel seja o transporte eleito quer por alguns estudantes para as suas deslocações entre o local de residência fora do tempo de aulas e o local de residência no período escolar, quer por alguns cidadãos de Guimarães para se deslocarem até ao seu local de trabalho.

A forte utilização deste veículo incute nos moradores da zona histórica a necessidade de lugares de estacionamento para automóveis. Nesse sentido o CHG dispõe de vários parques de estacionamento no seu interior e nas zonas fronteiriças que se revelam uma oferta que satisfaz as necessidades dos seus visitantes, dado que raramente se atinge a lotação dos parques. No entanto, esta oferta não satisfaz as necessidades dos moradores locais pelo facto de os grandes e centrais parques de estacionamento

serem todos pagos tanto para moradores como para não moradores. Aos moradores é concedida, pelo município, uma redução de 20% sobre o valor da recolha mensal, desde que possuam o Cartão Residente de acordo com o Art.º 9º do Regulamento dos Parques de Estacionamento Municipais de Guimarães [8]. Existe ainda uma redução para os profissionais por conta própria ou de outrem e comerciantes, de igual valor percentual ao dos moradores. No entanto, esta redução revela-se um pequeno incentivo e afeta o arrendamento imobiliário na medida em que um dos principais pontos que os arrendatários valorizam é o estacionamento gratuito.

Nesse sentido, estudou-se a disponibilização de estacionamento público no interior do Centro Histórico e nas suas zonas limítrofes avaliando-se a qualidade dos mesmos através dos seguintes critérios:

- Pagos ou gratuitos;
- Distância ao Centro Histórico.

No segundo critério admitiu-se como ponto de referência o Largo do Toural por ser um dos pontos centrais e mais emblemáticos da zona histórica da cidade.

Através de uma análise censitária, verificou-se que dos 3137 alojamentos ocupados como residência habitual apenas 1231 (40%) têm estacionamento para pelo menos um automóvel.



Figura 2.8 – Parque de estacionamento existentes nas redondezas do Centro Histórico de Guimarães (adaptado de [7])

Os parques de estacionamento existentes, nas proximidades do CHG, disponibilizam aproximadamente 3700 lugares, dos quais 2800 são gratuitos e 900 pagos. No entanto, dos 3700 lugares disponíveis 2150 localizam-se a mais de 1km do ponto de referência definido (Largo do Toural), 980 a uma distância média de 670 metros e 570 com uma distância inferior a 500 metros, dos quais 210 são pagos.

Conclui-se que o aumento de estacionamento gratuito para moradores é algo a melhorar no Centro Histórico no sentido de dinamizar o mercado do arrendamento imobiliário.

2.1.6 ANÁLISE DO EDIFICADO

Associado ao problema demográfico do CHG está o problema do património imobiliário, uma vez que o segundo é condicionado pelo primeiro. Segundo os dados do INE existem 1684 edifícios no Centro Histórico de Guimarães, sendo que 43% necessitam de reparação. No entanto esta necessidade obriga à contratação de empresas altamente competentes na reparação de edifícios com valor patrimonial, uma vez que, dos edifícios que necessitam de reparação, 70% foram construídos até ao ano de 1945. Dada dificuldade de encontrar essas empresas Guimarães tem apostado na formação de mão-de-obra, dando especial ênfase às técnicas de reparação e manutenção dos elementos e sistemas construtivos de cariz medieval.

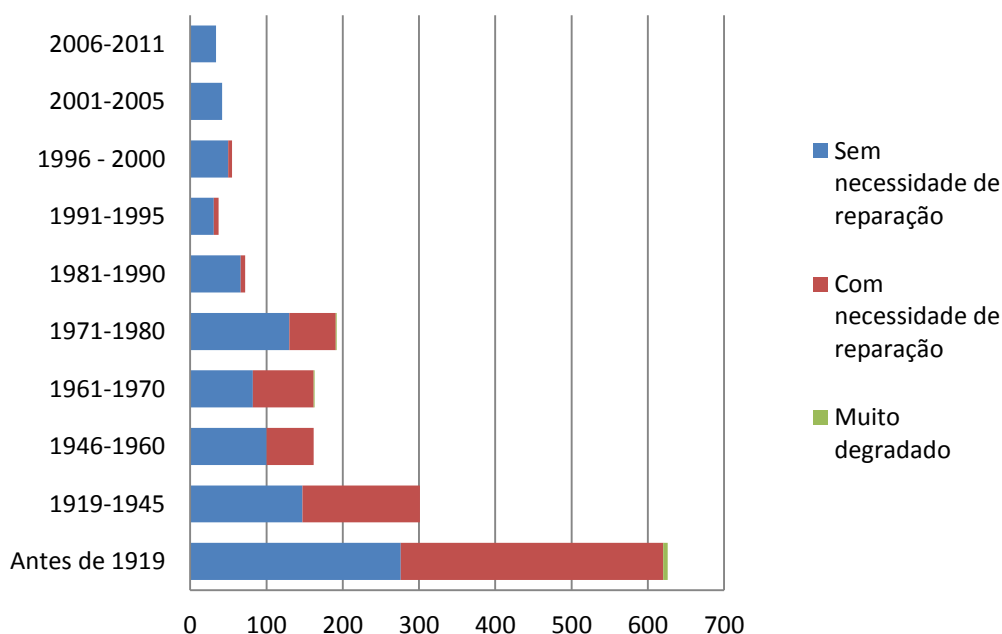


Figura 2.9 – Estado de degradação do edificado do Centro Histórico de Guimarães (adaptado de [4])

Abordando agora o problema sob o ponto de vista do alojamento observa-se que existe um excesso de 23% do número de alojamentos quando comparado com o número de famílias existentes.

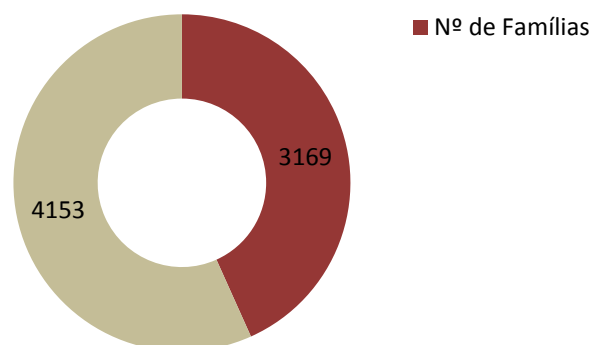


Figura 2.10 – Comparação entre o número de famílias e o número de alojamentos no Centro Histórico de Guimarães (adaptado de [4])

Dos 4153 alojamentos existentes, 9% são de residência secundária e 15% estão vagos. Relativamente aos edifícios vagos, 20% são para venda, 40% para arrendamento e 40% para outra finalidade. O número de edifícios vagos tenderá a aumentar, devido à diminuição de população que é verificável quando observamos a lotação dos alojamentos, uma vez que aproximadamente 2000 alojamentos se encontram sublotados contra os 400 alojamentos sobrelotados. Ao estudar o mercado do arrendamento verifica-se que, dos 1434 alojamentos arrendados, 60% apresentam uma renda inferior a 200 euros mensais

2.1.8. DEFINIÇÃO DO PROBLEMA DO CENTRO HISTÓRICO

Através desta análise dos problemas, conclui-se que a revitalização do centro histórico de Guimarães é um processo bastante complicado, pois existem entraves técnicos e legais que dificultam a reabilitação sustentável do conjunto edificado desse local.

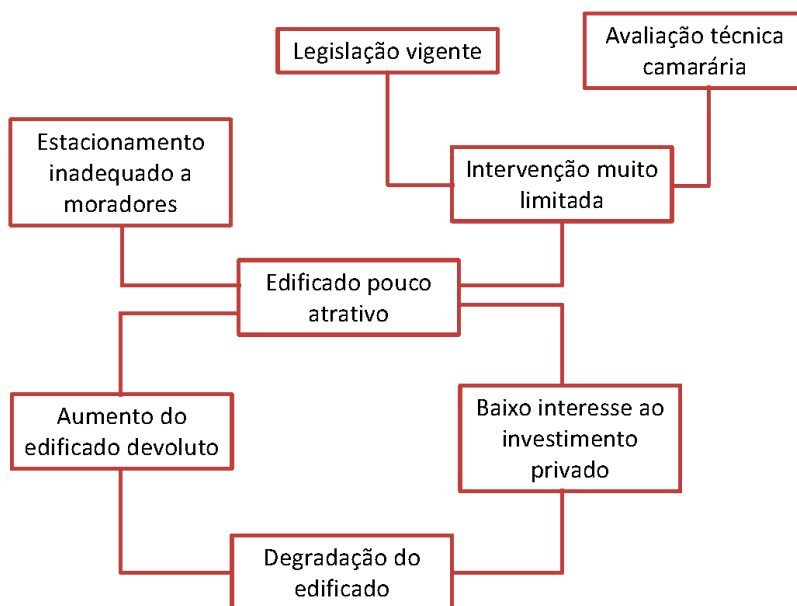


Figura 2.11 – Diagrama da degradação do Centro Histórico de Guimarães

2.2. GUIMARÃES DE TÁVORA – DO TRADICIONALISMO À MODERNIDADE

2.2.1. OBRA E INFLUÊNCIAS

Fernando Távora é um arquiteto português, nascido na cidade do Porto em 1923, que teve grande influência na morfologia urbana da cidade Guimarães. Licenciado pela Escola Superior de Belas Artes do Porto, atual Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto, e cursou a Faculdade de Arquitetura que nela teve origem, esteve durante bastante tempo associado ao Gabinete Técnico Local (GTL) de Guimarães, sendo o autor do Plano Geral de Urbanização (PGU) dessa cidade em 1980 [9].

A arquitetura de Fernando Távora prima pela preservação e pelo ressurgimento das velhas construções sem nunca esquecer, ignorar ou destruir. Alia a modernidade à tradição (fazendo a articulação entre o passado e o presente) sensível a valores e formas locais. Com 24 anos, redigiu a obra literária “De o Problema da Casa Portuguesa ao Da Organização do Espaço”, onde defende que a arquitetura deve aprender com o passado, pensar o presente e projetar o futuro, de forma a conciliar o que cada sítio e contexto necessitam, com as lições da modernidade. Nessa produção literária aborda questões da caracterização, da continuidade e do enraizamento da nossa arquitetura, defendendo a sua necessária modernidade, condição necessária para que fosse validamente portuguesa (tendo em conta a evolução das sociedades). A sua obra inspira-se nas viagens que fez pelo mundo, adotando ao longo da sua carreira diversos estilos artísticos [9].

Na Casa de Férias de Ofir (1958), Távora conjuga o estilo construtivo minhoto, usando materiais simples e de enquadramento regional, com a estrutura espacial moderna e nórdica.

O Pavilhão de Ténis da Quinta da Conceição (1956 – 58) concentra referências à arquitetura rural minhota e à arquitetura religiosa japonesa através da utilização com modernidade materiais e técnicas tradicionais.

Projetou, em 1958, o Bloco Habitacional da Rua Pereira Reis convergindo influências italianas com a arquitetura portuense através da utilização de fachada simétrica com dois panos separados pela caixa de escadas e vigas de betão salientes, que definem aberturas [9].

Em Guimarães (Concelho) Fernando Távora realizou/assessorou os seguintes projetos [10]:

- 1958 – 1959 Sacor (atual Galp) – Posto de Guimarães;
- 1969 – 1972 Edifício da Sede da Assembleia de Guimarães;
- 1963 – 1988 Casa da Covilhã;
- 1972 – 1989 Pousada de Santa Marinha;
- 1979 – 1982 Plano Geral de Urbanização de Guimarães;
- 1985 – 1987 Restauro da Casa da Rua Nova, Guimarães;
- 1985 – 1992 Praças de Guimarães;
- 1988 – 1993 Secção da PSP, Guimarães;
- 1989 – 1990 Casa de férias Quinta da Cavada em Briteiros, Guimarães;
- 1996 – 2002 Escola de Arquitectura da Universidade do Minho.

2.2.2. EXEMPLOS DE INTERVENÇÃO EM GUIMARÃES

2.2.2.1 Plano Geral de Urbanização de Guimarães

O Plano Geral de Urbanização da cidade de Guimarães foi desenvolvido por Fernando Távora entre 1979 e 1982. Na definição do seu autor esse é em primeiro lugar um plano territorial que pretende

como consequência estabelecer linhas de desenvolvimento social. Este plano geral preconiza as grandes linhas de uma estrutura urbana coerente, no qual se procurou compatibilizar a unidade e a variedade, o geral e o particular, a realidade e a imaginação, o passado e o futuro.

A sua elaboração assenta nos seguintes ideais [9]:

- Valor da forma urbana, definida através de análise morfológica da situação atual e da sua história;
- Valores sociais e económicos;
- Valores patrimoniais;
- As necessidades de equipamento em matéria de indústria e espaços ou ainda os problemas de tráfego;
- Alternância entre a visão geral e a visão particular, elaborando a par do Plano Geral alguns Planos de Pormenor;
- Troca de informação e boa relação com a câmara municipal.

A qualidade de um plano é ditado pela capacidade que este apresenta de previsão do futuro e adaptabilidade à flutuação das circunstâncias existentes. Nesse sentido o PGU de Guimarães é o exemplo da existência de um plano condicionado pela presença de uma cidade e não de um plano que condiciona e esquece a cidade já existente.

Nos estudos de evolução da malha urbana da cidade de Guimarães foram estabelecidos possíveis valores de crescimento populacional e a conseqüente área de ordenamento para um período de 20 anos, intervalo de tempo considerado como adequado para concretizar as propostas de desenvolvimento urbano expressas no PGU e também como o período de tempo em que esse consegue responder às novas necessidades da população.

Quadro 2 - Plano Geral de Urbanização (Evolução) [9]

	1980	2000
População	65000 Hab	94000 Hab
Zona Urbana	2400 ha	2400 ha
Zona Urbanizada	571 ha	1324 ha
Zona Agrícola	1829 ha	1076 ha
Zona de Habitação	375 ha	692 ha
Zona Mista	50 ha	82 ha
Zona de Equipamentos	40 ha	202 ha
Zona Verde	20 ha	118 ha
Zona Industrial	86 ha	230 ha

2.2.2.2 Casa da Rua Nova

A Casa da Rua Nova é uma construção típica vimaranense de raiz medieval que foi reconstruída no século XVII e parcialmente alterada, no interior, no século XIX. Aquando da sua recuperação, elaborada por Távora em colaboração com Gabinete Técnico Local, com início em 1985, o edifício encontrava-se fortemente degradado, facto resultante do seu abandono durante muitos anos. A sua recuperação obrigou a delicadas soluções que atingem a desmontagem parcial da sua estrutura em madeira e a reconstituição total da sua fachada posterior. O GTL pretendeu, com a recuperação deste edifício e sua reconversão de edifício habitacional para equipamento público, dar o exemplo de reabilitação modelo e desse modo incentivar o investimento privado [11].

2.2.2.3 Praças de Guimarães

Em 1985 a Câmara Municipal de Guimarães elaborou um programa de recuperação das suas praças e largos, seguindo a tendência de valorização do Centro Histórico. Na descrição de Távora “o arranjo de cada praça ou largo reveste-se de um carácter próprio de acordo com a sua forma, as suas funções, o seu ambiente construído, até a sua época.”

Foram quatro as praças reabilitadas entre 1985 e 1992, cada uma com o seu carácter identitário, a praça do Município com a sua marca “barroca”, a praça de Santiago com a sua marca “medieval, o largo da Misericórdia (atual largo João Franco), com o seu carácter “renascentista” e o largo da Condessa com um carácter “romântico” [9].

2.3. A CASA VIMARANENSE

A casa de Guimarães pode ser encontrada em outras cidades minhotas, não podendo assim afirmar-se que existe uma casa típica, exclusivamente, de Guimarães. Nesse sentido, o termo “Casa Vimaranesa” pode ser considerado um pouco exagerado, no entanto, existem diversas publicações que a caracterizam, destacando-se documentos produzidos pelo Professor Fernando Távora (ver [9] e [10]), nos quais este subcapítulo se inspira.

O Centro Histórico de Guimarães apresenta um conjunto de edifícios que demarcam uma evolução construtiva da casa típica de Guimarães. Essa evolução é assinalada por três pontos de viragem na arquitetura das habitações.

Num primeiro período, do séc. X ao séc. XV, o material predominante do edificado do Centro Histórico é a madeira resultante de espécies arbóreas como o pinho, apesar de esta cidade possuir uma geologia granítica o que poderia fazer do granito o principal elemento construtivo. A utilização abundante da madeira obrigou a determinados condicionalismos construtivos por questões de durabilidade desse material. Quando em ambiências húmidas, a madeira tende a degradar-se progressivamente pelo que a arquitetura destes edifícios previa beirados salientes de modo a evitar escorrência de água da chuva pelas fachadas. Por esta razão as fachadas eram ocasionalmente pintadas ou revestidas de cimento [11].

No século XVI, com a evolução das técnicas construtivas, surge aquela que será a típica casa Vimaranesa, seguindo a morfologia e os métodos construtivos patentes na já referida Casa da Rua Nova. Constituída por três pisos, esta casa apresenta como principais avanços comparativamente à do século XII o aumento de altura e a utilização de pedra nos pisos térreos. Os pisos elevados passam a ser constituídos por taipa de fasquio e taipa de rodízio. Nos casos em que o sobrado é apoiado sobre a

estrutura de soalho, em cachorros ou em socos de pedra que avançam em relação à fachada de pedra do piso térreo, denominam-se casas de ressalto [11].

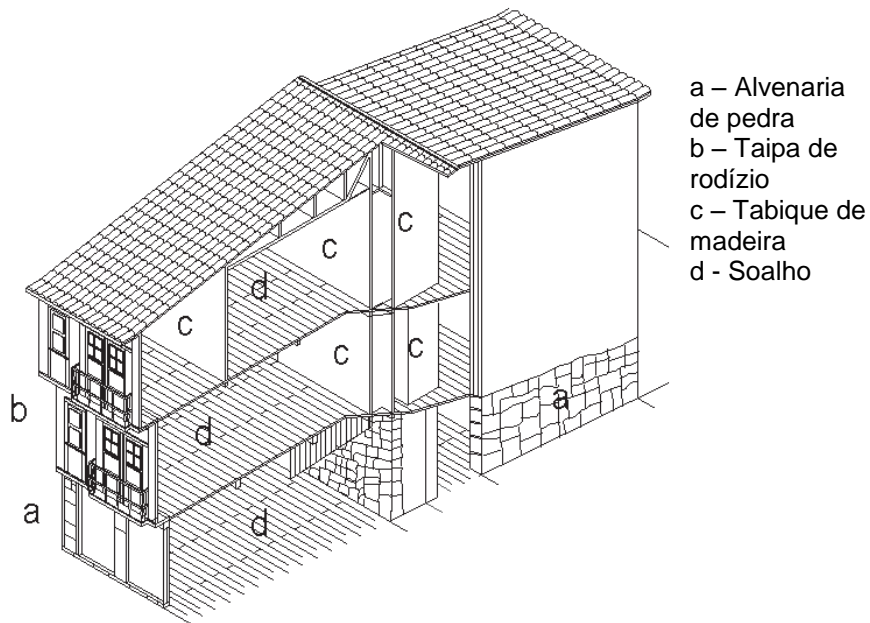
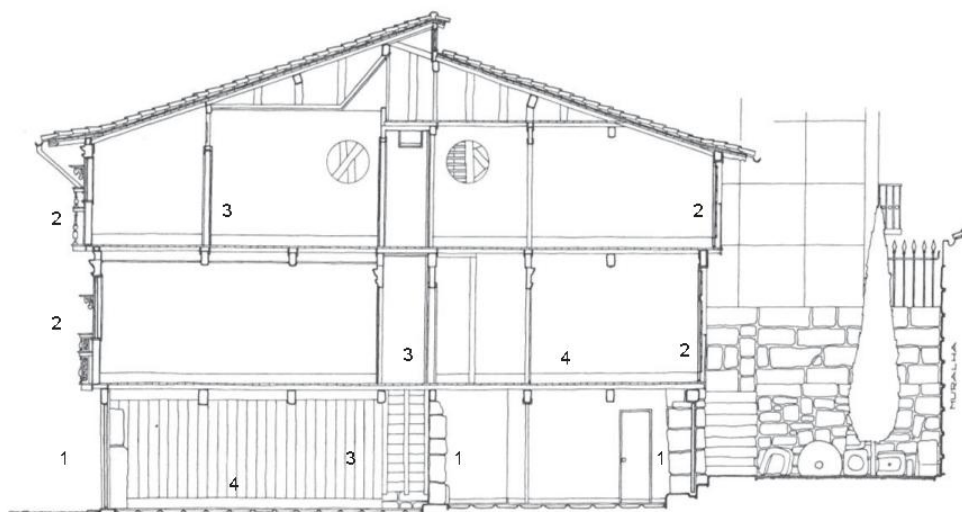


Figura 2.12 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães – corte em perspectiva (séc. XVI ao séc. XVII) [11]

Da caracterização construtiva apresentada na figura 2.12 conclui-se que as paredes de fachada, funcionam como estrutura resistente, sendo estas de alvenaria de granito aparelhado no piso térreo, por questões de transmissão de cargas ao solo e de durabilidade à acção da água que atinge este elemento por humidade ascensional, e de taipa de rodízio, rebocado com argamassa e pintado, nos pisos elevados. As paredes divisórias são de tabique de madeira e constituem os principais elementos construtivos não resistentes da habitação.

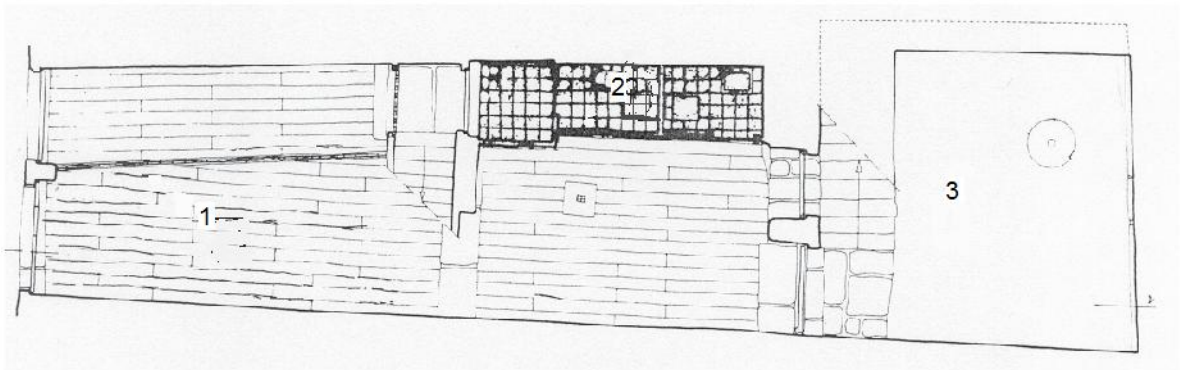


Legenda: 1 – Alvenaria de granito; 2 – Taipa de rodízio; 3 – Tabique; 4 – Soalho

Figura 2.13 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães – corte vertical (séc. XVI ao séc. XVII) [9]

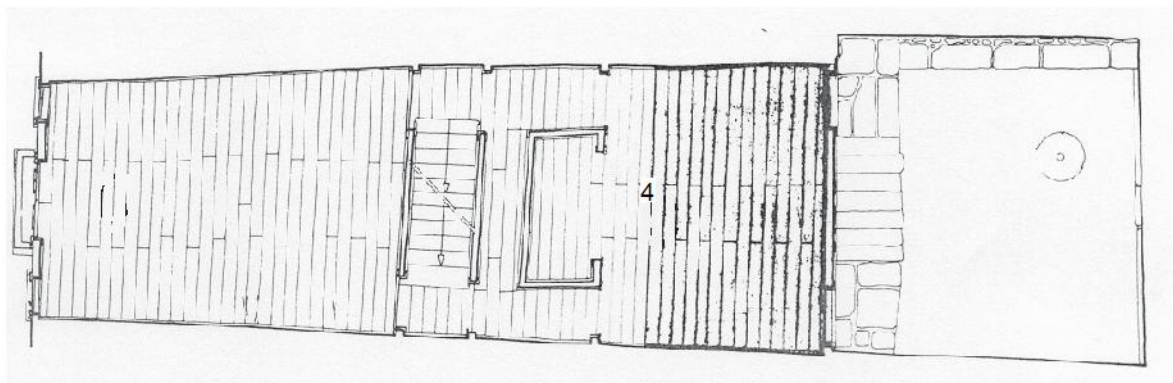
No século XVIII, verificou-se uma nova alteração no estilo construtivo dos edifícios do CHG começando a substituir-se a taipa pela alvenaria de granito. Essa alteração permite o aumento do número de pisos das habitações de três para quatro. Passa-se a ter edifícios de alvenaria de granito resistente nos quais as coberturas assentam diretamente sobre o topo das fachadas, acabando com a necessidade de cornijas. Os beirados avançam sobre a rua e assentam sobre barrotes de madeira.

Nos finais do século XIX, com a destruição da muralha nos locais das principais praças de Guimarães, o largo do Toural e a alameda de S. Dâmaso, começam a construir-se prédios de rendimento, pelo facto de serem zonas de comércio tradicional. Estes prédios respeitam a arquitetura do século XVIII, no entanto a sua caracterização funcional é ligeiramente diferente. Passa-se de um edifício exclusivamente residencial para um edifício simultaneamente comercial e residencial. O piso térreo é destinado a comércio, enquanto os pisos elevados se destinam a habitação, espaços acedidos por vãos diferentes (na maioria dos edifícios) um com acesso à zona comercial e outro com acesso à escadaria. Na zona destinada a habitação, a distribuição da compartimentação é tipicamente localização dos dormitórios no 1º andar (2º piso) e da cozinha no 2º andar (3º piso).



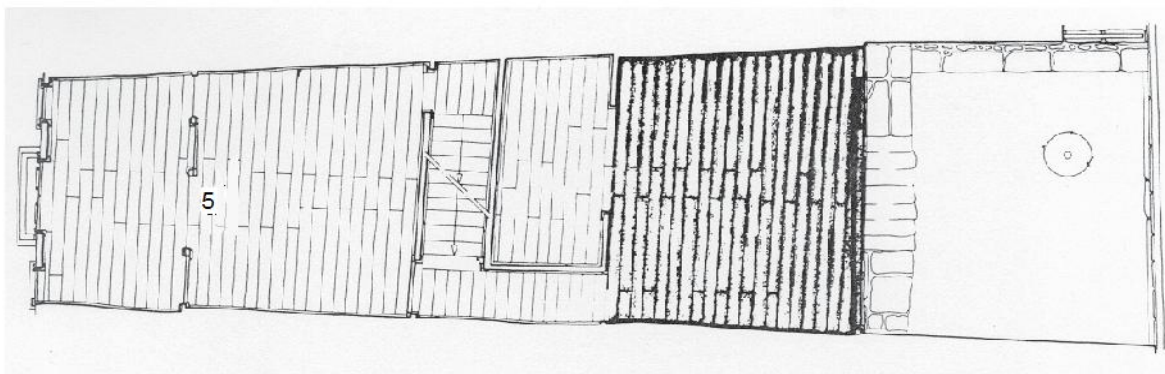
Legenda: 1 – Zona de Comércio; 2 – Sanitários; 3 – Logradouro

Figura 2.14 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães - planta do rés-do-chão (séc. XIX) [9]



Legenda: 4 – Dormitórios

Figura 2.15 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães - planta do 1º andar (séc. XIX) [9]



Legenda: 5 – Cozinha

Figura 2.16 – Caracterização construtiva da casa típica de Guimarães - planta do 2º andar (séc. XIX) [9]

2.4. A CAPITAL EUROPEIA DA CULTURA

2.4.1. ÂMBITO E LINHAS ORIENTADORAS

O ano 2012 representou um ponto viragem para a cidade de Guimarães ao ser nomeada Capital Europeia da Cultura. Este evento proporcionou um desenvolvimento da cidade do ponto de vista cultural, urbanístico e industrial, aproveitando o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional.

No que diz respeito à regeneração da malha urbana foram intervencionados diversos espaços públicos e construídos alguns equipamentos culturais (ver Quadro 3).

Quadro 3 – Investimento em intervenções públicas no âmbito da CEC2012 [1]

Equipamento ou Intervenção	Valor	Local
Plataforma das Artes e da Criatividade	14.804.166,67	CH
Laboratório da Paisagem	2.268.055,56	Fora do CH
Reabilitação do Campo de São Mamede	250.000,00	Fora do CH
Reabilitação do Largo do Carmo	905.091,82	CH
Requalificação do Toural, Alameda e Rua de Santo António	5.970.000,00	CH
Casa da Memória	4.254.899,52	CH
Requalificação do Espaço Público da Zona de Couros	2.215.268,00	CH
CampUrbis - Instituto de Design	2.722.500,00	CH
CampUrbis - Centro Avançado de Formação Pós - Graduada	3.188.350,00	CH
CampUrbis - Centro de Ciência	605.000,00	CH
Qualificação da Veiga de Creixomil	4.267.055,58	Fora do CH
Projecto de Interpretação de Couros	248.335,00	CH
Total	41.698.722,00	
Comparticipação FEDER	31.332.920,50	

Este marco cultural proporcionou a reabilitação das principais praças do Centro Histórico que se revelam como elementos geradores de desenvolvimento social e económico das populações. Uma praça deve, desde logo promover o convívio entre as pessoas, apresentando-se como um ponto de passagem e de permanência dos transeuntes. Pode entender-se uma praça como um ponto central a partir do qual se definem eixos viários, eixos construtivos e “eixos culturais”. Por promover o convívio e o lazer este é também um local onde a implantação de comércio se apresenta como um uso bastante apetecível.

Por outro lado a construção de edifícios culturais, alguns dos quais associados à Universidade do Minho, traduz uma linha de pensamento focada no desenvolvimento e satisfação cultural do povo Vimaranesense e na atracção de jovens para o Centro Histórico. Essa presença de jovens resulta não só numa revitalização do setor do arrendamento imobiliário, como também no aumento da segurança das ruas durante o período noturno (período de menor vigilância). Estas intervenções apresentam bem definidos os seguintes ideais:

- Revitalizar o Centro Histórico enquanto referência turística;
- Promover o lazer em família;
- Promover o desporto;
- Atrair jovens;
- Aumentar a segurança do espaço público.

2.4.2. EXEMPLOS DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO

2.4.2.1 Praça do Toural, Alameda S. Dâmaso e Rua de Santo António

A rua de Santo António, Praça do Toural e Alameda de S. Dâmaso constituem um símbolo identitário da cidade de Guimarães, apresentando uma forma de arco. Este conjunto de espaços contempla uma articulação de funções diversas que são interligadas através da muralha que transmite uma ideia de continuidade desse local. Para além do valor patrimonial e histórico, este conjunto apresenta-se como principal dinamizador das iniciativas de reabilitação privada e do comércio envolvente. A manutenção destas referências emblemáticas é algo incontornável para o desenvolvimento social e económico da cidade de Guimarães.

A reabilitação destes espaços pressupõe um pensamento do local segundo os objetivos programáticos seguintes [12]:

1. Reforçar o carácter simbólico e identitário do Toural, enobrecendo o seu espaço físico e tornando-o mais atrativo e confortável para a população;
2. Compatibilizar o incremento da vivência do espaço, através de espaço de estar e lazer, com a circulação viária de automóveis e autocarros;
3. Aumentar a qualidade ambiental e formal, diminuindo a presença do automóvel e autocarro em favor da circulação pedonal e em bicicleta;
4. Criar condições de estacionamento automóvel que permitam libertar o espaço público do Toural e do Centro Histórico da presença constante ao longo do dia do automóvel.
5. Incrementar o processo de requalificação e o aumento de atratividade do comércio tradicional.
6. Dotar o Toural de uma imagem de contemporaneidade afirmativa da cidade, num momento histórico em que a competitividade entre as cidades nunca foi tão visível.

Na praça do Tournal a reabilitação contemplou a alteração do pavimento que até então era de baixa permeabilidade e bastante rígido, optando-se por um pavimento que proporcionasse maior conforto aos peões. Foram colocados 18 bancos de jardim dando resposta à procura deste local em épocas amenas do ano e durante o horário noturno de verão. Acrescentaram-se algumas passareiras que permitissem boas condições de atravessamento para o largo, uma vez que se considerava que a presença de transeuntes neste espaço não se coadunava com a importância histórica do mesmo. Procedeu-se ainda à recolocação de um chafariz do séc. XVI no seu local original, que por imposições de fluidez rodoviária havia sido retirado no séc. XIX [14].

Durante a fase de estudo prévio foram pensadas as possibilidades de construir um parque de estacionamento subterrâneo e um túnel viário no local do largo, possibilidades que não obtiveram a aprovação das entidades legais responsáveis.

A Alameda de São Dâmaso é uma construção dos anos 50 do séc. XIX com o intuito de conferir alguma urbanidade à zona que ladeia a muralha, urbanidade conferida pela presença de veículos motorizados em torno deste largo. Neste local, efetuaram-se três grandes intervenções, uma primeira associada à requalificação do jardim, outra associada à mobilidade viária do local e finalmente uma alteração à disposição dos equipamentos públicos.

A requalificação do jardim resultou na introdução de novas espécies arbóreas e na remoção das existentes, mantendo as árvores com algum valor histórico pela sua idade. Este jardim anteriormente conhecido como “jardim dos reformados” é agora designado por “jardim urbano” pela sua densidade vegetativa, bem como pela distribuição espacial dessa vegetação [14].

Ao nível do tráfego rodoviário, alterou-se a forma de circulação até então existente, interditando aos transportes privados um troço de rodovia paralelo à alameda (ver Figura 2.19). Esta alteração veio resolver um problema de congestionamento desse troço devido à apropriação da via pública por parte dos automóveis que, ao estacionarem em segunda e terceira filas obstruíam a rua.



Figura 2.19 – Melhoria das condições de circulação na Alameda de S. Dâmaso [13]

Para além disso esta restrição aumenta a segurança dos utentes das esplanadas existentes paralelamente a essa rua. Desviou-se o tráfego de transportes privados para uma rua cuja circulação de peões associada é bastante inferior. Com esta alteração, fomenta-se a ideia de que o automóvel deve adaptar-se às condições de circulação das pessoas e dos transportes públicos e não o contrário [14].

Relativamente ao mobiliário público procedeu-se à colocação de alguns abrigos de paragem de autocarro que conferem maior conforto aos utilizadores deste serviço.

A rua de Santo António é delimitada longitudinalmente por dois passeios com características bastante diferentes. O passeio nascente constitui um prolongamento da praça do Toural e da Alameda de São Dâmaso pelo que o material que o constitui será similar ao do pavimento desses espaços. Do lado oposto existe um passeio em calçada de calcário adaptando-se assim aos passeios existentes nos topos. Da intervenção desta rua resultou um aumento variável da largura dos passeios já referidos, que se traduz numa melhoria das condições de circulação de peões.

A renovação deste conjunto de espaços veio trazer ao Centro Histórico de Guimarães novas dinâmicas de circulação do mesmo por parte dos seus transeuntes, diminuindo a importância dada aos transportes privados e aumentando a retenção das pessoas nos espaços públicos centrais.

2.4.2.2 Requalificação do Espaço Público da Zona de Couros e Projeto CampUrbis

A zona de Couros constituiu em tempos um local de implantação das unidades fabris que se dedicavam à produção de couro, um setor que contribuía fortemente para a riqueza económica da cidade. Como tal este é um local onde predominantemente vivem as pessoas que trabalhavam nesse setor. No entanto, o desaparecimento da atividade industrial deste quarteirão ditou o abandono de muitos edifícios industriais que se degradaram até aos dias de hoje.

A intervenção da zona de Couros requereu, previamente, um projeto de interpretação do local pelo facto de ter associados problemas delicados de carácter urbano e social. Por um lado, grande parte dos edifícios existentes encontravam-se degradados. Por outro lado, a maioria dos edifícios de habitação estavam ocupados em regime de arrendamento com rendas muito baixas, tornando assim desinteressante ou inviável a reabilitação dos mesmos.

Acrescia ainda o problema da utilização da ribeira dos Couros como um “esgoto” da cidade, devido à falta de ligação do saneamento domiciliário ao coletor urbano sendo a ribeira a principal fonte de problemas, por carência de tratamento.

Ainda na última década do século passado procedeu-se a uma reconversão de algumas destas unidades fabris que resultaram num Complexo Multifuncional que engloba [15]:

- Jardim de Infância;
- Centro de Dia;
- Centro de Apoio à Juventude e A.T.L;
- Biblioteca/Mediateca;
- *Cybercentro*;
- Centro Cultural Vila Flor;
- Estacionamento associado à Estação de Comboios.

Com a candidatura a Capital Europeias da Cultura, surgiu a oportunidade de proceder a uma requalificação dos Couros, o projeto CampUrbis, que propõe a reafirmação da importância industrial, que outrora este local teve, através da implantação de unidades de investigação e de progressão tecnológica, associadas à Universidade do Minho.

As linhas identitárias deste projecto alicerçaram-se nos seguintes ideais [16]:

- Fortalecer o quadro de competências e de habilidades sociais das populações, potenciado, em simultâneo, capacidades de intervenção face ao espaço e competências de discussão e de envolvimento face a este projeto;
- Criar uma plataforma de discussão e envolvimento com forte carga identitária, orientada para uma releitura do espaço e dos modos de vida, tendo em vista uma representação mais positiva da vivência na zona e na cidade e um reforço das capacidades de enfrentar contextos de mudança tecnológica, social e cultural;
- Reforçar a abertura da zona urbana de Couros e promover uma imagem de mudança, alicerçada em novos referenciais de criatividade, cidadania e inovação social;
- Fortalecer e potenciar o papel da Fraterna – Centro Comunitário da Solidariedade e Integração Social, promotor do projeto enquanto ator-chave de mobilização social e comunitária.

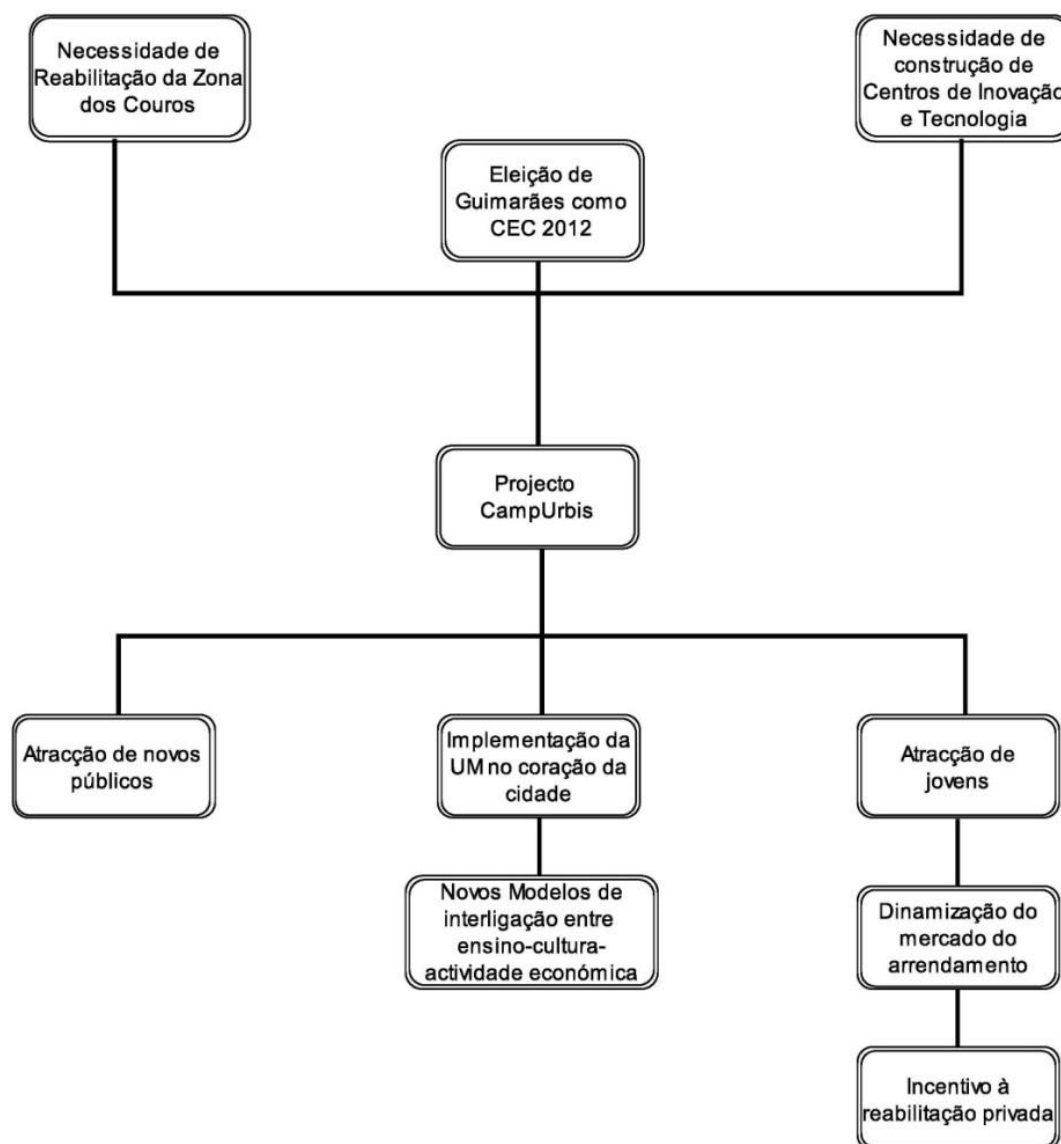


Figura 2.20 – Organograma definidor das motivações de execução do Projecto CampUrbis

No âmbito deste projecto foram criadas as seguintes unidades:

- Centro Avançado de Formação Pós-graduada;
- Salas de trabalho universitário – Labor UM;
- Casa da Ciência;
- Centro de Especialização Tecnológica;
- Centro de Formação Profissional;
- Instituto de Design Aplicado – Design UM;
- Centro Ciência Viva;
- Centros de Empresas (AvePark);
- Espaços (virtuais e físicos) museológicos.

Com a construção destes espaços pretendeu-se desenvolver uma plataforma capaz de induzir actividade económica baseada numa interacção sustentável entre inovação, tecnologias e artes, ancorada num intenso esforço de formação.

2.5. AS DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO

Em 1981, surge no Centro Histórico de Guimarães um Gabinete Municipal com o intuito de dar seguimento ao Plano de Pormenor do local, elaborado pelo Arq.º Fernando Távora. Devido à qualidade das intervenções iniciais desta entidade, foi-lhe atribuído maior poder de decisão e autonomia, sendo autorizado a aplicar algumas regras nas reabilitações efetuadas e a intervir diretamente no processo de licenciamento das mesmas.

Em 1985, surge o Gabinete Técnico Local como um órgão municipal afirmando ser pioneiro, em Portugal, na introdução (e sustentação) de uma estratégia de “conservação do património urbano”.

Com uma linha de intervenção muito própria, este departamento tinha ideias bastante claras quanto aquilo que deveria ser a preservação dos edifícios no CHG, apoiada fundamentalmente em três pontos [18]:

1. Primar por uma intervenção contínua, mas pouco intrusiva;
2. Preservar as técnicas construtivas tradicionais, evitando a tendência de substituição dos elementos de madeira por elementos de betão;
3. Evitar as intervenções que se limitassem à recuperação de fachadas.

O primeiro ponto tem por objetivo minimizar os encargos associados às obras de preservação e possibilitar a permanência dos moradores nas suas habitações durante as mesmas, diminuindo os elevados custos económicos (para a Câmara Municipal) e emocionais (para os moradores) de um possível realojamento.

O segundo ponto tem por objetivo “a conservação estrita de valores identitários e de autenticidade, preservando as qualidades referenciais existentes na arquitetura da cidade histórica, prolongando-as para um território submetido a um desmesurado processo de desenvolvimento e de transformação”. Para além disso a preservação de técnicas construtivas tradicionais fomenta a transmissão de saberes dos mais velhos para os mais novos, perpetuando a arte do saber fazer e do fazer bem.

O terceiro ponto pretende recusar o fachadismo, frequente na segunda metade dos anos 70 e princípio dos anos 80 em Portugal, que tenderia a alterar os usos dos edifícios e as suas morfologias, incitando a segregação das classes sociais mais baixas.

A atuação do GTL teve em especial atenção o facto de o Centro Histórico de Guimarães ser habitado predominantemente por pessoas com baixos rendimentos, uma vez que o intervencionismo profundo e

desconectado dos valores das gentes vimaranenses potenciaria o abandono desse local, perdendo-se assim um dos maiores atrativos turísticos da recente Capital Europeia da Cultura. A reabilitação só é sustentável quando feita “para e pelas pessoas”.

A reabilitação dos centros históricos tem associada uma problemática de financiamento de difícil resolução. Por um lado temos os proprietários dos imóveis que não têm solvabilidade para proceder a profundas obras de conservação, dificuldade agravada com a falta de rendimentos do arrendatário que lhe permita o pagamento de uma renda mais elevada. Por outro lado, temos a Câmara Municipal que vê na compra do edificado histórico para posterior reabilitação e venda um negócio ruinoso e insustentável. Entre estas duas perspetivas temos ainda um setor privado apenas interessado na reabilitação para posterior alteração dos usos, nomeadamente a conversão de edifícios habitacionais em comerciais.

Analisado este problema, o GTL entendeu que a reabilitação de edifícios públicos, estrategicamente posicionados, feita de forma exemplar contagiaria os residentes dos edifícios vizinhos a procederem de igual modo. Isto só é possível perante uma sociedade que, ao ver a reabilitação do edifício vizinho, sente que a sua habitação é uma mancha no “rosto da cidade”. Para além disso uma recuperação exemplar evidencia-se pelo realce da beleza arquitetónica que provoca nas pessoas um bem-estar e conforto visual, remetendo-as para um local imaginário associado à história da cidade.

3

Desenvolvimento em Guimarães - Enquadramento Jurídico e Legislativo

3.1. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E REGULAMENTOS MUNICIPAIS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO

Os Instrumentos de Gestão Territorial são ferramentas que devem conduzir ao desenvolvimento urbano da cidade ditando as instruções e orientações adequadas à realização de operações urbanísticas. O panorama atual das cidades revela uma fuga populacional dos centros para as periferias acompanhada da degradação do edificado nos locais históricos. O ressurgimento desses locais, enquanto áreas nucleares para desenvolvimento urbano de toda a cidade, depende da força vinculativa entre os IGTs e a reabilitação urbana. Reabilitação que engloba a recuperação do património edificado, bem como a modernização dos usos do mesmo. Para que tal suceda é necessária a definição de um planeamento estratégico que defina, numa escala macroscópica, as orientações estratégicas de desenvolvimento territorial. Os Instrumentos de Gestão Territorial inserem-se neste contexto como documentos descentralizadores do plano estratégico global, apresentando-se como planos definidores das intervenções urbanísticas a realizar. No entanto, é de extrema importância que exista uma correta articulação entre os diversos documentos legislativos vigentes de modo a evitar incongruências jurídicas ou falta de regulação de determinadas matérias.

Guimarães possui um conjunto de documentos legislativos semelhante à generalidade dos municípios, composto por [20]:

- Um Plano Diretor Municipal, que estabelece as regras de uso, ocupação e transformação do solo do concelho, e que considera e incorpora as normas e disposições constantes no Programa Nacional de Política e Ordenamento do Território (PNPOT), no Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000), no Plano de Bacia Hidrográfica do Ave e no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF-BM);
- Um Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização que, não sendo um IGT regulamenta um conjunto de matérias e temas inerentes ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e complementares ao PDM;
- Um Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas, que regulamenta o lançamento e a liquidação das taxas e encargos que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas;

- Um Regulamento de Intervenção no Centro Urbano e Histórico de Guimarães, integrado no RMEU, que regulamenta as intervenções urbanísticas no Centro Histórico da cidade.

3.2. FUNDAMENTOS DE UM PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O Plano Diretor Municipal é uma ferramenta estratégica que pretende orientar a intervenção municipal sobre o território com uma perspectiva temporal de médio prazo, ditando condicionalismos de usos e incorporando valências de carácter económico, social, cultural, ambiental e arquitectónico.

Um Plano é ainda um instrumento de gestão territorial de natureza complexa, pela abrangência territorial e de especificidades, que apresenta dificuldades de adaptação às inconstâncias territoriais de curto prazo por força de uma regulamentação também ela complexa. Reconhece-se na elaboração deste conjunto de compêndios a necessidade de uma capacidade reflexiva e estratégica para, de forma adequada, se perspetivar as futuras necessidades do município, privilegiando os caminhos de atuação que culminem com a dinamização e evolução do espaço municipal [21].

As premissas que servem de apoio a este utensílio devem instar a satisfação dos seguintes pressupostos [22]:

- A caracterização económica, social e biofísica da área de intervenção;
- A definição e caracterização da área de intervenção, identificando as redes urbana, viária, de transportes e de equipamentos de educação, de saúde, de abastecimento, público e de segurança, bem como os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;
- A definição dos sistemas de proteção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais, identificando a estrutura ecológica municipal;
- Os objectivos de desenvolvimento estratégico a prosseguir e os critérios de sustentabilidade a adoptar, bem como os meios disponíveis e as ações propostas;
- A referenciação espacial dos usos e das atividades nomeadamente através da definição das classes e categorias de espaços;
- A referenciação espacial dos usos e das atividades nomeadamente através da definição das classes e categorias de espaços;
- A definição de estratégias para o espaço rural, identificando aptidões, potencialidades e referências aos usos múltiplos possíveis;
- A identificação e a delimitação dos perímetros urbanos, com a definição do sistema urbano municipal;
- A definição de programas na área habitacional;
- A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;
- A definição de unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da execução do plano, estabelecendo para cada uma das mesmas os respetivos objetivos, bem como os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor;
- A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas;
- A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como a definição das respetivas regras de gestão;

- Os critérios para a definição das áreas de cedência, bem como a definição das respetivas regras de gestão;
- Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizar nos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão;
- A identificação de condicionantes, designadamente reservas e zonas de proteção, bem como das necessárias à concretização dos planos de proteção civil de carácter permanente;
- As condições de atuação sobre áreas críticas, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre áreas degradadas em geral;
- As condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal.

Dada a abrangência destes pressupostos é imperativo uma boa articulação do PDM com outros documentos de intervenção estratégica.

3.3. O PDM DE GUIMARÃES DE 1994

O Plano Diretor Municipal de Guimarães foi elaborado entre 1990 e 1993, aprovado em Assembleia Geral a 18 de Julho de 1994 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº101/94.

O PDM foi elaborado de acordo com os termos presentes no Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de Março, retificado pelo Decreto-Lei nº 211/92, de 8 de Outubro [23].

O PDM é constituído pelos seguintes volumes:

- Relatório e Regulamento;
- Peças desenhadas;
- Situação atual;
- Condicionantes;
- RAN;
- REN;
- Área florestal;
- Estudos de caracterização;
- Planos de ordenamento;
- Recolha de Resíduos Sólidos,
- Abastecimento de água e saneamento;
- Rede viária;
- Estudos demográficos;
- Programação e sectores de atividade;
- Localização industrial.

O território do concelho de Guimarães é delimitado em seis tipos de zonas [23]:

1. Zonas de construção:
 - a. Zona de construção central – Tipo I;
 - b. Zona de construção dominante – Tipo II;
 - c. Zona de construção de transição – Tipo III;
 - d. Zona de construção industrial e de armazenagem;
 - e. Zona de equipamento;
2. Zona não urbanizável;
3. Zona de salvaguarda estrita;

4. Área florestal;
5. Pedreiras;
6. Zona de parque.

Este instrumento pretendia em linhas gerais salvaguardar a evolução económica enquadrada com os desejos dos cidadãos, consumindo os recursos estritamente necessários e com as funcionalidades consideradas adequadas. Numa época em que, em Portugal, os PDM's dos diversos municípios continham severas assimetrias entre aquilo que era o planeamento no Norte e o planeamento no Centro, o planeamento na Cidade e o planeamento no Campo, Guimarães pretendia a dinamização do Município através de atividades de natureza diversa associadas à proximidade das habitações, encurtando as viagens e poupando tempo. Este Plano tinha ainda como objetivos a preservação da economia agrícola como fonte complementar de subsistência de Guimarães, a determinação de carências habitacionais e a proposta de soluções adequadas.

Desta definição de políticas urbanas e de ordenamento patentes no PDM de 1994 resultaram, por um lado, casos de sucesso e, por outro, casos de insucesso. A intervenção no Centro Histórico da cidade é claramente um bom exemplo da determinação de políticas de reabilitação do espaço público e de preservação do edificado ajustadas às necessidades da população, políticas essas que culminaram na consagração deste espaço como Património da Humanidade pela Unesco, em 2001. No entanto este Plano não conseguiu contornar a baixa expressividade de população ativa residente dentro do núcleo urbano da cidade, resultante da urbanização e industrialização difusas [20].

3.4. REVISÃO DO PDM

3.4.1. GENERALIDADES

Um vez atingido o prazo mínimo legal estabelecido para o vigência do PDM (10 anos), estabelecido no Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro alterado pelo Decreto-Lei nº 46/2007, de 20 de Fevereiro, o Município de Guimarães deliberou proceder à revisão do Plano em 4 de Julho de 2002, sendo essa deliberação publicada em Diário da República no Aviso nº 9574/2002, número 267, 2ª série, de 19 de Novembro de 2002. Atualmente a proposta de revisão do PDM encontra-se a aguardar o parecer final, não sendo portanto o instrumento territorial vigente. O novo plano tem como objetivos [20]:

- A consolidação, densificação e expansão do aglomerado central do concelho, apostando na continuidade da política de defesa do Património, melhor relação entre as áreas urbana e periurbana, integrando Pevidém e a futura área de atividades económicas de Silves, potenciando a Veiga de Creixomil como parque urbano de cariz rural, e favorecendo áreas de atividades económicas instaladas (como por exemplo o AVEPARK);
- A consolidação das vilas como estruturas urbanas qualificadas intermédias, através do reforço das especializações locais e aumento do nível da qualidade funcional e formal da vida local, melhor desempenho das instituições sociais e diversificação da prestação de serviços, comércio, cultura e lazer;
- A consolidação e requalificação dos centros das freguesias, valorizando as suas potencialidades espaciais, sociais e culturais (re)criando, o espaço de referência destas unidades administrativas;
- A clarificação dos usos de solo e controlo do crescimento de áreas excêntricas aos aglomerados urbanos que revelam condições precárias ao nível da acessibilidade, salubridade, inserção paisagística e/ou salvaguarda de elementos biofísicos e patrimoniais;

- A proteção e valorização ambiental e paisagística do território promovendo a sua estabilidade física e sustentabilidade ecológica;
- A rentabilização das infraestruturas públicas de suporte à urbanização e reforço da mobilidade, assegurando uma acessibilidade eficaz e equilibrada e promovendo outras formas de circulação;
- O reforço da competitividade do concelho induzindo diversidade económica, otimizando e qualificando áreas de atividades, potenciando novos equipamentos e investimentos em infraestruturas;
- Conservação e valorização do património cultural edificado.

3.4.2. CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Pelo disposto no Art.º 7º do regulamento, o solo pode tomar uma de duas classificações de ocupação do território, de acordo com a planta de ordenamento, mais especificamente as designações de solo urbano ou solo rural. O primeiro apresenta maior propensão para o processo de urbanização enquanto o segundo adequa-se ao exercício de atividades agrícolas, florestais ou espaços naturais de proteção ou de lazer. Após a divisão de ocupação do território nestes dois grandes grupos, cada um subdivide-se em várias categorias do solo, expressas no Art.º 8º do mesmo regulamento, mediante os usos que mais se adequam a determinadas zonas.

3.4.3. SISTEMA URBANO

O sistema urbano do Concelho de Guimarães divide-se em quatro zonas de acordo com o conjunto de relações funcionais e espaciais previstos para essas áreas definidas de “A” a “D”. As plantas anexas ao regulamento do PDM de Guimarães apresentam-se divididas, na sua maioria, em 17 partes distintas correspondentes às diferentes divisões administrativas da cidade. No âmbito desta dissertação será dado especial ênfase à divisão 85-1 que inclui o núcleo urbano, e consequentemente o Centro Histórico, da cidade. Pretende-se com a análise detalhada dessa delimitação orientar a atuação no edifício do caso de estudo que será abordado nos capítulos subsequentes.

De acordo com o art.º 9º do regulamento da revisão do PDM, que estrutura o sistema urbano do concelho de Guimarães em quatro zonas de aglomeração, a divisão suprarreferida engloba a “Zona A”, que “corresponde à área da cidade”, e ainda as freguesias (ou parte delas) de Azurém, Fermentões, Mesão Frio, Costa, Urgezes e Silvares.

3.4.4. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

Esta secção identifica a legislação aplicável a bens, conjuntos ou sítios alvo de medidas especiais de proteção ou valorização devido ao seu interesse cultural, arquitetónico, religioso, histórico, simbólico, social e antropológico. Estes elementos encontram-se identificados na Planta de Condicionantes do PDM, na qual todo o Centro Histórico é classificado como Zona de Especial Proteção, aplicando-se a legislação geral e específica em vigor.

3.4.5. ELEMENTOS PATRIMONIAIS

Os imóveis de interesse patrimonial inventariados, pelo Município de Guimarães, estão assinalados na Carta de Ordenamento do Plano. A esses não se aplica nenhum regime de edificação particular, devendo a sua preservação, adaptação ou alteração ser objecto de estudo e fundamentação técnica específicos.

3.4.6. DISPOSIÇÕES GERAIS DE EDIFICAÇÃO

As disposições gerais de edificação integram a secção XII do capítulo III do regulamento da proposta de revisão do PDM de Guimarães e estabelecem os “princípios e regras gerais de atuação e edificação, especificando as condicionantes gerais a todas as atividades, usos e funções do solo concelhio”.

Pelo disposto no art.º 28º do regulamento suprarreferido as operações urbanísticas a realizar deverão estar corretamente inseridas no meio envolvente no que diz respeito às dimensões dos edifícios e serem compatíveis com os usos e atividades previstos para esses locais. Deve ainda garantir-se a confrontação com o arruamento ou via habilitante, caso esta exista ou esteja prevista a sua construção. Estabelece-se ainda neste artigo a obrigatoriedade de ligação às redes públicas de abastecimento de água e de drenagem de água residuais e pluviais, ou na sua inexistência dever-se-ão salvaguardar os sistemas infraestruturais e as ações a definir pelas entidades competentes.

No que concerne aos alinhamentos, descritos no art.º 32º do mesmo documento, estes são estabelecidos pelos edifícios contíguos próximos do conjunto em que se inserem. Admitem-se diferentes alinhamentos na existência de Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor para área em causa ou pela necessidade, por parte da Câmara Municipal, de concretizar ou reajustar os eixos viários. Estes alinhamentos excepcionais devem articular-se com o dos edifícios existentes. Em consequência da definição dos alinhamentos resulta a profundidade de construção.

A altura da fachada e a altura da edificação devem, tal como os alinhamentos, integrar-se nos parâmetros dominantes da envolvente, salvaguardando o enquadramento com as construções existentes. Estabelecem-se exceções para edifícios de carácter especial, nomeadamente equipamentos e infraestruturas de interesse público, podendo estes ter parâmetros distintos da envolvente mas assegurando o enquadramento urbanístico e paisagístico das intervenções.

As necessidades de lugares de estacionamento estão definidas no art.º 37º do mesmo regulamento, sendo os números de lugares em função da área de construção apresentados no Quadro 4.

Quadro 4 – Definição lugares de estacionamento por uso [20]

Uso		Unidade	Estacionamento interno/privado	Estacionamento externo/público
Habitação		lugar/80m2 ac	1	0,2
Serviços		lugar/100m2 ac	1	0,2
Indústrias e armazéns		lugar/100m2 ac	ligeiro	0,3
			pesado	0,05
Estabelecimentos Hoteleiros		lugar/unidade de alojamento	1 a 3 estrelas	1 lugar por 4 unidades de alojamento
			4 e superior	1 lugar por 2 unidades de alojamento
Estabelecimentos de restauração e bebidas	uso exclusivo	lugar/100m2 ac	3	
	uso não exclusivo	lugar/100m2 ac	2	
Comércio	ac ≤ 2000 m2	lugar/100m2 ac	1,75	
	ac > 2000 m2	lugar/100m2 ac	2,5	
Edifícios ou recintos de uso público		lugar/assento	0,25	

Estes valores são válidos para novos edifícios e após o cálculo global devem ser arredondados ao número inteiro imediatamente superior. Os índices apresentados podem ser reduzidos caso não seja possível a sua implementação, no entanto devem ser urbanisticamente possíveis.

3.4.7. QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

O solo urbano é aquele que se destina a urbanização e a edificação urbana, sendo que tomará a designação de solo urbanizado, caso se trate de uma área consolidada, ou solo urbanizável caso se refira a uma área por consolidar.

Independentemente do estado de consolidação, o solo urbano pode tomar as seguintes qualificações [20]:

- Espaços centrais;
- Espaços residenciais;
- Espaços urbanos de baixa densidade;
- Espaços de atividades económicas;
- Espaços de uso especial;
- Espaços verdes.

a) Espaços centrais

Designam-se por espaços centrais as áreas que desempenhem uma função de centralidade para o conjunto aglomerado urbano, onde podem coexistir habitação, comércio, serviços, turismo, e equipamentos. Estes espaços têm as seguintes condicionantes de ocupação:

- destinam-se preferencialmente às funções habitacional, comercial e serviços, no entanto são admitidas a restauração, o turismo, a armazenagem e a indústria;
- a tipologia dominante deverá ser a edificação de utilização coletiva;
- o índice de ocupação não deve exceder o valor de 0,7;
- o índice de impermeabilização não poderá ser superior a 0,75.

As condicionantes apresentadas contemplam pequenas exceções que podem ser consultadas no art.º 72º na proposta de Regulamento do PDM.

b) Espaços residenciais

Designam-se por espaços residenciais aqueles que se encontram em fase de expansão, cuja função predominante deverá ser habitacional reforçada pela coexistência de comércio e serviços nas proximidades. Estas zonas privilegiam os investimentos que visem o crescimento e consolidação de infraestruturas. Estes espaços apresentam as seguintes condicionantes de regime de utilização:

- destinam-se preferencialmente às funções habitacional e comercial, no entanto são admitidas a restauração, o turismo, os serviços e a indústria;
- a tipologia dominante deverá ser a construção isolada ou geminada
- o índice de ocupação não deve exceder o valor de 0,4 podendo este valor crescer até 0,5 em casos justificáveis;

- o índice de impermeabilização não poderá ser superior a 0,45, sendo que em casos excepcionais o limite poderá ser 0,55;
- a altura da fachada não poderá exceder os 7m para o uso exclusivamente habitacional e 9m para os restantes usos.

c) Espaços urbanos e baixa densidade

Designam-se por espaços urbanos de baixa densidade aqueles que constituem espaços de transição entre o urbano e o rural, associados à implantação da atividade agrícola, industrial e comercial.

O regime de ocupação destas áreas prevê as seguintes regras:

- Deve privilegiar-se ações que visem a valorização urbanística e ambiental, a recuperação das construções existentes, a sua (re)integração na paisagem e a valorização do espaço verde onde se insere;
- A função preferencial é a residencial, admitindo-se as funções de equipamentos, serviços, comércio, estabelecimentos de restauração e bebidas ou turismo, produção e transformação agrícola, pecuária e avicultura;
- A tipologia dominante deverá ser a construção isolada ou geminada, com o máximo de duas unidades de ocupação;
- Os terrenos que se destinem a edificação deverão possuir uma área mínima de 1500 m² e 25m de frente confrontante com a via habilitante;
- O índice de ocupação não deve exceder o valor de 0,2 podendo este valor crescer até 0,3 em casos justificáveis;
- O índice de impermeabilização não poderá ser superior a 0,25, sendo que em casos excepcionais o limite poderá ser 0,35;
- A altura da fachada não pode exceder 7m para habitação e 9m para as restantes funções.

d) Espaços de atividades económicas

Designam-se por espaços de atividades económicas aqueles que potenciam a diversidade e complementaridade de atividades produtivas e de consumo e que se destinam ao desenvolvimento das atividades industrial, armazenagem, logística, estabelecimentos hoteleiros, comércio, serviços, e equipamentos de apoio, nomeadamente de desporto, ensino, cultura e lazer. Estes espaços têm as seguintes condicionantes de ocupação:

- O índice de ocupação não deve exceder o valor de 0,4 podendo este valor crescer até 0,5 em casos justificáveis;
- O índice de impermeabilização não poderá ser superior a 0,8;
- Sempre que se verificar a existência de funções distintas em parcelas confinantes, as construções de função industrial ou de armazenagem, deverão observar um afastamento mínimo de 5m dos limites laterais e posterior da parcela. Em qualquer caso, as construções de função industrial e de armazenagem devem salvaguardar um afastamento mínimo de 10m ao limite frontal da parcela;
- Caso exista contiguidade destes espaços com uma zona de construção habitacional e de uso turístico, a implantação de um edifício industrial requer um afastamento lateral entre os dois edifícios de 15m, onde deverá ser constituída uma área verde de integração da construção pretendida.

e) Espaços de uso especial

Designam-se por espaços de uso especial aqueles que se destinam preferencialmente à construção de equipamentos, de utilização própria ou coletiva, bem como às infraestruturas ou construções de apoio aos mesmos. Estas áreas apresentam os seguintes condicionalismos de ocupação:

- O índice de ocupação não deve exceder o valor de 0,6, podendo este valor crescer até 0,7 em casos justificáveis;
- O índice de impermeabilização não poderá ser superior a 0,65, sendo que em casos excecionais o limite poderá ser 0,75.

f) Espaços verdes

Os espaços verdes dividem-se em espaços verdes de enquadramento os quais correspondem a áreas envolventes às infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, onde a edificabilidade deverá ser restrita à funcionalidade e às obras necessárias à qualificação do espaço, e espaços verdes de utilização coletiva os quais se destinam à construção de parques de lazer, recreio e desporto, admitindo-se a construção de equipamentos e serviços complementares às atividades inerentes.

Devem ainda referir-se condicionantes de ocupação adicionais associadas a cada uma destas áreas que, relativamente aos espaços verdes de enquadramento, contemplam a necessidade de manter um coberto arbóreo e a morfologia do terreno, admitindo-se apenas as intervenções e as atividades que não descaracterizem ou alterem o seu valor paisagístico ou ambiental. Relativamente aos espaços verdes de utilização coletiva deverá ser mantido o coberto arbóreo existente e a alteração da morfologia deverá ser reduzida, o índice de ocupação não deve exceder o valor de 0,1 e as propostas de acessibilidade e estacionamento deverão minimizar a impermeabilização do solo.

3.4. REGULAMENTO MUNICIPAL DA EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO

Este regulamento visa a definição de regras sobre matérias e temas inerentes ao regime jurídico de urbanização e edificações, salvaguardando o entendimento municipal das mesmas, através do estabelecimento de princípios aplicáveis à urbanização, edificação ou outras operações urbanísticas no concelho de Guimarães, sem prejuízo da legislação vigente nesta matéria, nomeadamente os planos municipais de ordenamento do território ou os regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

No que diz respeito ao controlo prévio existem três tipos de controlo administrativo:

- Licenciamento administrativo;
- Comunicação prévia;
- Autorização de utilização.

Dispõe-se no Art.º 8º do regulamento as operações urbanísticas sujeitas a licenciamento onde se incluem as “obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados” (cfr. a alínea d) do ponto 1).

As operações urbanísticas sujeitas ao regime de comunicação prévia, estão dispostas no Art.º 9º do mesmo regulamento, que incluem “as alterações de utilização dos edifícios que envolvam a realização de obras não isentas de controlo prévio ou que careçam de realização de consultas externas” (cfr. a alínea g) do ponto 1). [24]

As obras de escassa relevância urbanística estão isentas de controlo prévio, pelo disposto na alínea c) do Art.º 10º, exceto se se tratarem de obras e instalações em imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou público, ou imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, como é o caso do Centro Histórico de Guimarães [24].

3.5. REGULAMENTO MUNICIPAL DE TAXAS E ENCARGOS NAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Este regulamento estabelece as regras relativas às taxas e demais encargos devidos pelas diversas operações inerentes à urbanização e edificação, nomeadamente, pela apreciação dos processos, pela emissão de títulos, pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, bem como pela não cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos [25].

3.6. REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO URBANO E HISTÓRICO

O Regulamento de Intervenção no Centro Urbano e Histórico de Guimarães vem complementar os regulamentos acima abordados no sentido de salvaguardar o Património de Interesse Mundial existente no CHG, sendo concedido à Câmara Municipal, nos termos do art.º 5º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, o direito de regulamentar os pedidos de execução de obras, tendo em conta a sua importância, localização e finalidade.

Em vigor desde 1994, este documento vem sujeitar a licenciamento grande parte das intervenções construtivas de carácter privado na zona de proteção especial da cidade, excetuando-se as obras de organismos do Estado, o ajardinamento de logradouros e as obras de simples conservação sendo que as últimas terão que ser submetidas à apreciação da entidade municipal competente.

Estão sujeitas a licenciamento, para além das intervenções construtivas, a utilização dos edifícios, a alteração de funções, a mudança de atividade comercial, a utilização do espaço público, a instalação de publicidade, toldos e vitrinas sempre que visíveis do espaço público e o mobiliário a utilizar nas esplanadas.

A Câmara Municipal reserva o direito de suspensão das licenças concedidas sempre que sejam descobertos elementos arquitetónicos notáveis e/ou achados arqueológicos durante os trabalhos de intervenção.

A aplicação deste regulamento pela Câmara Municipal opta por uma abordagem de preservação dos valores identitários da cidade medieval que é Guimarães e que faz dela um ponto de forte atração turística, obrigando à preservação dos materiais e técnicas construtivas existentes relativamente às construções de madeira e sendo ligeiramente mais permissiva nas construções de granito.

O capítulo IV do RICUH estabelece os elementos construtivos a utilizar nos diversos elementos construtivos existentes num edifício.

As coberturas terão obrigatoriamente que obedecer aos seguintes critérios [26]:

- Serem realizadas com estruturas de madeira revestidas a telha, cujo tipo deverá ser definido por técnicos da câmara em função da data de edificação;
- A utilização de lajes de betão na cobertura e a alteração do número de águas da mesma são proibidas;
- Caso existam áreas planas neste elemento construtivos essas devem ser revestidas a tijoleira de barro;

- O desenho tradicional dos beirais terá que ser mantido na íntegra;
- Os tubos de queda e caleiros serão obrigatoriamente em chapa zincada, aparelhada e pintada, sendo proibida a utilização de PVC.

As paredes apresentam as seguintes condicionantes de recuperação:

- As paredes exteriores terão que manter a traça e os materiais originais;
- As paredes interiores deverão ser mantidas sempre que possível, sendo no entanto possível a sua alteração desde que seja apresentado e aprovado o respetivo projeto de licenciamento;
- Nas paredes em pedra as juntas deverão ser preenchidas com uma argamassa de cal hidráulica ao traço 1/3 ou 1/4;
- Todos os paramentos verticais terão de ser rebocados, estanhados e pintados.

Os pavimentos terão que ser executados segundo as orientações técnicas do IPPAR (atual IGESPAR).

São ainda regulados por este documento os seguintes materiais e elementos construtivos:

- As caixilharias, que deverão manter o desenho original sendo proibido o uso de alumínio ou PVC nas mesmas; Para além disso, é proibida a colocação de gradeamentos e estores, sendo que apenas as portadas de madeira poderão servir como sistema de obscurecimento; O cumprimento destas condicionantes tem como exceção os pisos comerciais cujo desenho das caixilharias poderá ser alterado, desde que apresentado e aprovado o respetivo projeto de licenciamento, e o seu material constituinte poderá ser o ferro, o aço, o latão oxidado ou a madeira;
- As cantarias, que não deverão ser pintadas e cujas juntas deverão ser preenchidas com uma argamassa de cal hidráulica ao traço 1/3 ou 1/4;
- As soleiras não poderão ter argamassa de cimento à vista, e tanto essas como os parapeitos não poderão ser revestidas com mármore ou granito polido;
- As tintas e as cores; As primeiras deverão ser de óleo nas utilizações em madeiramentos, guarda varandas, caleiros, tubos de queda e caixilharias; Nos rebocos deverá ser usado o alvaiade; Relativamente às cores deve utilizar-se o branco, o branco-sujo ou o ocre nas paredes, o castanho-escuro, o castanho avermelhado, o vermelho “sangue de boi” ou o “verde loureiro” nos madeiramentos e nos elementos em ferro.

O RICUH define ainda que os edifícios do CH devem desempenhar a função habitacional, sendo permitida a ocupação pelo sector terciário ao nível do R/C.

Nos edifícios em que se proceda a uma reestruturação profunda terão que ser criadas paredes interiores corta-fogo envolvendo todo o edifício, desde que não existam condicionantes de preservação de património. Assim sendo criam-se paredes duplas (parede existente + parede corta-fogo) cujas caixas-de-ar devem ser preenchidas por um material resistente ao fogo.

3.7. SÍNTESE CONCLUSIVA

Da análise do enquadramento legislativo do desenvolvimento territorial de Guimarães, particularmente do seu Centro Histórico, conclui-se que a cidade carece de documentos que conduzam à descentralização da visão estratégica global por unidades operativas, por exemplo através de Planos de Pormenor.

A dinamização do casco histórico depende da atração de jovens para residir nesse local, no entanto quando se analisa a Planta de Ordenamento da proposta de revisão do PDM (ver Fig.3.1), verifica-se

que as zonas urbanizáveis previstas, assinaladas a vermelho, estão concentradas em dois pontos da cidade correspondentes a dois locais de dinamização urbana, a Universidade do Minho, assinalada a azul, e a estação ferroviária, assinalada a verde. No primeiro local referido o solo está qualificado como espaço central, potenciando desse modo não só a implantação de habitações como também de comércio e de serviços. Admitindo que a revitalização do edificado do centro histórico pode passar pelo arrendamento a jovens estudantes, esta qualificação do solo propicia o aumento de oferta habitacional nas proximidades da Universidade.



Figura 3.1 – Identificação das áreas urbanizáveis nas imediações do Centro Histórico de Guimarães (adaptado de [28])

Relativamente ao aparecimento de espaços centrais e residenciais junto à estação ferroviária, potenciará a construção de moradias tornando esse local como o mais atrativo para a implantação de famílias jovens com filhos.

4

Visão Estratégica para o Centro Histórico de Guimarães

4.1. IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA

Os centros históricos são locais de extrema importância para uma cidade, quer pela função cultural e identitária que desempenham, quer pela multifuncionalidade apresentada, revelando-se como espaços estrategicamente localizados em relação ao que os rodeia. Ao longo dos tempos os centros foram os locais eleitos para a implantação das mais importantes funções económicas, culturais e sociais, constituindo os mais antigos legados das gerações que aí se foram estabelecendo. Sendo, em tempos, estes os locais mais desenvolvidos, ao nível urbano, e com melhor qualidade de vida, justificada pelo vanguardismo do conhecimento em todas as áreas, foram os locais mais procurados para residir, trabalhar (devido à sua forte incorporação industrial) e visitar.

No entanto, desde o início da década de 50 do século passado, tem-se assistido a um fenómeno de suburbanização que se tornou particularmente expressivo a partir do início da década de 90, quebrando as delimitações dos centros até então existentes e originando o aparecimento das cidades difusas. Este fenómeno é explicado pelo elevado custo de vida dos centros urbanos quando comparados com as zonas periféricas e pela vontade das famílias em possuírem habitação própria, procurando os locais mais económicos para o fazerem. Apesar de permanecerem como locais de multiplicidade funcional os centros históricos têm vindo a perder população jovem, ficando cada vez mais envelhecidos. A realidade é que o aumento da qualidade das infraestruturas viárias que estabelecem ligação entre os centros e as zonas periféricas promove uma rápida e cómoda deslocação entre os mesmos, principalmente através do uso do automóvel, permitindo assim que os cidadãos possam disfrutar de toda a oferta existente nos centros urbanos, desde de serviços a comércio, sem necessitarem de residir nos locais centrais. Consumada a deslocação da função residencial seguiu-se a deslocação do sector industrial que viu nas periferias uma oportunidade criada pelo crescente aumento da densidade populacional e pelos menores custos de mão-de-obra oferecidos pelas populações aí instaladas.

O aumento da eficiência e da abrangência das redes de transportes públicos veio agravar a situação observada, permitindo aos visitantes e trabalhadores não possuidores de veículo motorizado privado deslocarem-se até aos centros, locais onde continuaria a predominar o sector terciário.

Os centros históricos, da década passada, são caracterizados por possuírem um património edificado de elevado valor cultural, mas bastante degradado. São ainda caracterizados pela existência de um comércio de rua cada vez mais contido e suprimido pelas grandes superfícies comerciais.

Na era da tecnologia os centros históricos, que se desenvolveram ao longo de séculos, afiguraram-se como locais imutáveis rodeados por espaços dinâmicos erigidos em apenas algumas décadas.

Pela falta de jovens, as zonas históricas não foram alvo de constantes adaptações às necessidades desta faixa etária. Uma das maiores mudanças observadas ocorre ao nível do edificado, onde os mais jovens vão exigindo maiores condições de conforto e novas formas de ocupar os edifícios.

O centro histórico de Guimarães seguiu, em alguns aspectos, o caminho de muitos outros centros históricos, mas por outro lado também primou pelo pioneirismo.

No que concerne ao edificado situado no casco histórico da cidade, observámos que tem existido uma preocupação em preservar os edifícios tradicionais deste local, factor que contribui para a sua elevada atração turística. A linha de atuação do município tem sido, ao longo dos últimos 30 anos, reabilitar os edifícios públicos e desse modo contagiar os proprietários dos edifícios vizinhos a procederem de igual modo, que assim fazem por sentirem que o seu edifício obscurece a imagem da cidade.

De facto o estado de degradação dos edifícios é consideravelmente melhor do que a maioria dos centros históricos no entanto ao percorrer a ruas da zona histórica deparamo-nos com um elevado número de edifícios parcialmente devolutos, apresentando o R/C, que se destina preferencialmente a comércio, ocupado e os andares elevados, que se destinam preferencialmente a habitação, desocupados.

Considera-se que este fenómeno tem como principal causa a inadequação tipológica dos edifícios às necessidades atuais de grande parte dos jovens mas principalmente das famílias.

Por se tratar de edifícios enquadrados nas famílias tipológicas de matriz medieval, apresentam limitações volumétricas para as necessidades das novas famílias, problema que a juntar à falta de estacionamento privativo e de elevador desincentivam as famílias jovens que pretendam ter filhos.

Devido à falta de atratividade do edificado, aliada ao agravamento da situação económica das famílias, verifica-se que muitos dos edifícios do centro histórico são ocupados por faixas etárias mais velhas e por estudantes. Pela lei natural da vida as populações mais idosas tenderão a desaparecer do centro histórico, deixando mais edifícios desabitados que, pela inexistência de estratégias de ocupação, serão maioritariamente ocupados por estudantes, professores, investigadores e turistas. No entanto o número de pessoas que se enquadra nestes perfis e procura habitação no centro histórico dificilmente satisfará a oferta existente. Por outro lado o centro histórico ficará com uma parte considerável de habitantes que é autóctone ou residente, perdendo assim as “típicas gentes vimaranenses” que associadas ao edificado patrimonial motivam a vinda de turistas à cidade de Guimarães.

4.2. IMPLICAÇÕES REGULAMENTARES

4.2.1. RICUH

O Regulamento de Intervenção do Centro Urbano e Histórico de Guimarães [26] constitui um dos maiores obstáculos à reabilitação de edifícios, uma vez que as condicionantes previstas, já referidas no ponto 6 do capítulo 3, dificultam ou impossibilitam a definição de novas tipologias adequadas ao modo de vida dos jovens. Entende-se que devem ser reavaliadas, no sentido de minimizar as restrições regulamentares, as seguintes disposições:

- A permissão de comércio apenas ao nível dos pisos térreos e obrigatoriedade do uso exclusivamente habitacional dos pisos elevados;
- A obrigação de manutenção das paredes interiores, sempre que possível;
- A imposição dos acabamentos que devem ser aplicados às paredes interiores;
- A reabilitação de pavimentos segundo orientações do IPPAR.

No enquadramento social atual do Centro Histórico será extremamente difícil a modernização do edificado existente dando cumprimento ao presente regulamento. Para além disso trata-se de um regulamento com 20 anos desajustado das necessidades e exigências atuais das populações. Como tal propõe-se a execução de um novo regulamento que se baseie na viabilidade de ocupação dos edifícios, estabelecendo regras no sentido de auxiliar o proprietário na definição de um programa de reabilitação arquitetonicamente e economicamente viável.

4.2.2. IMPLICAÇÕES TÉCNICAS REGULAMENTARES

Os regulamentos técnicos da construção constituem, na atualidade, uma forte barreira à reabilitação urbana pela indiferenciação da aplicação dos mesmos à construção nova e à reabilitação. Pelo disposto no ponto 2 do art.º 60º do RJUE [27] as construções que antecedem a data de publicação deste regulamento não se encontram obrigadas a satisfazer as diretivas impostas, desde que não agravem desconformidade com as normas vigentes. Neste caso devem ser identificadas e fundamentadas, pelos técnicos, as disposições alvo de incumprimento.

Nos pontos seguintes serão abordadas as restrições que vários regulamentos técnicos colocam à reabilitação do edificado histórico.

4.2.2.1. SEGURANÇA CONTRA RISCO DE INCÊNDIOS

A segurança contra risco de incêndios é uma matéria cuja legislação é demasiado penalizadora para os edifícios antigos, que pelos princípios adotados à data da sua construção, não cumprem satisfatoriamente os critérios de segurança estabelecidos no Decreto-Lei n.º220/2008, de 12 de Novembro [29], na Portaria n.º1532/2008, de 29 de Dezembro [30], e no Despacho n.º2074/2009, de 15 de Janeiro [31]. Está previsto no ponto 5 do art.º 3º do RSCIE [29] a adoção de medidas de autoproteção em imóveis classificados quando se entender que o cumprimento deste regulamento é demasiado lesivo.

No entanto, os centros históricos, incluindo o de Guimarães, são locais de elevado risco de incêndio devido aos materiais que constituem os edifícios aí presentes, nomeadamente a madeira, e às difíceis condições de acesso por parte dos meios de combate ao incêndio. Desse modo será conveniente avaliar o risco de incêndio, mediante o grau de satisfação dos seguintes critérios de segurança [32]:

- Condições Exteriores;
- Comportamento ao fogo, isolamento e proteção;
- Condições de evacuação;
- Instalações técnicas;
- Equipamentos e sistemas de segurança.

Tendo em consideração que quase todo o património edificado do centro histórico foi construído numa época em que não existia preocupação com o risco de incêndios, é natural que a disposição geográfica dos edifícios levante alguns problemas no combate aos incêndios. Essencialmente existe uma malha urbana, no CHG, composta por ruas que não possuem dimensões que permitam o acesso por parte dos grandes veículos de combate aos incêndios. No entanto, esta dificuldade não deve exigir uma recuperação dos edifícios com fortes medidas de resistência ao fogo. Aquilo que deve ser feito é sensibilizar os moradores para a correta utilização do edifício, de forma a não propiciar situações de incêndio, e garantir o nível mínimo desempenho do edifício que possibilite a fuga dos seus utentes em caso de incêndio.

Relativamente ao comportamento ao fogo dos materiais que constituem os edifícios obtemos uma elevada resistência do esqueleto estrutural, nos edifícios em alvenaria de granito, e uma baixa resistência ao fogo das paredes e pavimentos de madeira, que devem ser submetidas a um tratamento ignífugo. Os compartimentos existentes devem garantir satisfatoriamente as exigências de resistência ao fogo, limitando as chamas a uma área restrita durante o período necessário para a evacuação do edifício. No entanto o cumprimento do art.º 27º do RICUH que obriga à construção de paredes interiores corta-fogo, para reabilitações profundas, envolvendo todo o edifício, deve ter em consideração os efeitos da redução da área útil dos espaços que essa intervenção implica.

As condições de evacuação regulamentadas são o principal ponto de incumprimento dos edifícios antigos que pelas suas dimensões, localização espacial e distribuição dos espaços interiores não conseguem satisfazer critérios regulamentares como o número de unidades de passagem e as suas larguras necessárias, as distâncias mínimas a percorrer, a largura dos acessos até à saída e o número de acessos disponíveis.

Quanto às instalações técnicas devem estar corretamente instaladas e mantidas de modo a não propiciarem, nem contribuírem para a propagação de situações de incêndio.

A instalação de elementos de deteção passiva contribui positivamente para uma rápida intervenção no combate a possíveis incêndios, como tal devem instalar-se sistemas de deteção de monóxido de carbono nos compartimentos onde a sua emissão seja possível. Para além de sistemas passivos de combate às chamas, os edifícios devem disponibilizar sistemas de deteção ativa, como por exemplo extintores, para que, se detectado em fase inicial, o incêndio possa ser circunscrito pelos próprios utentes.

4.2.2.2. HIGROTÉRMICA E VENTILAÇÃO

Esta matéria encontra-se regulamentada no Decreto-Lei n.º118/2013, de 20 de Agosto [33], que aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH) e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS) e revoga os anteriores Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE - DL78/2006, de 4 de Abril [34]), Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE - DL80/2006, de 4 de Abril [35]) e Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios (RSECE - DL79/2006, de 4 de Abril [36]). Estão dispensados do cumprimento destes regulamentos “os edifícios integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, ou situados dentro de zonas de proteção, quando seja atestado pela entidade licenciadora ou por outra entidade competente para o efeito que o cumprimento de requisitos mínimos de desempenho energético é suscetível de alterar de forma inaceitável o seu carácter ou o seu aspeto” [33].

Os edifícios antigos, pela natureza das soluções construtivas adotadas, apresentam baixa eficiência energética e forte ventilação consubstanciadas pela ausência de isolamento térmico nas paredes exteriores e pela elevada permeabilidade das portas e janelas existentes. Esta matéria é bastante controversa porque a tendência das populações (e dos regulamentos) é aumentar a estanquidade ao ar das portas e janelas visando a diminuição do consumo energético, no entanto essa atitude tem como consequência a diminuição abrupta das condições de renovação do ar interior ocasionando o desenvolvimento de substâncias prejudiciais à saúde humana e potenciadores da degradação do materiais. Importa, portanto, estabelecer um equilíbrio entre as condições de ventilação necessárias

para manter uma boa qualidade do ar e dos elementos estruturais, e níveis de conforto térmico aceitáveis, sem colocar em causa a preservação da traça arquitectónica dos edifícios.

4.2.2.3 PROTEÇÃO CONTRA RUÍDO

O edificado antigo apresenta, regra geral, um fraco desempenho acústico em consequência das técnicas construtivas e dos materiais utilizados, que não conferem uma barreira homogénea e com capacidade de amortecimento dos sons aéreos. Por este motivo a reabilitação desses edifícios deve contribuir para o melhoramento dos níveis de ruído observáveis no seu interior.

As imposições ao nível da proteção contra ruído encontram-se regulamentadas no Decreto-Lei nº96/2008, de 9 de Junho [37] e no Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro [38]. No entanto nenhum destes regulamentos remete para as imposições técnicas que devem ser cumpridas em obras de reabilitação, havendo apenas uma referência para reabilitação de edifícios habitacionais e mistos, e unidades hoteleiras situados em zonas históricas que mantenham uma das vocações de uso previstas e a identidade patrimonial, presente no ponto 8 do Art.º 5º do Decreto-Lei nº96/2008, de 9 de Junho.

O edifício-tipo do Centro Histórico de Guimarães apresenta, regra geral, mais do que um uso, tipicamente são o comercial e o habitacional. Nesse sentido uma reabilitação do ponto de vista da proteção contra ruído deve visar por um lado a definição de uma barreira acústica às perturbações vindas do exterior do edifício e por outro lado a definição de barreira acústica que diminua o ruído transmitido do espaço delimitante do uso comercial para o espaço habitacional.

Outros exemplos existem de necessidade de isolamento acústico entre espaços interiores, nomeadamente, habitações coletivas, que carecem de barreiras acústicas à propagação de perturbações entre as unidades de serviço. Assim sendo, a revitalização do Centro Histórico de Guimarães deve constituir uma oportunidade para melhor adequar, do ponto de vista acústico, os edifícios aos seus usos e às exigências dos seus utilizadores.

4.3. ANÁLISE SWOT

A análise SWOT é uma ferramenta de gestão que visa a definição dos pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças que se retiram de um diagnóstico estratégico de uma cidade, neste caso. No âmbito desta dissertação definem-se pontos fortes, sob o ponto de vista de uma análise interna, como as implementações estratégicas tomadas pela cidade de Guimarães que se distinguem pela sua qualidade e como tal devem ser potenciadas. Por outro lado os pontos fracos são as medidas que se encontram desajustadas à realidade do Centro Histórico e que deverão ser minimizadas ou modificadas de modo a se converterem em pontos fortes. Sob o ponto de vista de uma análise externa definem-se as oportunidades como a criação de condições externas que poderão potenciar o desenvolvimento da região e como tal devem ser aproveitadas. Por outro lado paralelas às oportunidades existem as ameaças que consistem em problemas externos aos programas estratégicos definidos e que deverão ser contrariados. Uma análise deste género, associada a um local, deve ser sucedida de uma melhoria das estratégias que se conclui serem infrutíferas, visando a obtenção de uma melhoria qualitativa desse local [20].

Esta análise incidirá sobre os fatores que contribuem para o bom desenvolvimento dos lugares e que são valorizados pelos seus habitantes. Como tal importa numa primeira instância perceber quais as qualidades que um lugar deve ter para ser considerado um lugar de sucesso. A imagem apresentada

abaixo resulta de um projeto de avaliação de diversos espaços públicos em todo mundo, onde em cada local são recolhidos os principais fatores de sucesso do mesmo.

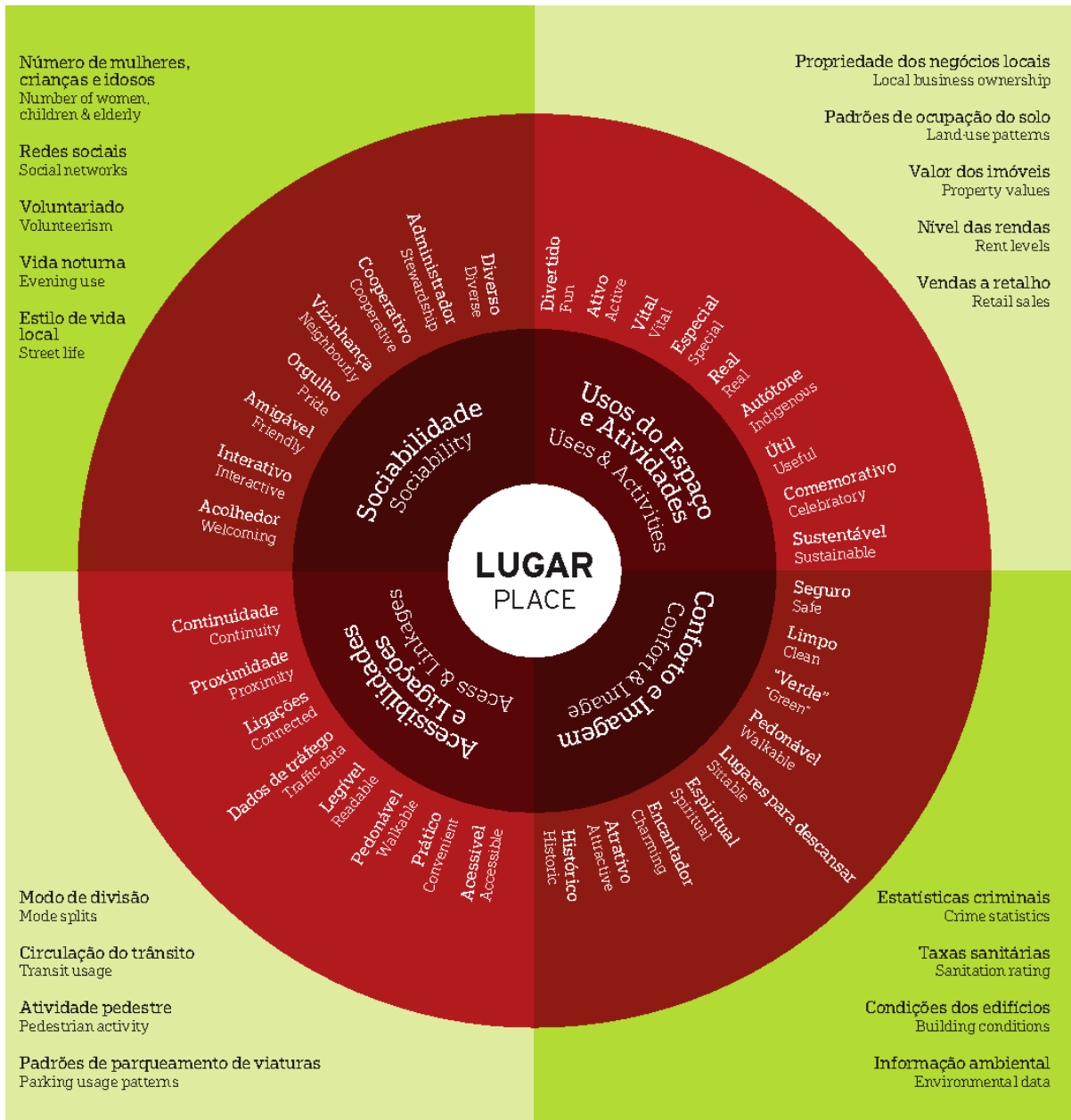


Figura 4.1 – Características que contribuem para o melhoramento dos espaços [39]

Na figura 4.1 observa-se a existência de um padrão nos fatores apresentados nos diferentes quadrantes que, salvo algumas exceções, remetem para os seguintes temas-chave:

- Negócios, no 1º quadrante;
- Pessoas, no 2º quadrante;
- Mobilidade, no 3º quadrante;
- Edificado, no 4º quadrante.

De modo a não tornar demasiado extensa esta análise apenas se abordarão o temas-chave referidos. No âmbito da revisão do PDM de Guimarães foi produzido um relatório do plano que inclui uma análise

SWOT com enfoque em cinco temas estratégicos. No entanto, essa análise aborda uma visão estratégica que abrange toda a área concelhia e no âmbito desta dissertação pretende-se uma análise microscópica limitada à zona histórica da cidade.

4.3.1. PESSOAS

As pessoas são o foco das cidades, dando-lhes vida ao povoá-las durante o dia e noite, o que faz das suas ruas mais seguras. Como tal é imperativo a preservação das pessoas nos lugares, assegurando uma constante adaptação dos espaços às novas gerações que vão surgindo. No quadro 5 apresenta-se a análise SWOT respeitante à avaliação da demografia e da sociedade do Centro Histórico de Guimarães.

Quadro 5 – Análise SWOT da componente sociodemográfica

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> • Diversidade de oferta cultural • Diversidade de equipamentos desportivos e culturais • Grande cobertura de equipamentos escolares e presença da Universidade do Minho 	<ul style="list-style-type: none"> • Envelhecimento da população • Dificuldade de fixação de jovens e recém-licenciados • Baixa densidade populacional, motivada pela ocupação territorial difusa
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Elevado número de cidadãos jovens na periferia do Centro Histórico; 	<ul style="list-style-type: none"> • Desertificação do Centro Histórico • Pouca atratividade do edificado destinado a casais jovens • Elevado número de residentes temporários

4.3.2. DINÂMICA EMPRESARIAL

As empresas são um dos principais focos de dinamização de uma cidade, contribuindo diretamente para o seu desenvolvimento económico e para a divulgação exterior, difundindo a cidade enquanto marca comercial. No quadro seguinte apresenta-se a análise ao tecido empresarial do núcleo histórico de Guimarães.

Quadro 6 – Análise SWOT da dinâmica empresarial

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> • Progressiva terciarização do Centro Histórico; • Elevada rentabilização dos espaços comerciais. 	<ul style="list-style-type: none"> • Migração dos profissionais liberais • Pouca diversidade na oferta
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Elevada procura turística • Bons acessos viários • Proximidade à Universidade do Minho • Indústrias de raiz tecnológica 	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de Estacionamento • Possível degradação do espaço comercial dos edifícios, por se encontrar devoluto o espaço habitacional • Elevado desemprego • Baixa retenção dos recém-licenciados

4.3.3. MOBILIDADE

Quadro 7 – Análise SWOT da mobilidade

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> • Boas condições de circulação pedonal abrangendo toda a área do casco histórico • Eficaz rede de transportes públicos • Boas ligações viárias interconcelhias 	<ul style="list-style-type: none"> • Inexistência de um regime de estacionamento adequado a moradores, trabalhadores locais e visitantes;
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Novo PDM prevê construção de ciclovia 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispersão Urbana

4.3.4. EDIFICADO

O edificado constitui o rosto da cidade, frisando os traços culturais e identitários que estão associados à história da mesma. Apresenta-se no quadro seguinte as potencialidades evolutivas do património edificado do local em estudo.

Quadro 8 – Análise SWOT do edificado

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> • Boa conservação dos elementos estruturais • Boas infraestruturas (saneamento, abastecimento de água, etc) • Enquadramento entre o edificado e o espaço público 	<ul style="list-style-type: none"> • Elevado número de edifícios parcialmente devolutos • Dimensões em planta e volumetria espacial interior pouco apelativas • Entraves técnicos e legislativos à mudança de usos dos edifícios
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Local de elevado potencial turístico e comercial • Elevada população jovem à escala concelhia • Local seguro • Potencialização da cidade universitária 	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de investimento privado • Nível de burocratização associada à reabilitação • Falta de incentivos • Salvaguarda dos interesses públicos

4.4. VISÃO ESTRATÉGICA

A reflexão dos conteúdos abordados até este capítulo conduziu à perceção do problema associado ao Centro Histórico. Um problema de resolução complexa pois se por um lado a missão de preservar a cidade medieval existente tem sido bem conseguida, à custa de intervenções no edificado de preservação integral da arquitetura dos edifícios e dos seus materiais, por outro apresenta-se uma dificuldade de ocupação integral dos edifícios, motivada pela sua falta de atratividade comercial, que induz uma rápida degradação dos mesmos. Entende-se que, sem uma alteração dos edifícios que

promova o aparecimento de novos comércios e de novas tipologias edificatórias, será difícil que os cidadãos tenham vontade de residir no Centro Histórico e, conseqüentemente, que os investidores privados tomem iniciativa de reabilitar os edifícios.

A visão atual expressa para o casco histórico defende uma ocupação natural dos edifícios por alunos universitários, professores, investigadores e turistas, por se tratar do local de maior diversidade de espaços comerciais, culturais e recreativos. No entanto o edificado dos locais envolventes satisfaz em melhor medida as exigências desses utentes-alvo, tendo por base uma relação de custos de ocupação semelhantes.

Impera a necessidade de reabilitação do edificado de forma sustentada, criando condições adequadas para que investidores e utilizadores usem o local de forma contínua e em rotação. Para tal deve definir-se um novo modelo de desenvolvimento urbano e proceder-se a investimento público agregador que potencie e promova essas condições.

4.5. MODELO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

O modelo de desenvolvimento urbano proposto tem por base uma reflexão, segundo três eixos estratégicos, da situação atual da cidade de Guimarães e sugere algumas modificações que contribuam para a dinamização do mercado imobiliário local.

4.5.1. INFRAESTRUTURAS, ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

A recente intervenção urbanística no Centro Histórico de Guimarães, no âmbito da Capital Europeia da Cultura 2012, permitiu melhorar a mobilidade e as infraestruturas da cidade e requalificar os principais espaços públicos.

A cidade dispõe de boas redes rodoviária e ferroviária que permitem a ligação entre grandes cidades, como Porto e Braga, e entre pequenas cidades, mas com significativo impacto na economia de Guimarães, como é o caso de Vila Nova de Famalicão, Vizela, Fafe, Santo Tirso e Felgueiras. [20]

No entanto existem alguns problemas que devem ser resolvidos ou minimizados por se tratarem de questões essenciais no momento da escolha do local para residir. Uma vez que grande parte dos edifícios do centro histórico não possui lugar de garagem privativo será uma grande vantagem disponibilizar estacionamento na via pública ou em parques próprios com uma tarifa residual para moradores, uma tarifa ligeiramente superior para trabalhadores locais e uma tarifa mais significativa para visitantes. Apesar do estacionamento de rua apenas ser pago à semana no horário laboral, das 8:30h às 19:30h, e ao sábado de manhã, o horário de gratuidade não satisfaz as necessidades dos moradores, por um lado porque os estabelecimentos de comércio estão, na sua maioria, abertos até às 20h, logo até essa hora existem automóveis de visitantes nesses lugares, por outro lado um grande número de cidadãos chega a casa, vindo do trabalho, antes do horário de gratuidade dos estacionamentos. Em ambos os casos os cidadãos tenderão a estacionar, para o fazerem de modo gratuito, numa distância entre 500 a 1000 metros da sua residência, que apesar de ser uma distância rapidamente percorrível a pé apresenta-se como uma desvantagem comparativamente às zonas novas da cidade.

Ao nível da mobilidade terá especial impacto no local a construção da ciclo-via, prevista na proposta de revisão do PDM, como forma de fomentar a prática da atividade desportiva e ligar o CH aos principais pontos da cidade, nomeadamente o polo universitário e a zona do estádio. Para além disso a ciclo-via deve percorrer várias ruas do centro histórico com o intuito de proporcionar, quer aos turistas

quer aos moradores, momentos de prática desportiva integrados em momentos de descoberta cultural da cidade.

4.5.2. ESTRUTURAS E DINÂMICAS SOCIAIS, ECONÓMICAS E INSTITUCIONAIS

O centro histórico concentra uma vasta multiplicidade de funções, nomeadamente comércio, serviços, equipamentos de saúde, ensino e culturais, sendo por esse motivo um local de elevada concentração de pessoas.

Ao nível do comércio, zona histórica é essencialmente ocupada por pequenos estabelecimentos de retalho têxtil, de calçado e de restauração. Tratam-se de estabelecimentos com visibilidade à escala local, pelo que a sua procura é bastante inferior aos estabelecimentos de implantação de marcas mundiais. O comércio de rua entrou em declínio com o aparecimento dos centros comerciais, no entanto estudos recentes afirmam que esse paradigma está a inverter-se motivado pela saturação desses espaços. Um inquérito [40] realizado a 400 grandes retalhistas nacionais e internacionais aferiu que 50% dos retalhistas preferem os centros comerciais e 30% preferem o comércio de rua, sendo que Portugal é o país preferido por 30% dos retalhistas para expandirem a sua rede de lojas.

Esta é uma oportunidade para Guimarães ocupar parte das lojas desocupadas na zona histórica, consolidando e regenerando a oferta comercial no espaço urbano. Não se pretende a exclusão do pequeno comércio, mas sim uma simbiose entre as pequenas e as grandes marcas nacionais e internacionais, potenciando o que de melhor se produz na cidade.

No entanto a questão levantada pelos retalhistas, sobre a introdução de lojas nos centros históricos, é a falta de espaços adaptados às suas estratégias e a pouca diversidade dos mesmos. Desse modo a Câmara Municipal de Guimarães deve estabelecer contacto com esses retalhistas e tentar negociar alterações arquitetónicas e de volumetria espacial, salvaguardando os elementos de interesse arquitetónico, que tornem os edifícios atrativos e que os rentabilizem, através da ocupação de todos os pisos.

Estabelece-se como imperativo essa ligação entre as entidades camarárias e as empresas no sentido de definir soluções para o edificado que promovam a satisfação de ambas as partes. Sob outro ponto de vista é também importante a ligação às escolas de Engenharia e de Arquitetura da Universidade do Minho, Universidade que tem aumentado a sua reputação nacional e internacional ao longo dos anos, estabelecendo um fio condutor entre os universos académico e empresarial. Surge então uma oportunidade de estabelecer uma ligação entre o polo de Azurém e o centro de incubação de empresas (AvePark), visando o desenvolvimento económico e empresarial da cidade e potenciando a ocupação e dinamização do centro histórico da cidade. Dada a distância entre o AvePark e o polo universitário, a ligação entre estas duas entidades contribui para o desenvolvimento da indústria existente na freguesia de Caldelas, local onde se encontra implantado o centro de incubação, e confere ao Centro Histórico um afastamento do empreendedorismo empresarial proporcionado pela comunidade universitária.

No sentido de inverter esta realidade propõe-se a aposta em negócios, propostos por ex-alunos da Universidade do Minho, assentes em ideias novas e diferenciadoras capazes de reinventar os negócios já existentes. Simultaneamente deve ser incentivada a fixação dessas empresas no centro histórico, que deverá ser visto por estas como o local mais adequado para o fazerem, dada a sua afluência diária. Esta fixação despertará o interesse do setor privado em investir na reabilitação desses edifícios.

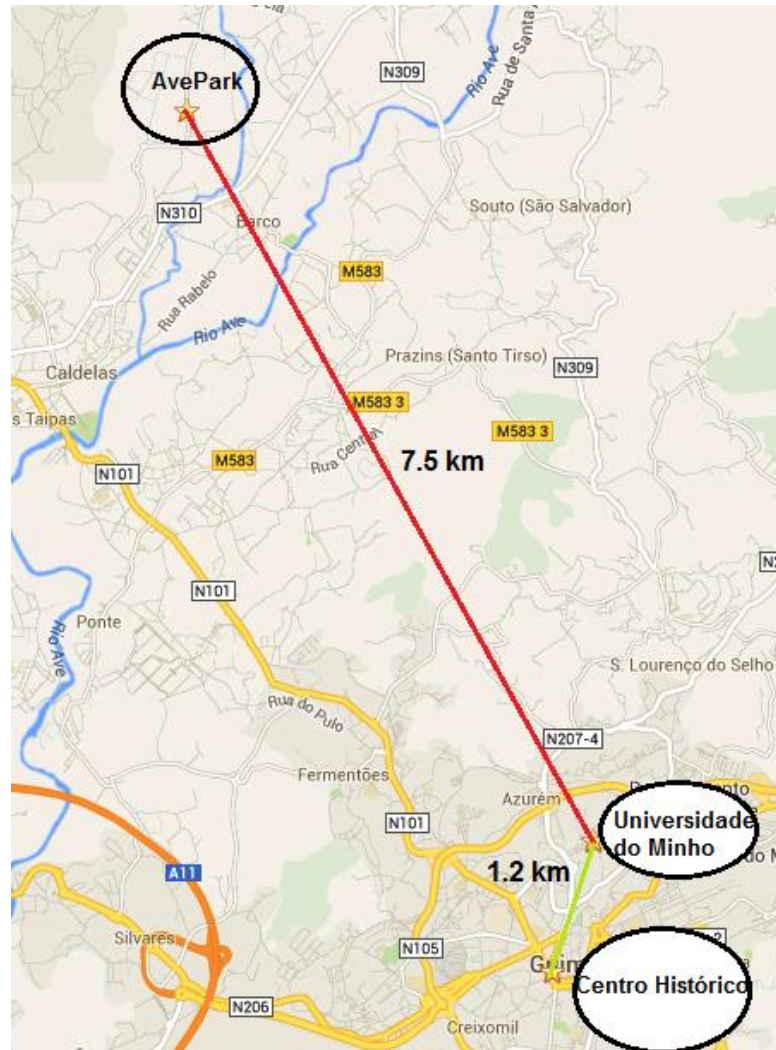


Figura 4.2 – Distâncias entre o AvePark, a Universidade do Minho e o Centro Histórico

A proximidade existente entre a Universidade do Minho e o Centro Histórico deve ocasionar a criação de condições de arrendamento atrativas para jovens estudantes. Para atingir tal atratividade deve-se agir de duas formas distintas para atrair estudantes distintos. Por um lado deve-se reabilitar um conjunto de edifícios transformando-os em espaços de qualidade superior que se apresentem em linha de competição com o edificado recente, atraindo assim os estudantes com maior capacidade financeira. Por outro lado deve-se reabilitar um outro conjunto de edifícios fazendo intervenções menos profundas que deverão adquirir o estatuto de residências universitárias com baixos custos de arrendamento, atraindo assim os estudantes com menor capacidade de custear o seu alojamento. Esta última solução apresenta-se como menos interessante porque desperta pouco ou nenhum interesse de investimento privado e não contribui para a adaptação aos modos atuais de ocupar os edifícios, como tal esta operação deve ser limitada a um pequeno número de edifícios e custeada com capital público.

4.5.3. DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

O turismo constitui uma das atividades económicas de maior relevo para a cidade de Guimarães que contribui para desenvolvimento económico da cidade, bem como para a sua projeção mundial. Durante o período de atividades da Capital Europeia da Cultura 2012, Guimarães foi um local de

elevada procura turística oriunda principalmente de Portugal e Espanha, procura essa que tem tido continuidade até aos dias de hoje, embora em menor escala. O turista típico da CEC 2012 “era um profissional ativo, com habilitações literárias elevadas, com uma idade média de 41 anos e que viajou acompanhado.” Para além disso o rendimento familiar médio era de 2805€ e o principal motivo de visita à “cidade berço” era o lazer/férias, apontado por 62% das pessoas inquiridas. O consumo médio por pessoa foi de 56€ para os turistas cujo objetivo da visita era a CEC 2012 e 31€ para os turistas cujo objetivo da visita era lazer/férias. Cerca de um terço dos turistas pernitoou em Guimarães, sendo que 47% fê-lo num Hotel, 28% em casa de familiares/amigos e 15% numa Pousada, passando em média 1,96 noites na cidade. [1]

Daqui se conclui que o turista típico de Guimarães é um indivíduo culto, com uma capacidade financeira média-alta e que pernitoa em média uma noite na cidade.

Em 2011, Guimarães possuía 1300 camas tendo um aumento de 107 quartos em 2012, que poderá corresponder a um incremento de camas entre 200 e 400 unidades. Na atualidade a oferta hoteleira existente deverá disponibilizar aproximadamente 2000 camas [1], [41]. Em 2011 foram vendidas 145357 dormidas o que totalizaria, de acordo com a oferta atual, um índice de ocupação de 0,2 pessoas/dia/cama. No entanto a afluência turística concentra-se maioritariamente nos meses de Verão [42], sendo Agosto o mês que regista o pico de turistas, correspondente a 20% do número de turistas anuais, como tal a oferta de camas disponibilizada é suficiente para satisfazer as necessidades hoteleiras atuais.

No entanto grande parte dessa oferta localiza-se fora do centro histórico, desse modo a reabilitação de edifícios residenciais do centro histórico visando a sua transformação em edifícios hoteleiros poderá ser viável se estes conseguirem oferecer boas condições de conforto que concorram satisfatoriamente com os estabelecimentos hoteleiros situados nas zonas mais recentes, uma vez que a inserção no espírito medieval do casco histórico e a proximidade aos locais de atratividade noturna cativam os turistas a pernitoarem nesse local.

4.6. INVESTIMENTO AGREGADOR

A confiança de investimento privado surge quando são dadas provas do sucesso das linhas orientadoras de intervenção definidas pelas entidades públicas. O investimento privado tem de ser conquistado pelo investimento público efetuado de modo exemplar sugerindo a intervenção do edificado no Centro Histórico como um investimento de valor e como uma tendência de caráter irreversível. Nesse sentido propõe-se a assunção de um compromisso público, englobando a Câmara Municipal de Guimarães, a Santa Casa da Misericórdia de Guimarães, entre outras entidades públicas, de dar o primeiro passo no processo de revitalização do edificado. Para tal, essas entidades devem adquirir edifícios devolutos estrategicamente posicionados com a finalidade de os reabilitar e consequentemente lançá-los no mercado. Através desta atuação consegue-se uma eficaz reabilitação dos edifícios, um controlo da especulação existente em torno desses imóveis e um efeito indutor de reabilitação fruto de investimento privado.

No entanto dar o exemplo não é suficiente, é necessário um complemento de benefícios que maximizem o efeito indutor, introduzido pelas entidades públicas, e que desempenhem um papel facilitador no processo de reabilitação. Como tal propõem-se os seguintes apoios :

- Incentivos fiscais para além dos já existentes destinados à reabilitação urbana, como por exemplo, o alargamento do período de isenção do IMI e a redução das taxas municipais.

Por outro lado a inatividade por parte dos proprietários dos edifícios devolutos, no que se refere à reabilitação, deve dar azo a penalizações nessas mesmas taxas;

- Prestação de apoio logístico e jurídico no acesso a financiamentos bancários destinado aos projetos de reabilitação urbana, nomeadamente, o “Reabilitar para Arrendar”, concedido pelo Banco Europeu de Investimento - BEI;
- Estudo de incentivos associados aos potenciais utentes do edifício reabilitado, nomeadamente incentivos ao arrendamento no Centro Histórico.

O investimento agregador deve apresentar uma outra face, complementar à do investimento em património privado, que se refere ao investimento em património público. Como foi referido, Guimarães tem vindo a reabilitar grande parte do espaço público, com especial enfoque sobre as principais praças da cidade, as condições de circulação pedonal de todo o núcleo urbano e o aumento de eficiência das redes de transporte públicos, operação que ganhou maior fôlego com o aproximar da CEC 2012. No entanto, entende-se que ainda existem melhorias a fazer no que concerne às necessidades de uso do espaço público afetos ao pleno usufruto do espaço privado, ou seja, dada a importância do edificado do casco histórico é expectável que a intervenção do espaço público se realize de modo a agregar valor ao espaço privado. Nesse sentido entende-se que se deve proceder a melhorias que almejem os seguintes objetivos:

- Disponibilização de estacionamento de serventia aos moradores do Centro Histórico, com tarifas especiais mais atrativas do que as existentes. Numa primeira linha deverá existir uma tarifa para moradores, numa segunda linha uma tarifa para trabalhadores locais, ligeiramente mais elevada do que a primeira, e finalmente uma tarifa para visitantes, sendo que a receita proveniente desta última deve cobrir grande parte dos custos de manutenção dos espaços de estacionamento;
- A criação de uma referência de inovação tecnológica situada em pleno Centro Histórico, tirando proveito da proximidade à Universidade do Minho e dos equipamentos edificados no âmbito do projeto CampUrbis, nomeadamente o centro de incubação de empresas, o AvePark.

Atrair investimento privado para uma zona histórica é um processo complexo que implica a definição de medidas que valorizem esse espaço relativamente ao espaço periférico, nomeadamente a modernização dos espaços e dos conceitos que lhe estão associados. Essas medidas só podem ser atingidas através do envolvimento das principais entidades públicas, dando o exemplo e apoiando os privados que o seguem.

4.7. INTERVENÇÃO NA CONSTRUÇÃO

A intervenção no edificado deve potenciar uma multiplicidade de funções, desde comércio a habitações passando pelos serviços, e de tipologias, incluindo habitações unifamiliares e multifamiliares. Para sustentar os novos tipos de alojamento é necessário intervir a diversos níveis do edifício, incluindo a arquitetura, as estruturas, infraestruturas, etc. Esta abordagem deve ser prática no sentido de solucionar o problema de atratividade do conjunto edificado existente e simultaneamente deve ser uma abordagem de aprendizagem e respeito cultural por se tratar de um local emblemático na história de Portugal. Estes dois aspetos devem ser conciliados, não se podendo, por um lado adotar uma forma de atuar destrutiva, desconsiderando o valor histórico dos edifícios, e por outro adotar uma forma de atuação que define exaustivamente as regras de intervenção sobre o edificado, preservando-o mas em simultâneo mantendo um tipo de ocupação medieval.

4.7.1. ARQUITETURA

O Centro Histórico apresenta um perfil residencial bem definido, com um número expressivo de edifícios exclusivamente ou predominantemente residenciais. Os edifícios voltados para as principais ruas da cidade apresentam, na sua maioria, uma zona comercial ao nível do R/C, sendo este o local onde existe maior predominância das atividades terciárias. Em algumas situações esta disposição de espaços inviabiliza a ocupação do pisos superiores, por se tratarem de edifícios de frente reduzida o que dificulta a construção de acessos independentes. Para solucionar estes constrangimentos entende-se que é imperativo a reabilitação do edificado que permita a instalação de programas contemporâneos, que exigem espaços mais amplos e, em alguns casos, edifícios em regime de propriedade horizontal.

Os edifícios predominantes no núcleo histórico de Guimarães apresentam entre 3 e 4 pisos, existindo em número significativo de edifícios com 2 pisos. A sua construção foi adaptada às necessidades das famílias medievais e veio sendo desenvolvida e consolidada até ao início do séc. XX. Como tal essa diversidade volumétrica deve ser mantida por enriquecer a oferta habitacional abrangendo os diferentes segmentos de mercado. No entanto, ao nível da compartimentação interior, os edifícios encontram-se desajustados das exigências atuais pois possuem áreas bastante reduzidas, constrangimento que pode ser solucionado com a demolição dos paramentos verticais interiores pré-existentes. Devem ser equacionadas, ainda que em número controlado, demolições dos pavimentos intermédios ou a sua adaptação de modo a permitir um alargamento da função comercial aos pisos elevados.

As alterações arquitetónicas ao conjunto edificado existente devem ainda incluir pontuais soluções de emparcelamento de edifícios ao nível dos pisos elevados proporcionando serventias autónomas, a instalação de novos programas e a melhoria das condições de conforto. Esta solução permite a definição de condições habitacionais adequadas a famílias.

4.7.2. ESTRUTURAS

Ao nível das estruturas apenas serão referenciadas, neste capítulo, as alterações que se consideram essenciais para a rentabilização dos edifícios existentes. Os métodos de avaliação do estado de degradação das mesmas serão abordados no capítulo seguinte.

As tipologias habitacionais atuais requerem maior capacidade de carga por parte do sistema de vigamentos dos pavimentos e dos elementos estruturais, na maioria dos casos, em alvenaria de granito, quando comparadas com as tipologias habitacionais medievais. Este facto resulta da introdução de equipamentos mais pesados e da necessidade das habitações possuírem cada vez maiores vãos que, nos edifícios em estudo, são obtidos à custa da demolição de paredes interiores. No entanto os pavimentos de madeira apresentam limitações na absorção de esforços para grandes vãos, como tal propõe-se a adoção de estruturas mistas leves, de madeira e betão, que confirmam aos mesmos um aumento capacidade de carga.

No que se refere aos elementos de alvenaria de pedra, dada a sua capacidade de carga e a sua resistência à ação dos agentes erosivos, deve proceder-se à sua manutenção periódica.

Os elementos de madeira, nomeadamente as coberturas e os tabiques estruturais, requerem especial atenção dada a sua vulnerabilidade a danos de origem biótica, pelo que aquando da reabilitação dos edifícios deve ser avaliado o seu estado de conservação e equacionada a sua recuperação ou substituição por elementos de betão.

Uma outra estrutura que levanta fortes condicionamentos ao arranjo do espaço interior dos edifícios é a caixa de escadas devido ao seu posicionamento. Como tal, para a definição de espaços em propriedade horizontal é necessário um novo posicionamento desse elemento, equacionando a manutenção ou alteração dos materiais que o constituem.

4.7.3.ACABAMENTOS

Os acabamentos exteriores são a maior marca identitária do Centro Histórico devido aos materiais e revestimentos característicos que englobam. A sua substituição, para além de não contribuir grandemente para a melhoria funcional do edifício por se tratar de uma questão meramente estética, seria uma descaracterização do edifício de cariz medieval que fora outrora. Nesse sentido propõe-se a recuperação fiel dos acabamentos exteriores existentes a seguir apresentados:

- Manutenção da traça existente;
- Paredes exteriores rebocadas e pintadas;
- Juntas, em alvenaria de pedra, em argamassa ao traço 1/3 ou 1/4;
- Caixilharias mantendo desenho original, não podendo ser em alumínio ou PVC;
- Sistema de obscurecimento materializado por portadas de madeira;
- Manutenção das cantarias;
- Manutenção das soleiras e parapeitos;
- Tintas e cores a usar devem respeitar o art.º 26 do RICUH.

Relativamente aos revestimentos interiores existentes considera-se que, por questões de conforto térmico e acústico, devem ser substituídos por gesso cartonado, com exceção para os elementos que apresentem elevado valor arquitetónico, nomeadamente tetos com revestimentos trabalhados. No entanto não se consideram elementos de elevado valor arquitetónico paredes divisórias em taipa de rodízio ou taipa de fasquio.

4.7.4.MODERNIZAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS

A evolução das sociedades e o aumento das preocupações com a salubridade dos espaços e a saúde levaram à infraestruturização dos edifícios no que diz respeito ao abastecimento de água e à drenagem de águas residuais. A implementação do sistema de drenagem de águas pluviais surge como resposta à necessidade de preservar as estruturas do edifício. Na atualidade estes sistemas encontram-se já infraestruturados na maioria dos edifícios dos centros urbanos, sendo que as exigências atuais se reportam a outras infraestruturas, nomeadamente telecomunicações, gás, deteção e extinção de incêndio, ventilação mecânica e ar condicionado. Nos edifícios antigos as infraestruturas pré-existentes são rudimentares e regra geral não são aproveitáveis, como tal é necessário proceder à conceção e dimensionamento das mesmas. Essas operações dependem da existência de redes públicas às quais se possam ligar as infraestruturas do edifício e podem apresentar algumas condicionantes técnicas que dificultem ou impossibilitem a sua execução.

No sentido de modernizar as infraestruturas dos edifícios deve proceder-se à substituição das redes existentes de modo a servirem os novos usos resultantes da reabilitação e devem ainda ser incrementadas as infraestruturas que contribuam para o aumento do conforto dos seus utilizadores e para uma melhor rentabilização dos imóveis, desde que não promovam desajustes na imagem exterior dos edifícios.

5

Caso de Estudo

5.1. INTRODUÇÃO AO CASO DE ESTUDO

Os capítulos anteriores desta dissertação serviram de enquadramento e orientação ao caso de estudo agora abordado.

No segundo capítulo foram abordadas a evolução populacional do Centro Histórico de Guimarães, percebendo o fenómeno de envelhecimento dos seus habitantes, as potencialidades oferecidas por esse local, sendo a área de maior concentração de serviços, equipamentos públicos e espaços comerciais da cidade e a análise do edificado, concluindo que existem muitos edifícios parcialmente devolutos e a necessitarem de intervenções de pequena e média profundidade. Sob outra perspetiva foram ainda abordadas as principais linhas arquitetónicas da cidade, a evolução histórica da casa típica vimaranense, as principais intervenções urbanísticas no âmbito da CEC 2012 e as linhas de reabilitação do Gabinete Técnico Local, análise esta que alerta para a consideração dos valores identitários e culturais da cidade e do seu edificado, na abordagem ao caso de estudo.

No terceiro capítulo abordou-se o sistema jurídico de ocupação e intervenção do território, encaminhando essa abordagem para a definição de uma visão estratégica para a cidade, explanada no quarto capítulo, que oriente a reabilitação do edificado, revitalizando-os e tornando-os totalmente ocupados.

Neste capítulo estudar-se-á um edifício do Centro Histórico de Guimarães com o intuito de definir o modo de intervenção sobre o mesmo que conduza ao seu enquadramento na visão estratégica proposta no quarto capítulo desta dissertação.

5.2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

O edifício em estudo diz respeito aos números 14 e 16, sito na rua 5 de Outubro na freguesia de Oliveira do Castelo. Integra o conjunto edificado de especial proteção classificado como património da humanidade pela Unesco, em 2001, distando cerca de 350 metros de uma das referências turísticas de Guimarães, o Paço do Duques de Bragança. Trata-se de um imóvel, com quatro pisos e em estrutura de alvenaria de granito autoportante. Os usos associados a este edifício são o comercial e o habitacional, sendo que os acessos às zonas com usos distintos são garantidos pela existência de dois vãos, não havendo nenhuma comunicação interior entre esses dois espaços. O R/C compreende a zona comercial e o espaço de acesso à escada que liga aos pisos superiores, correspondente à zona habitacional. A escada é em “U” constituída por quatro lanços, paralelos à fachada principal e localizados a meio da profundidade do edifício, dividindo cada piso elevado em duas áreas consideravelmente pequenas, entre 10 m² e 19 m².



Figura 5.1 – Localização do edifício em estudo

As fachadas com aberturas destinadas à penetração de luz solar encontram-se orientadas a Nordeste e a Noroeste.

5.3. TIPIFICAÇÃO CONSTRUTIVA

5.3.1. FUNDAÇÕES

As fundações são o elemento estrutural responsável pela transferência das ações que atuam sobre a estrutura ao solo. Nos edifícios antigos, como é o caso de estudo, as forças que atuam sobre a estrutura são conduzidas desde ponto de aplicação até paramentos verticais resistentes, que por sua vez as transmitem aos apoios.

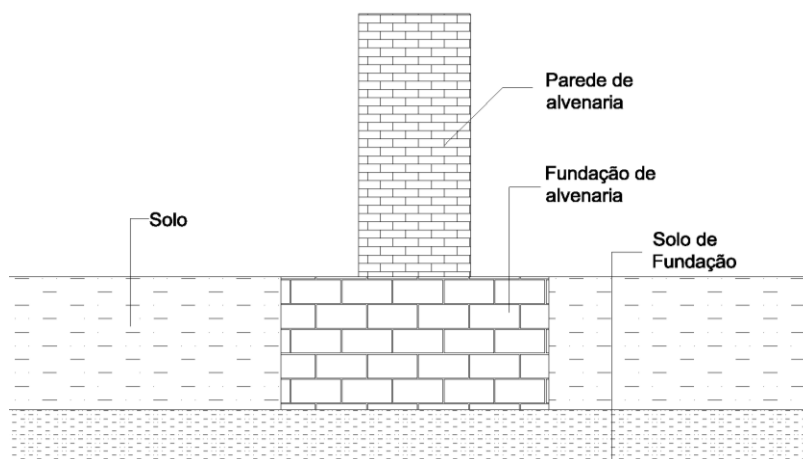


Figura 5.2 – Desenho esquemático de fundações contínuas em alvenaria de pedra

Em construções de alvenaria de pedra as fundações tipicamente utilizadas consistem num prolongamento das paredes exteriores abaixo do nível do solo. Regra geral são constituídas pelos blocos de pedra de menor qualidade e apresentam uma largura superior à das paredes que suportam, propriedade que resulta numa distribuição uniforme das cargas e consequente redução das tensões atuantes no solo.

5.3.2. PAREDES EXTERIORES

As paredes exteriores são em alvenaria de pedra aparelhada que consiste na sobreposição de pedra convenientemente aparelhadas e assentes com argamassa. Apresentam uma largura bastante superior às paredes interiores por se tratarem de paramentos autoportantes, absorvendo as cargas transmitidas pelo sistema de vigamentos dos pisos e sustentando a cobertura.



Figura 5.3 – Identificação da tipificação construtiva das fachadas exteriores

A fachada voltada para o arruamento está rebocada e pintada à cor ocre em toda a sua altura, sendo que as restantes paredes apresentam o mesmo revestimento apenas ao nível do 3º andar, não apresentando qualquer revestimento exterior na restante extensão.

5.3.3. PAREDES INTERIORES

As paredes interiores são de carácter não resistente e desempenham as funções de travamento geral das estruturas e de definição dos compartimentos. Em edifícios antigos a técnica construtiva associada a estes elementos é o tabique que inclui a madeira como principal material constituinte.

5.3.4. PAVIMENTOS

O edifício em estudo apresenta dois tipos de pavimentos distintos correspondentes ao pavimento térreo e aos pavimentos intermédios. Ao nível do R/C o pavimento é constituído por um massame de betão sobre enrocamento de pedra, em contacto direto com o solo. Os pavimentos intermédios apresentam uma estrutura constituída por vigas e tarugos, sendo que as primeiras transmitem as cargas que atuam sobre os pavimentos às paredes, e os segundos servem para diminuir a deformação e vibração das vigas. Assente nas vigas está um tabuado de madeira de pinho, revestido por alcatifa nas zonas secas e linóleo nas zonas húmidas.



Figura 5.4 – Vista do sistema de vigamento do 3º andar, através do teto do 2º andar

5.3.5. TETOS

O edifício em estudo apresenta diferentes tipos de tetos que marcam a importância atribuída aos compartimentos. Ao nível do primeiro andar os tetos são constituídos por um fasquiado de madeira, revestido por uma argamassa e com acabamento estucado.



Figura 5.5 – Composição do teto estucado (à esquerda) e vista do teto em contraplacado de madeira (à direita)

Como é observável na figura 5.4 um dos quartos apresenta um teto com um revestimento de madeira trabalhado, de considerável valor arquitetónico, fixado nos tarugos associados ao pavimento do piso imediatamente acima. Os restantes tetos apresentam um revestimento em contraplacado de madeira, com esquadrias do mesmo material, igualmente fixado nos tarugos.

5.3.6. COBERTURA

As coberturas típicas de edifícios antigos apresentam-se estruturadas por asnas de madeira, que na sua forma mais simples são constituídas por uma linha, duas pernas, que conferem inclinação ao telhado, e um pendural. As telhas assentam nas madres, que são elementos de madeira colocados no plano perpendicular às pernas.

A cobertura em estudo compreende um telhado a quatro águas estruturado por asnas de madeira e revestido por telha preta.

Grande parte das patologias associadas a edifícios antigos têm origem neste elemento construtivo, devidas particularmente à entrada de água e à falta de ventilação, como tal a sua construção requer a satisfação dos seguintes pontos [32]:

- Garantir que a ligação entre as pernas e a linha é bem executada, para que não sejam transmitidas cargas horizontais às paredes;
- Garantir uma boa ligação das madres às pernas, para que o comprimento de encurvadura destas últimas no plano perpendicular à asna diminua, reduzindo-se assim a probabilidade de ocorrência de rotura das pernas por encurvadura;
- A pormenorização de todas as samblagens deve garantir que não se verifica a rotura da madeira por corte localizado;
- No caso de vãos de asnas elevados é importante aplicar uma cinta metálica no pendural, com a dupla função de diminuir o vão da linha e de impedir o seu desalinhamento ou torção com o plano da asna;
- Assegurar a adequada ventilação de diversas peças de madeira;
- Garantir as inclinações mínimas que asseguram o desempenho funcional adequado das telhas;
- Ter um cuidado especial na ligação do frechal à parede e na pormenorização da ligação ao beirado e sistema de recolha de águas pluviais.

5.4. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

A definição do programa de reabilitação deste edifício visa o enquadramento do mesmo na visão estratégica apresentada no capítulo anterior. Como tal procede-se a uma análise de produtos de reabilitação referindo as vantagens e desvantagens da aplicação de cada um ao imóvel em estudo. Serão tidos em consideração, como fatores preponderantes na escolha, os seguintes critérios:

- A necessidade de ocupação total do edifício;
- O público-alvo do mercado de arrendamento local (estudantes, recém-licenciados, professores, investigadores, profissionais liberais e turistas);
- O potencial económico dos espaços comerciais no Centro Histórico;
- A dificuldade de obtenção de parecer técnico favorável das intervenções;
- Viabilidade de ocupação face à procura existente;
- O efeito potenciador de desenvolvimento local.

Desta análise deve resultar o produto que melhor articule estes critérios constituindo um exemplo bem sucedido de reabilitação do edificado, que deverá motivar o investimento público e privado em intervenções que unifiquem as premissas definidas na visão estratégica.

5.4.1. HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR PRESERVANDO O COMÉRCIO NO R/C

Este produto prevê a preservação da função comercial que se apresenta particularmente interessante no local em questão, no entanto a manutenção do mesmo dificulta a reabilitação dos pisos elevados caso se pretenda a definição de habitação multifamiliar, devido aos condicionalismos, em termos de área dos compartimentos, associados à caixa-de-escada, não permitindo a adoção de dois fogos habitacionais por piso. Equacionaram-se duas soluções para adaptar este produto ao edifício. A primeira seria unir as duas áreas distintas de cada piso, transformando-as num fogo habitacional, através da construção de uma parede interior no patamar da escada, estrangulando-o mas permitindo a circulação de moradores, no entanto o patamar é demasiado estreito (1,10 m) para permitir esta solução.

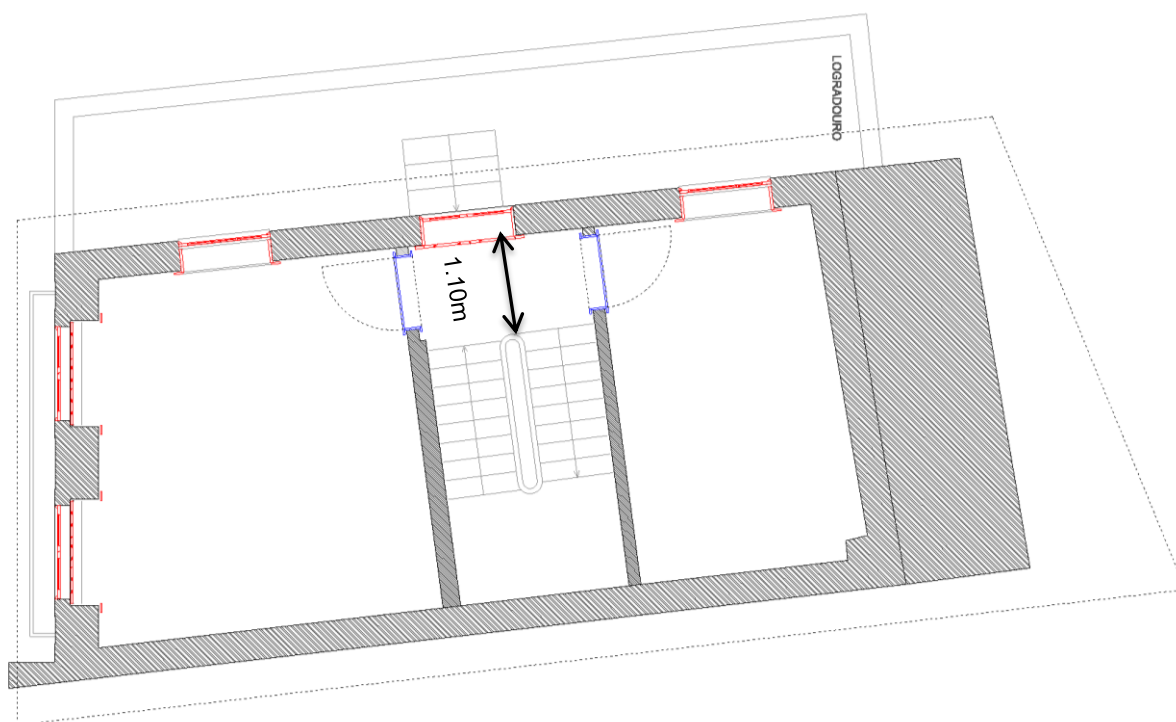


Figura 5.6 – Planta da pré-existência do 1º andar

A segunda passaria pela eliminação da caixa de escadas do local em que esta se apresenta e sucessiva construção de uma escada pelo exterior, na zona do logradouro, de acesso aos andares 2 e 3. Seria ainda necessário demolir parte do muro de vedação do logradouro, delimitado a vermelho na figura 5.7, para permitir o acesso a essa escada e ao 1º andar.



Figura 5.7 – Muro de vedação do logradouro

Esta solução não é viável porque a demolição do muro não obtém aprovação técnica por parte da entidade competente.

5.4.2. EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL E MULTIFAMILIAR

Esta solução extingue a função comercial transformando-a em habitacional, o que faz dela uma solução pouco atrativa ao investimento privado. Para além disso apresenta as dificuldades de aprovação técnica associadas ao produto anterior.

5.4.3. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR PRESERVANDO O COMÉRCIO NO R/C

Este produto mantém as funções pré-existentes do edifício, sendo que a sua reabilitação respeita apenas a conservação do prédio, não considerando a demolição ou construção de quaisquer elementos. Esta solução é possível no entanto não se apresenta como uma solução viável pela falta de mercado para arrendar ou adquirir esse produto. Trata-se de um produto com uma relação qualidade/preço consideravelmente elevada quando comparada com outros edifícios em diferentes localizações. Esta solução é eleita por um grupo populacional restrito que dá preferência às construções tradicionais por identificação cultural com o local e com as formas de ocupação do edifício das populações medievais. Percorrendo as ruas do centro histórico facilmente se constata que esta morfologia habitacional não é reconhecida como atrativa pela população, dado o elevado número de edifícios parcialmente devolutos. As dimensões em planta do edifício, 4,5 metros de largura e 11 metros de profundidade, inviabilizam a sua adaptação aos atuais produtos de habitação unifamiliar.

5.4.4. EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL E UNIFAMILIAR

Este produto apresenta a desvantagem de extinguir o uso comercial, no entanto terá maior viabilidade do ponto de vista da ocupação integral do edifício, quando comparado com o produto anterior, caso se transforme a zona comercial numa garagem com acesso pelo interior aos pisos elevados, aspeto bastante valorizado pelas famílias com capacidade de custearem este tipo de soluções construtivas.

Será difícil a adoção deste produto caso não se incentive a reabilitação de edifícios com vista à ocupação total, uma vez que, na maioria das situações, o valor de arrendamento do espaço comercial é superior à renda do espaço habitacional. Para além disso a procura dos espaços comerciais é consideravelmente superior à procura de habitação.

5.4.5. ALOJAMENTO TURÍSTICO - HOSTEL

Tratando-se o Hostel de alojamento temporário, que assenta na filosofia de hospedagem dos jovens, por se tratar de um alojamento barato, pernoitando em cada quarto várias pessoas, não se reconhece viabilidade para este tipo de produto, neste local. Se por um lado é barato por outro não possui elevados níveis de conforto, logo não será o produto mais adequado ao típico turista, que visita Guimarães, descrito no capítulo anterior (ver subcapítulo 4.3.4.). Por se tratar de alojamento temporário não constitui oferta de arrendamento para estudantes, professores e investigadores.

5.4.6. EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR COM ZONAS COMUNS

Este produto constitui uma opção de alojamento de carácter temporário que, pelo tipo de intervenção feito no edifício, apresenta níveis de conforto indicados para estadias de curta, média e longa duração. Trata-se de um produto vulgarmente utilizado para revitalização de edifícios dos centros históricos, nomeadamente o de Coimbra, que admite como possíveis ocupantes estudantes, professores, investigadores, jovens empregados no comércio local e turistas. Esta solução não requer intervenções profundas nas fachadas exteriores, mas carece de uma alteração à volumetria dos compartimentos. Apresenta a desvantagem de extinguir a função comercial, no entanto é uma solução que privilegia a ocupação integral do edifício e apresenta viabilidade de arrendamento pela modernidade do conceito, consonante com as necessidades dos jovens e dos turistas.

5.4.7. PRÉ-EXISTÊNCIAS E SOLUÇÃO

O edifício apresenta uma configuração de compartimentos que se coaduna com o modo de vida das populações dos finais de século XIX e inícios do século XX.



Figura 5.8 – Degraus de acesso à escadaria (à esquerda) e cozinha pré-existente (à direita)

Ao nível do R/C apresenta uma zona comercial constituída por dois espaços distintos, um correspondente ao local de comércio e outro à instalação sanitária associada a esse local. Existe, ainda no R/C, uma área correspondente à habitação unifamiliar que inclui o acesso à escada, que faz ligação aos pisos elevados, e uma instalação sanitária.

No primeiro andar existem dois espaços amplos, um dos quais com varanda, que correspondem a um quarto, com 17 m² e a um escritório, com 11 m² e atualmente sem qualquer mobiliário. O segundo andar compreende uma *suite*, com 14,05 m² correspondentes ao dormitório e 6,41 m² inerentes à instalação sanitária, e um outro dormitório com 16,60 m² de área. No último piso encontram-se os espaços comuns, nomeadamente a cozinha, com 6,05 m², a sala de refeições, com 14,00 m², e a sala de estar, com 15,95 m².

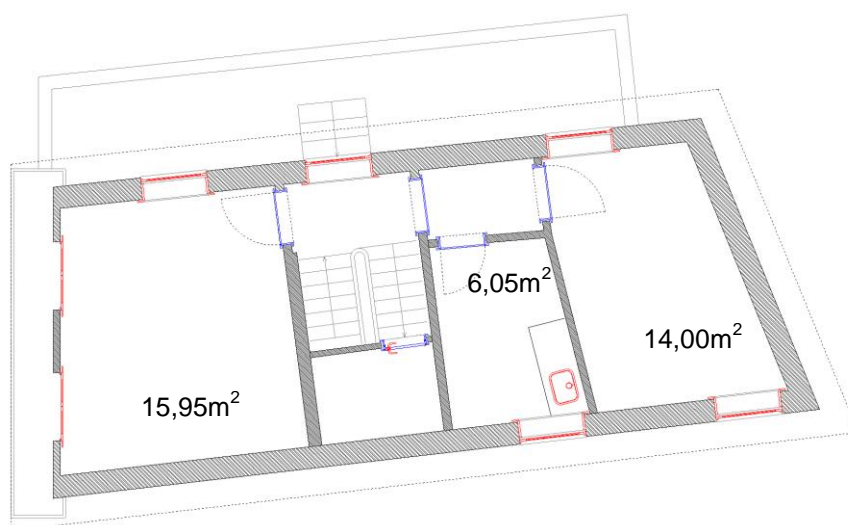


Figura 5.9 – Planta da pré-existência do 3º andar

Mediante a configuração pré-existente dos espaços, considera-se que a adaptação a um edifício multifamiliar com zonas comuns será a solução que melhor se adequa a este prédio, por minimizar os problemas de aprovação técnica pelas entidades competentes, por reunir elevado potencial de rentabilização, no atual contexto económico e cultural da cidade, e por promover a ocupação integral do imóvel, contrariando o paradigma de ocupação parcial, ao nível do R/C.

Esta proposta de reabilitação do edifício em estudo surge, no contexto do mercado de arrendamento, como resposta a uma procura existente que não reconhece na oferta atual a satisfação das suas exigências fundamentais. Essa oferta não existe, pela falta de condições legais e estratégicas para o Centro Histórico de Guimarães abordadas no capítulo anterior. Pretende-se que este exemplo dite a diferença entre o edificado existente como um caso de sucesso e que promova o investimento privado noutros edifícios pelo reconhecimento da boa adaptação ao contexto existente. Este edifício, após reabilitado, integrar-se-á tanto melhor quanto maior for a diversidade tipológica e de ocupação existente nas proximidades.

Qualquer outra solução não abordada, nomeadamente arrendamento de escritórios a profissionais liberais ou a pequenas empresas, não se apresenta atrativa, do ponto de vista da manutenção do edificado, na atual visão estratégica das entidades camarárias de Guimarães.

Associado a este projeto estão a demolição de elementos em avançado estado de degradação ou que permitam uma melhor leitura do espaço interior e maior adequação ao uso pretendido, a recuperação

dos elementos estruturais e de relevo patrimonial, a substituição/modificação de elementos que promovam o desconforto térmico e acústico no interior do edifício, e o equacionamento de elementos que constituem uma mais-valia para o empreendimento, nomeadamente elevador, cuja introdução inviabiliza a sua aprovação técnica por parte das entidades competentes.

5.5. PLANO DE DEMOLIÇÕES E INSPEÇÕES PRÉVIAS

O critério de demolições aplicado visa a remoção dos elementos em avançado estado de degradação, o aumento da volumetria espacial de alguns compartimentos e a alteração do posicionamento de outros, obtendo-se assim espaços mais amplos que proporcionam uma maior utilidade dos mesmos e maior conforto visual.

A inspeção visual é uma operação que permite a deteção dos elementos demasiado degradados, alertando para a sua remoção/demolição. Com vista à definição dos locais de maior propensão ao aparecimento de patologias, devem ser tidos em conta, na inspeção de um imóvel, os seguintes aspetos:

- A envolvente do edifício, que engloba o terreno de fundação, os acessos e arranjos exteriores e a infraestrutura local;
- Os elementos fronteira, nos quais se incluem as paredes, a cobertura e o guarnecimento dos vãos;
- A estrutura, que diz respeito às fundações e elementos estruturais;
- Os elementos interiores, que englobam as paredes interiores, os pavimentos e os tetos.

Da análise ao edifício em estudo constata-se que os elementos construtivos existentes apresentam níveis de degradação ligeiros a moderados, excetuando alguns revestimentos, permitindo a recuperação integral dos mesmos. Justifica-se, então, grande parte das demolições aqui apresentadas como uma necessidade com vista à adaptação dos espaços aos usos definidos no programa.

O plano de demolições prevê ao nível do R/C as seguintes intervenções (ver Anexo III):

- Demolição de todos os paramentos verticais interiores de tabique e de gesso cartonado, com exceção da caixa de escadas;



Figura 5.10 – Perspetiva da zona comercial pré-existente no rés-do-chão

- Eliminação da instalação sanitária do espaço comercial por forma a aumentar a área onde se virá a construir a cozinha;
- Demolição da parede de tabique que separa a zona comercial e a instalação sanitária do espaço habitacional e conseqüente construção de parede leve;
- Remoção da janela que comunica com logradouro, até então obstruída pelo revestimento interior da parede onde se insere, com vista ao melhoramento das condições de luminosidade interior;
- Remoção de todas as portas interiores;
- Remoção das duas portas de acesso ao edifício pelos arruamentos, bem como das suas caixilharias, motivada pelo desenvolvido estado de degradação de uma delas.

Ao nível dos pisos elevados estão previstas as seguintes intervenções:

- Demolição das instalações sanitárias e dos equipamentos de cozinha existentes
- Demolição de todos paramentos verticais interiores existentes, com exceção dos que delimitam a caixa de escadas. Desta forma obtém-se seis espaços mais amplos e em alguns casos com maior beneficiação da entrada de luz solar.
- Remoção das caixas-de-estore existentes;
- Remoção do equipamento de ar-condicionado.

Por último deve proceder-se à demolição dos arrumos anexos ao edifício situados no logradouro, de modo a transforma-lo num espaço recreativo exterior.



Figura 5.11 – Perspetivas do interior do logradouro

5.6. IMPLICAÇÕES REGULAMENTARES DO REGIME DE EXPLORAÇÃO

O produto selecionado para ocupar o edifício em estudo pode tomar uma de duas designações mediante o tipo de intervenção de reabilitação efetuada, com implicações técnicas distintas, são elas o empreendimento de turismo de habitação e o alojamento local.

5.6.1. EMPREENDIMENTO DE TURISMO DE HABITAÇÃO

Este tipo de empreendimento encontra-se regulamentado, no que concerne à sua instalação, exploração e funcionamento no Decreto-Lei n.º39/2008, de 7 de Março, alterado pelos Decretos-Lei n.º228/2009, de 14 de Setembro e n.º15/2014, de 23 de Janeiro. À luz desse regulamento “consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.” O empreendimento de turismo de habitação corresponde a uma tipologia de empreendimentos turísticos, que se refere aos “estabelecimentos de natureza familiar instalados em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitectónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época”, e que disponha de uma lotação máxima de 15 hóspedes. As condições de acessibilidade obrigatórias a este tipo de alojamentos estão previstas no Decreto-Lei n.º163/2006, de 8 de Agosto, no entanto todos os empreendimentos turísticos devem dispor de, pelo menos, uma unidade de alojamento que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada. Outras especificações impostas por este regulamento (DL n.º39/2008) são a necessidade de insonorização das unidades de alojamento e a existência de janelas ou portas em comunicação direta com o exterior.

Os empreendimentos turísticos de habitação devem ainda satisfazer requisitos complementares regulamentados pela Portaria n.º 937/2008, de 20 de Agosto, que podem ser dispensados, pelo Turismo de Portugal, I.P., ou pela câmara municipal, “quando a sua estrita observância for suscetível de afetar as características arquitectónicas ou estruturais dos edifícios que estejam classificados a nível nacional, regional ou local ou que possuam valor histórico, arquitectónico, artístico ou cultural.”

5.6.2. ALOJAMENTO LOCAL

Pelo disposto no ponto 1 do art.º 3.º do D.L. n.º39/2008 define-se alojamento local como sendo “moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas que não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos”. O alojamento local do tipo estabelecimento de hospedagem refere-se a edifícios cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, tipologia aplicável ao caso estudo abordado.

Os requisitos gerais a satisfazer por estes empreendimentos encontram-se definidos na Portaria n.º517/2008, de 25 de Junho, que refletem, de modo geral, a necessidade de cumprimento de condições de higiene e segurança mínimas admissíveis, nomeadamente contra riscos de incêndio.

Estes estabelecimentos, se registados na câmara municipal da respetiva área, podem ser comercializados para fins turísticos quer pelos seus proprietários quer por agências de viagens e turismo, no entanto devem identificar-se como alojamento local não podendo utilizar a qualificação turismo e ou turístico.

Definiu-se que o público-alvo para este projeto de reabilitação seriam os estudantes, os jovens profissionais, professores e investigadores, colocando em segundo plano os turistas, não os excluindo. Por esse motivo será mais adequado a reabilitação do imóvel destinada à obtenção de um estabelecimento local. Outras condicionantes que indicam uma maior desadequação do empreendimento de turismo de habitação são as exigências técnicas associadas a este tipo de estabelecimentos, que elevam grandemente o custo de reabilitação e que neste caso particular obrigam a uma gestão espacial ineficiente resultante, por exemplo, da obrigatoriedade de cumprimento das condições de acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada.

5.7. ARQUITETURA

A integração de alojamento local sugere uma disposição moderna dos compartimentos adequada ao estilo de vida atual dos jovens. Como tal propõe-se ao nível do R/C a criação de um espaço único, que incorpore a cozinha e a sala de estar, totalizando uma área útil de aproximadamente 30m², e uma zona húmida respeitante à instalação sanitária e à lavandaria, com 2,4m² e 3,3m² respetivamente. A opção de inclusão de uma lavandaria reflete o tipo de utente e de estadia que se pretende para as unidades de alojamento, nomeadamente, jovens estudantes que permaneçam durante meses. Nesse sentido constitui uma mais-valia para os estudantes deslocados, que não regressam a casa frequentemente, uma lavandaria que lhes possibilite a higienização do seu vestuário.

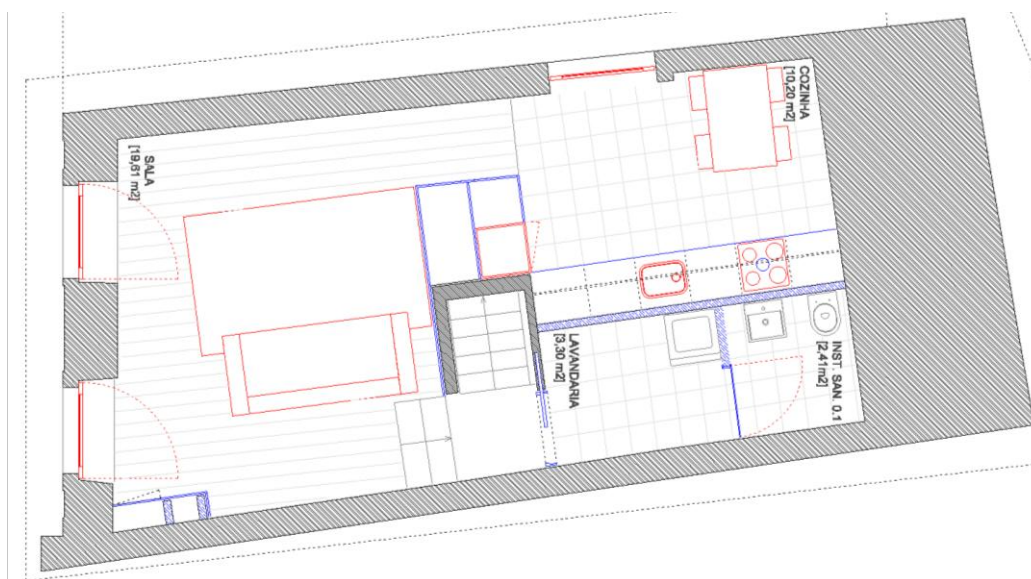


Figura 5.12 – Planta da proposta para o R/C

Para os pisos elevados propõe-se a inclusão de duas *suites* por piso, exceto o primeiro andar que só apresentará uma suite, devido à área diminuta do outro compartimento disponível, que se destinará a um espaço comum de trabalho. As *suites* apresentam dormitórios com áreas variáveis entre 12,4m² e 16,8m², enquanto a área das instalações sanitárias varia entre 2,75m² e 2,9m².



Figura 5.13 – Planta da proposta para o 1º andar

O espaço comum de trabalho deve apresentar utilidade para todos os utentes possíveis previstos, como tal entende-se que deve dispor de mobiliário que permita o trabalho de carácter educativo e cultural, por exemplo, um armário de armazenagem, por utente que satisfaça as necessidades profissionais de estudantes, professores e investigadores, e um outro móvel que disponha obras literárias referentes à história e cultura da cidade de Guimarães, satisfazendo a curiosidade dos turistas pela cidade.

Por fim, propõe-se a construção de uma zona recreativa em espaço aberto no logradouro, que promova o convívio e ligação entre o espaço interior do edifício e o Largo dos Laranjais, enquanto espaço público movimentado.

5.8. ESTRUTURAS

A reabilitação de um edifício deve, em qualquer circunstância, ser precedida de uma avaliação das estruturas que permita a definição de uma estratégia de reabilitação adequada às suas capacidades de resistência e o mais económica possível. Essa avaliação deve basear-se nos seguintes procedimentos:

- Inspeção visual, na qual deve observar-se a degradação das estruturas e as patologias existentes;
- Averiguação das alterações da estrutura e do seu uso que, caso se revelem desadequados, podem potenciar problemas não visíveis;
- Averiguação do histórico de intervenções;
- Consulta do registo de catástrofes no local onde se encontra o edifício;
- Consulta do tipo de solo no qual o edifício se encontra fundado e averiguação sobre a existência de cursos de água nas proximidades;
- Consideração dos materiais que constituem a estrutura.

Caso não se consiga obter uma avaliação suficientemente conclusiva deve proceder-se à realização de ensaios que podem ser de carácter não-destrutivo (ensaios sísmicos, tomografia sísmica, ensaios de radar, ensaios dinâmicos e ensaios de carga) ou ligeiramente destrutivos (carotagem, macacos planos e dilatómetro).

As estruturas do edifício em estudo caracterizam-se pela inexistência de patologias visíveis de relevo estrutural, apresentando um baixo estado de degradação, como tal deduz-se que os usos associados a este prédio foram adequados, do ponto de vista de não provocarem deformações estruturais. As fundações estão assentes em solo granítico e não existem cursos de água nas imediações, sendo o mais próximo a Ribeira de Couros. Não é conhecido o histórico de intervenções passadas. Da análise destes fatores pode concluir-se que as estruturas apresentam um estado de conservação que induz uma capacidade de carga suficiente para receber os usos propostos pelo programa de reabilitação. Deve ter-se em conta que as demolições previstas no ponto 5 deste capítulo agravarão os esforços apresentados pelas vigas de madeira, no entanto dada a largura de frente do edifício (4,5 metros) não apresentarão deformação considerável, informação que deve ser complementada com demonstração numérica que se encontra fora do âmbito desta dissertação.

5.9. CONSTRUÇÃO

A reabilitação do edifício em estudo, adaptando-o ao produto pretendido, carece de operações de manutenção e de construção ao nível dos vários elementos construtivos. Ao nível da envolvente exterior prevê-se as seguintes intervenções:

- Manutenção do gradeamento existente nas varandas e nas janelas;

- Manutenção das caixilharias existentes mantendo o desenho original, com exceção da janela que contacta com o logradouro e o R/C que deve ser substituída mantendo o desenho original;



Figura 5.14 – Janela de ligação entre o logradouro e o espaço interior do rés-do-chão

- Manutenção das portadas de madeira existentes e colocação de novas, nas janelas onde foram retiradas as caixas-de-estore;
- Manutenção do muro do logradouro que faz face para o arruamento;
- Colocação de portas de madeira, com tratamento hidrófugo, nos vãos voltados para a rua;
- Limpeza dos paramentos verticais graníticos;
- Colocação de esquadrias de madeira, à cor vermelho sangue de boi, conforme especificado no RICUH, em torno das paredes rebocadas e das janelas;
- Manutenção da cantarias e se necessário execução da juntas com argamassa de cal hidráulica ao traço 1/3 ou 1/4;
- Manutenção da cobertura conforme o desenho original equacionando a substituição da telha preta por uma de cor mais clara.

Ao nível da compartimentação prevê-se as seguintes intervenções:

- Construção das paredes divisórias leves, de acordo com as plantas da proposta apresentadas no Anexo IV, definindo desse modo as divisões das compartimentações, nomeadamente da cozinha/lavandaria e das instalações sanitárias das suites;
- Colocação de portas interiores.

Ao nível dos revestimentos e acabamentos prevê-se as seguintes intervenções:

- Utilização de gesso cartonado como revestimento interior dos paramentos verticais;
- Picagem de juntas e consequente refundação à cor da pedra com argamassa de cal hidráulica ao traço 1/3 ou 1/4, conforme especificado na regulamentação específica do Centro Histórico;
- Recuperação do reboco, ao nível do último piso, pintando-o de branco.

5.10. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

A introdução de infraestruturas básicas em edifícios apenas se concretizava nos locais onde existisse legislação que a impusesse e mediante as possibilidades económicas dos proprietários. Tratavam-se de instalações com processos construtivos primitivos e incluíam apenas as redes de drenagem de águas pluviais e de esgotos, a rede de abastecimento de água e a rede instalações elétricas.

As águas pluviais eram recolhidas pelos algerozes, localizados nas extremidades exteriores da cobertura ao longo das paredes de meiação, e posteriormente lançadas para a rua através de gárgulas ou do beirado do telhado. Com a evolução da construção as águas pluviais recolhidas deixam de ser lançadas diretamente para a rua e passam a ser conduzidas por tubos de queda que se colocavam no interior das paredes das fachadas. Este posicionamento dos tubos de queda viria mais tarde a ser alterado para o exterior das paredes devido à dificuldade de manutenção dos mesmos.

A introdução das redes de drenagem de esgotos foi motivada pela obrigatoriedade de construção instalações sanitárias, sendo as primeiras constituídas por tubos de queda, sifões e tubos de ventilação, posteriormente ligados à rede de saneamento ou a fossas sépticas localizadas geralmente no logradouro. Os tubos de queda e os sifões eram em grés cerâmico vidrado ou de ferro fundido. Os tubos de ventilação podiam apresentar vários materiais, desde o ferro fundido ao barro.

A rede abastecimento de água incluía apenas os ramais de distribuição de água para as instalações sanitárias e cozinha, sendo vulgarmente executada em tubos de ferro fundido, de ferro laminado ou de chumbo.

A intervenção ao nível das infraestruturas do edifício em estudo implica a sua adequação ao modo de ocupação do edifício. Como tal, não existindo regime de propriedade horizontal, os sistemas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais devem ser comuns a todos os fogos, ao contrário das propriedades horizontais que possuem sistemas individualizados por fração. A infraestruturização das redes de abastecimento de água e de recolha de águas residuais devem servir, ao nível do R/C, a cozinha, a instalação sanitária e a lavandaria, enquanto nos pisos elevados apenas é necessária a distribuição de água e drenagem de águas de sabão e águas negras nas instalações sanitárias. Para execução destes sistemas sugere-se a remoção das tubagens existentes e colocação novas, resolvendo-se deste modo os seguintes problemas:

- Incompatibilidade entre a rede existente e compartimentação proposta;
- Incompatibilidade entre tubagens de diferentes materiais.

A definição de infraestruturas elétricas encontra-se fora do âmbito desta dissertação, no entanto a sua execução deve salvaguardar as condições de segurança contra risco de incêndios.

O sistema de drenagem de águas pluviais pré-existente deve ser inspecionado e caso se encontre em boas condições, isto é, corretamente instalado e com o desempenho adequado de modo a não potenciar infiltrações de água ou escorrências pelas paredes das fachadas, deve proceder-se à limpeza e manutenção das caleiras e dos tubos de queda.

Será ainda interessante, no sentido aumentar a viabilidade de arrendamento dos fogos inseridos neste edifício, a infraestruturização de distribuição de gás, de telecomunicações, ventilação mecânica e natural, etc. Apresenta-se no Anexo II a planta de infraestruturas junto ao edifício.

5.11. ANÁLISE CRÍTICA DA SOLUÇÃO PROJETADA

Na visão estratégica atual da cidade de Guimarães a definição de soluções para a resolução do problema do edificado parcialmente devoluto representa uma tarefa de elevada complexidade pelas inúmeras questões já levantadas, sendo o excesso de conservadorismo no ato de revitalização dos edifícios por parte das entidades técnicas municipais a questão que mais contribui para essa dificuldade. Nesse sentido, a solução de reabilitação encontrada para o edifício em estudo visa a viabilidade de comercialização do mesmo no contexto atual do Centro Histórico de Guimarães. Trata-se de uma solução de ocupação moderna que apresenta as seguintes vantagens:

- Não possui propriedade horizontal, fator que contribui para um melhor aproveitamento do espaço interior utilizável;
- Apresenta-se como uma solução pouco intrusiva, uma vez que aproveita quase todos os elementos construtivos existentes, mantendo a identidade das construções típicas locais;
- Trata-se de uma intervenção de baixo a médio custo, quando comparado com a edificação nova ou reabilitações profundas, pelo facto de apenas intervir nos compartimentos, vãos e infraestruturas. As restantes intervenções limitam-se a obras de manutenção;
- A elevada abrangência de utilizadores alvo por se tratar de um estabelecimento de alojamento adequado a ocupações de curta, média e longa duração;
- Respeita quase integralmente a regulamentação aplicável, mais concretamente o RICUH, excetuando as disposições que se apresentam demasiado castradoras na obtenção de viabilidade de ocupação do edifício.

Por outro lado entende-se que existem desvantagens inerentes à opção tomada, mais concretamente:

- A exigência de exploração por uma única entidade proprietária ou arrendatária, à qual são delegados os deveres de manutenção do imóvel. No entanto entende-se que esta condição poderá ser vantajosa numa perspetiva de futuro, por se tratar de um produto imobiliário de maior liquidez e como tal destinado a investidores privados;
- Elimina o uso comercial do edifício, o que representa uma desvantagem por se tratar do uso que promove uma maior rentabilidade financeira. No entanto as dimensões em planta desadequadas, a inexistência de vitrina e a fraca visibilidade através dos arruamentos, conferem ao edifício baixa pensão para a adoção de comércio.

Apesar de apresentar desvantagens este edifício reúne, nos atuais contextos social e económico de Guimarães, condições para apresentar uma taxa de ocupação satisfatória ao longo de todo o ano. No entanto, entende-se que se nada for feito no sentido de existir uma maior abertura das entidades camarárias para a definição de soluções adequadas às tendências atuais de ocupação dos edifícios dos mais variados tipo de utentes, dificilmente se tirará o máximo proveito da solução encontrada.

O Centro Histórico carece de dinâmicas territoriais e de urbanização que conduzam à multifuncionalidade dos edifícios e à diversidade dos usos. Diversidade de espaços comerciais, convenientemente agrupados, diversidade empreendimentos hoteleiros, desde hotéis a *hostels*, diversidade dos espaços de restauração, incluindo restaurantes destinados à satisfação das necessidades de consumo dos trabalhadores locais, restaurantes destinados a visitantes, restaurantes e semelhantes destinados às novas formas de consumo.

É no sentido de absorver estas diversidades que os edifícios se devem moldar, contemplando obras de reabilitação que permitam a inclusão de:

- Estabelecimentos comerciais que ocupem integralmente o edifício, o que pode implicar emparcelamentos;

- Restaurantes até ao segundo piso do edifício, o que requer um reforço de algumas estruturas;
- Habitações em propriedade horizontal com disponibilização de elevador;
- Habitações com estacionamento privativo.

Só deste modo se conseguirá uma utilização dos espaços de forma contínua e em rotação assegurando conservação do património público e privado.

6

Conclusão

6.1. PRINCIPAIS DIFICULDADES E LIMITAÇÕES AO ESTUDO EFETUADO

O capítulo de enquadramento não apresentou particular dificuldade, uma vez que facilmente se encontraram os elementos de pesquisa que permitiram a sua elaboração.

A principal dificuldade sentida na elaboração do capítulo 3 prendeu-se com a interpretação da linguagem excessivamente jurídica, por vezes ambígua, da legislação que rege os processos de reabilitação urbana e de construção.

Durante a elaboração do capítulo 4, a principal dificuldade encontrada associou-se à elaboração da visão estratégica no sentido de melhorar a realidade existente no Centro Histórico de Guimarães, pois trata-se de um processo complexo que deve envolver variadíssimas especialidades e a elaboração de vários estudos que auxiliem a definição de orientações a seguir. Por outro lado trata-se de um processo que carece de experiência de reabilitação de outros centros históricos. Apesar de não existirem casos iguais, é importante o conhecimento de outras realidades e a consequente adaptação ao caso em estudo. Na tentativa de suprimir estas dificuldades foram consultados planos estratégicos de intervenção nos núcleos históricos de outras cidades, sendo selecionados os que mais se aproximavam do de Guimarães, tendo em conta sobretudo a dimensão e o potencial económico.

A busca do caso de estudo foi outra dificuldade encontrada, pela existência pouco significativa de edifícios que integrem o centro histórico de Guimarães e que disponham dos elementos técnicos necessários para a realização deste trabalho. Posteriormente surgiu a dificuldade de visitar o interior do edifício, pelo que, se definiu a proposta de reabilitação do edifício com base nos elementos fotográficos e levantamentos arquitetónicos disponibilizados pelo proprietário.

6.2. O QUE DEVE FICAR PARA A HISTÓRIA

Guimarães é uma cidade cheia de história e que apresenta um riquíssimo conjunto edificado representativo das suas conquistas e do modo de vida das suas gentes. A preservação do seu património histórico é algo inato à cultura vimaranense, mantendo imaculado o aspeto interior e exterior de cada edifício e preservando as memórias que cada um encerra.

A elevada atratividade turística e comercial do seu Centro Histórico reforça a ideia de que essa preservação constitui uma medida de sucesso para o desenvolvimento desse local. No entanto, existe um fenómeno de abandono populacional jovem e consequentemente o envelhecimento da população residente, que ameaça a perenidade deste local, ou pelo menos a sua sustentabilidade no médio prazo.

A preservação do património é algo que qualquer cidadão defende, no entanto Guimarães fá-lo de um modo pouco evolutivo, preservando um edificado medieval que pouco se adequa às populações contemporâneas. As orientações de reabilitação dadas pelas entidades responsáveis pela definição da estratégia urbanística para o local são demasiado limitadoras, levando à obtenção de uma solução padronizada que privilegia apenas a limpeza do “rosto” e a preservação do “corpo” do edifício sem daí resultar uma efetiva melhoria da habitabilidade e modernidade dos edifícios reabilitados.

Daqui se conclui que urge a necessidade de diálogo entre as entidades camarárias e os proprietários, no sentido de aplicar aos edifícios uma solução que se entenda como viável do ponto de vista económico e que permita uma ocupação integral do edifício, preservando a traça arquitectónica pré-existente.

Nesse sentido espera-se uma maior abertura dessas entidades no processo de licenciamento das operações urbanísticas, desempenhando um papel mais orientador e menos limitador. Essa orientação deve ser apoiada pela definição de um Plano de Pormenor para o Centro Histórico que defina para cada área específica qual o tipo de intervenção a efetuar nesse conjunto edificado e quais os usos que devem existir. Deve ainda ser redigido um regulamento que substitua o atual Regulamento de Intervenção no Centro Urbano e Histórico, que estabeleça novas regras de preservação e substituição dos materiais existentes e que permita diferentes níveis de profundidade de intervenção.

A reabilitação no Centro Histórico de Guimarães foi e continua a ser apontada como um caso de sucesso pela individualização dos edifícios a recuperar e pelo controlo de custos obtido. São dois aspetos de grande valor, mas terá que lhes estar associada uma dinâmica de ocupação, porque não é viável a reabilitação de edifícios para ocupação apenas ao nível do R/C, como parece ser a tendência atual da zona.

Guimarães deve continuar com o investimento que tem feito na reabilitação de espaços públicos e direcionar-se para a melhoria das condições de estacionamento para moradores do núcleo histórico. Por outro lado deve dar o exemplo reabilitando edifícios de modo a torná-los atrativos às faixas etárias mais jovens e consequentemente atraindo investimento privado.

6.3. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

A abordagem ao caso de estudo presente nesta dissertação fez-se apenas do ponto de vista do promotor imobiliário, como tal propõe-se como desenvolvimentos futuros a esta dissertação a elaboração de um estudo de reabilitação do edifício do ponto de vista do construtor, de um estudo de viabilidade económica da proposta de reabilitação apresentada e a conclusão dos estudos efetuados.

BIBLIOGRAFIA

[1] Universidade do Minho. *Guimarães 2012 Capital Europeia da Cultura – Impactos Económicos e Sociais*. Setembro de 2013 [Consultado a 10 de Fevereiro de 2014].

http://www.guimaraes2012-impactos.pt/pdf/relatorio_final.pdf

[2] Paixão, M., Costa, A., Gonçalves, J. *Historicity: Preservation or Revitalization Planning Tools?*. Journal of Civil Engineering and Architecture, Outubro de 2013, p.1196-1202, David Publishing, USA.

[3] INE. *Censos 2011 Resultados Definitivos – Região Norte*. Lisboa, 2012 [Consultado a 13 de Fevereiro de 2014].

http://censos.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=156643035&att_display=n&at_a_download=y

[4] INE. *Censos 2011 – Quadros de Apuramento*. 2012 [Consultado a 18 de Fevereiro de 2014].

http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos_quadros

[5] Eixo Atlântico. *Complexidade – Mais cidade, mais campo*. 2º Fórum da sustentabilidade de Guimarães, 29 de Junho de 2005, Guimarães [Consultado a 27 de Fevereiro de 2014].

http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/writer_file/document/847/478119.pdf

[6] Eixo Atlântico. *Compactação – Uma visão de futuro mais sustentável*. 2º Fórum da sustentabilidade de Guimarães, 29 de Junho de 2005, Guimarães [Consultado a 3 de Março de 2014].

http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/writer_file/document/838/478117.pdf

[7] Gesta, A. *Qualification of public space and urban regeneration*. Seminário Internacional - "Novas Centralidades: Regeneração Urbana e Mobilidade", 9 de Maio de 2011, Lisboa [Consultado a 25 de Fevereiro de 2014].

http://www.parqueexpo.pt/cache/binImagens/06_Qualification_of_public_space_A_Gesta-5391.pdf

[8] Câmara Municipal de Guimarães. *Regulamento dos parques de estacionamento municipais*. 28 de Dezembro de 2011.

[9] Trigueiros, L. *Fernando Távora*. Blau, Lisboa, 1993.

[10] Bandeirinha, J. *Fernando Távora Modernidade Permanente*. Casa da Arquitectura, Guimarães, 2012.

[11] Rodrigues, B. *Reabilitação de edifícios habitacionais com valor patrimonial*. Dissertação de Mestrado, Universidade Lusófona do Porto, 2012.

[12] Oliveira, M. *Projecto de execução para a requalificação urbanística da praça do Toural, Alameda de S. Dâmaso e rua de Sto António – Memória descritiva e justificativa*. 31 de Março de 2010. [Consultado a 18 de Março de 2014]

http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/writer_file/document/1183/20101025170623432413.pdf

[13] <http://gngapb.com/pt/projectos/60/> projectos

- [14] Borges, N. *Renovação da Praça do Toural, Alameda de São Dâmaso, Rua de Santo António – Guimarães 2010 – 2012*. Nuno Miguel Borges, Porto, 2012.
- [15] Câmara Municipal de Guimarães, Universidade do Minho – Escola de Engenharia. *Projecto CampUrbis Campus universitário na malha urbana histórica*. [Consultado a 21 de Março de 2014]
http://www.uminho.pt/uploads/eventos/EV_5073/20120615602040298750.pdf
- [16] Praça, H. *Uma Experiência Singular – Couros. CampUrbis. Envolvimento da População Local*. Fraterna Centro Comunitário de Solidariedade e Integração Social, Guimarães, 2012.
- [17] Batista, L. *Guimarães 2012:Arte e Arquitetura – Prática espaciais para um contexto territorial em mutação*. arqa – Arquitetura e Arte, Novembro/Dezembro 2012, p.20-21, Guimarães.
- [18] Aguiar, J. *A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares*. [Consultado a 27 de Fevereiro de 2014]
http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/writer_file/document/837/470419.pdf
- [19] Aguiar, J. *Reabilitação low cost / high value – Intervenção mínima, Reabilitação Máxima*. Construção Magazine , Janeiro/Fevereiro 2012, p.9-11, Engenho e Média, Lda., Porto.
- [20] Câmara Municipal de Guimarães. *Revisão do Plano Diretor Municipal: Relatório do plano*. 2012, Guimarães. [Consultado a 25 de Março de 2014]
<http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/document/file/358/20120105122404819591.pdf>
- [21] Câmara Municipal de Guimarães. *Revisão do Plano Diretor Municipal: Programa de execução*. 2012, Guimarães. [Consultado a 25 de Março de 2014]
<http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/document/file/1498/38865.pdf>
- [22] Vázquez, I. *Sistema de Planeamento do Território – Planos municipais*, Apontamentos da Unidade Curricular de Planeamento do Território 2011/2012 da FEUP. Maio, 2012.
- [23] Câmara Municipal de Guimarães. *Plano Diretor Municipal: Regulamento*. 1994, Guimarães. [Consultado a 28 de Março de 2014]
<http://www.cm-guimaraes.pt/htm/regulamentop.html>
- [24] Câmara Municipal de Guimarães. *Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização*. 2010, Guimarães. [Consultado a 30 de Março de 2014]
<http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/document/file/43/45513.pdf>
- [25] Câmara Municipal de Guimarães. *Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas*. 2010, Guimarães. [Consultado a 30 de Março de 2014]
<http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/document/file/1288/49663.pdf>
- [26] Câmara Municipal de Guimarães. *Regulamento de Intervenção no Centro Urbano e Histórico de Guimarães*. 1994, Guimarães. [Consultado a 5 de Março de 2014]
<http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/document/file/1253/19435.pdf>
- [27] Decreto – Lei nº 555/99, D.R. I Série-A, 291 (16-12-1999), 8912-8942
- [28] Câmara Municipal de Guimarães. *Revisão do Plano Diretor Municipal: Planta de Ordenamento*. 2012, Guimarães. [Consultado a 2 de Abril de 2014]
<http://www.cm-guimaraes.pt/uploads/document/file/350/39123.pdf>

- [29] Decreto – Lei nº 220/2008, D.R. 1ª Série, 220 (12 de Novembro 2008), 7903-7922
- [30] Portaria nº 1532/2008, D.R. 1ª Série, 250 (29 de Dezembro 2008), 9050-9127
- [31] Despacho nº 2074/2009, D.R. 2ª Série, 10 (15 de Janeiro 2009), 2050-2059
- [32] Freitas, V. *Manual de Apoio ao Projeto de Reabilitação de Edifícios Antigos*. Ordem dos Engenheiros da Região Norte, Porto, 2012.
- [33] Decreto – Lei nº 118/2013, D.R. 1ª Série, 159 (20 de Agosto 2013), 4988-5005
- [34] Decreto – Lei nº 78/2006, D.R. I Série - A, 67 (4 de Abril 2006), 2411-2415
- [35] Decreto – Lei nº 80/2006, D.R. I Série - A, 67 (4 de Abril 2006), 2468-2513
- [36] Decreto – Lei nº 79/2006, D.R. I Série - A, 67 (4 de Abril 2006), 2416-2468
- [37] Decreto – Lei nº 96/2008, D.R. 1º Série, 110 (9 de Junho 2008), 3359-3372
- [38] Decreto – Lei nº 9/2007, D.R. 1º Série, 12 (17 de Janeiro 2007), 389-398
- [39] Praça, H. *Paisagem com Cidade e Maçãs Vermelhas. Estudo Multidisciplinar Centro Histórico de Guimarães. Projeto de Animação Pedagógica*. Fraterna Centro Comunitário de Solidariedade e Integração Social, Guimarães, 2012.
- [40] Cushman & Wakefield. *Inquérito a Retalhistas 2010*. Novembro de 2010, Lisboa. [Consultado a 9 de Abril de 2014]
- http://www.acai.pt/media/estudosDocs/CW/2010_BB_Retalho_Inquerito_Retalhistas.pdf
- [41] Abreu, C. *Municípios suprem falta de alojamento para Guimarães 2012*. O POVO, 1 de Novembro de 2011, p.3, Fundação ROMENINGH, Guimarães.
- [42] Câmara Municipal de Guimarães. *Guimarães Turismo 2012 – Síntese de Resultados Estatísticos*. Guimarães, 2012. [Consultado a 12 de Abril de 2012]
- [43] Parque Expo, SA. *Évora: Recuperar o processo histórico*. Julho de 2008 [Consultado a 4 de Março de 2014].
- <http://www2.cm-evora.pt/parquexpo/>
- [44] Parque Expo, SA. *Coimbra Baixa | Área de reabilitação urbana. Volume A – Programa estratégico de reabilitação urbana*. Maio de 2012 [Consultado a 15 de Março de 2014].
- http://www.coimbravivasru.pt/pdf/coimbra-baixa/pp/Coimbra_BAIXA_dossier_A1.pdf
- [45] Quartenaire Portugal, Rui Passos Mealha Arquitectos, SOPSEC SA. *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga – Projecto de delimitação de ARU*. 22 de Agosto de 2011 [Consultado a 7 de Março de 2014].
- http://www.cm-braga.pt/docs/rurb/PERU_CHvFinal.pdf
- [46] Câmara Municipal de Viseu. *Estratégia de Revitalização do Centro Histórico de Viseu*. Abril de 2014 [Consultado a 23 de Maio de 2014].
- <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistorico/centrohistorico.pdf>
- [47] Câmara Municipal de Torres Vedras, Estufa – Plataforma Cultural. *Torres INOV-E. Semana INOV-E – Empreender em Torres Vedras*, Março de 2014, Torres Vedras [Consultado a 7 de Maio de 2014].

http://www.estufa.pt/ficheiros/torres_inov-e_apresentacao.pdf

ANEXOS

ANEXO I – REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO URBANO E HISTÓRICO DE GUIMARÃES

ANEXO II – PLANTA DE INFRAESTRUTURAS NA ZONA DO EDIFÍCIO EM ESTUDO

ANEXO III – PRÉ-EXISTÊNCIAS E PROPOSTA DE ARQUITECTÓNICA – VERMELHOS E AMARELOS

III.1. PISO 0

III.2. PISO 1

III.3. PISO 2

III.4. PISO 3

III.5. ALÇADO PRINCIPAL

III.6. ALÇADO LATERAL ESQUERDO

ANEXO IV – PROPOSTA ARQUITECTÓNICA – PLANTAS HUMANIZADAS

IV.1. PISO 0

IV.2. PISO 1

IV.3. PISO 2

IV.4. PISO 3

IV.5. ALÇADO PRINCIPAL

IV.6. ALÇADO LATERAL ESQUERDO

Anexo I

Regulamento de Intervenção do Centro Histórico e Urbano de Guimarães

RICUH

REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO URBANO E HISTÓRICO DE GUIMARÃES

NOVEMBRO – 1994

INTRODUÇÃO

Nos termos do artigo 5º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo Dec. Lei n.º 38382, de 07 de Agosto de 1951, pode a Câmara Municipal regulamentar os pedidos de licença para a execução de obras, tendo em conta a sua importância, localização e finalidade.

O Centro Histórico de Guimarães é uma área extremamente rica e constitui um Património de Interesse Mundial que assim se pretende que seja oficialmente considerado pelas Entidades competentes para o efeito.

A Câmara Municipal de Guimarães tem desenvolvido um esforço financeiro considerável, que tem merecido a comparticipação dos Fundos Comunitários, na recuperação dos espaços e edifícios públicos do Centro Histórico de Guimarães, para além de colaborar na recuperação dos imóveis privados degradados através do RECRUA.

Sedimentado que está o conceito de que urge preservar o nosso património arquitectónico, porque inserido num conceito mais vasto, que é o do património cultural, e porque apenas através dele se manterá viva a memória de um passado comum, torna-se necessário redefinir e formalizar os processamentos e condicionantes que vêm sendo impostas para a reabilitação dos imóveis da área classificada.

É este o objectivo do Regulamento que se segue.

Em todas as questões relativamente as quais este Regulamento for omissivo, é aplicada a legislação em vigor.

Este regulamento aplica-se apenas dentro da área de intervenção do GTL.

CAPITULO I

Disposições Gerais

Art.º 1

Estão sujeitas a Licenciamento Municipal :

- a) Todas as obras realizadas na área de intervenção do GTL, com excepção das referidas no art.º 2;
- b) A utilização dos edifícios;
- c) A alteração de funções;
- d) A mudança de actividade comercial;
- e) A utilização do espaço público, temporária ou duradoura;
- f) A instalação de publicidade, toldos e vitrines, sempre que visíveis do espaço público;
- g) O mobiliário a utilizar nas esplanadas

Art.º 2

Não carecem de Licenciamento Municipal :

- a) Todas as obras de simples conservação de acordo com a legislação em vigor. Terão no entanto, que ser submetidas à apreciação da CMG / GTL;
- b) As obras de organismos do Estado. Porém, terão que ser observadas as condições constantes deste regulamento;
- c) O ajardinamento de logradouros.

Art.º 3

Nos licenciamentos referidos no art.º 1, são aplicáveis as disposições deste regulamento, bem como todas as que vêm expressas na legislação vigente.

Art.º 4

ã licença para execução de quaisquer obras de ampliação ou alteração, pode ser condicionada à execução, em simultâneo, das obras necessárias para adequar a totalidade do edifício às normas e regulamentos em vigor.

Art.º 5

O licenciamento de cada obra só terá lugar após a aprovação do respectivo projecto, a apresentar pelo proprietário ou seu mandatário, conforme a legislação vigente.

Art.º 6

Elementos de interesse arquitectónico e/ou arqueológico:

- a) A CMG / GTL poderá suspender as licenças concedidas sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos notáveis e/ou achados arqueológicos
- b) A sequência dos trabalhos depende do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a CMG deverá solicitar parecer do IPPAR.

Art.º 7

A concessão de licença ou a sua dispensa, bem como o exercício de fiscalização municipal, não isentam o dono da obra, nem o técnico responsável pela mesma, de responsabilidade pelo cumprimento de todos os regulamentos em vigor.

Art.º 8

Os prejuízos causados a terceiros ou ao município, pela execução da obra, são da inteira responsabilidade do proprietário.

Art.º 9

Todos os edifícios terão de possuir, para cada uma das suas partes autónomas, uma utilização bem definida. Tal utilização terá de constar, de forma inequívoca, nos projectos submetidos a apreciação municipal e nas correspondentes licenças de construção e de utilização.

As alterações de função e as mudanças de actividade comercial, têm igualmente de ser antecedidas de licença municipal, mesmo quando para o efeito não seja necessária a realização de obras.

Art.º 10

São da responsabilidade de arquitecto, todos os projectos de arquitectura referentes a obras de recuperação, conservação, adaptação ou alteração de bens imóveis classificados, de qualquer tipo, localização ou uso. São ainda de exclusiva responsabilidade do arquitecto todos os projectos para publicidade, toldos e vitrines.

Art.º 11

É de exclusiva responsabilidade do autor do projecto ou sem mandatário obrigatoriamente arquitecto – o acompanhamento da obra. A responsabilidade pela execução da obra terá de ser declarada no Termo de Responsabilidade pela elaboração do projecto.

CAPITULO II
Áreas Comerciais, Publicidade, Toldos e Vitrines

Art.º 12

Todas as remodelações de interiores em áreas comerciais e a ocupação duradoura do espaço público, nomeadamente com publicidade, toldos, alpendres, vitrines e guarda Ventos, carecem de licença municipal, mediante projecto de licenciamento nos termos do capítulo III. São da estrita responsabilidade do arquitecto, qualquer tipo de obra constante deste capítulo II.

Art.º 13

Todo o tipo de obras a executar em áreas destinadas a comércio terão de ser alvo de cuidados especiais, tendo em vista o carácter e a expressão arquitectónica dos edifícios em que se integrem ou venha a integrar.

- a) Na área de intervenção do GTL, apenas são permitidas áreas comerciais ao nível dos pisos térreos;
- b) É interdito o rasgamento de vãos em todas as obras que alterem a tipologia da fachada do edifício;
- c) É interdita a utilização de vidro directamente adossado às paredes dos edifícios. Deverão obrigatoriamente ser utilizadas caixilharias nos materiais acima indicados.

Art.º 14

Publicidade

A publicidade, quando no exterior do edifício, terá de sujeitar-se a condições especiais de volume e iluminação, de modo a não perturbar a correcta leitura, quer das fachadas em que se insere, quer das fachadas de envolvente. A sua colocação terá de obedecer a regras de estrita sobriedade e de relação de escala com as edificações, de tal modo que não

Se tornem elementos distorcedores, nem obstrutivos da arquitectura e da paisagem urbana.

a) É interdito todo o uso do seguinte tipo de publicidade comercial:

- painéis em edifícios ;
- cartazes ou grandes inscrições nas coberturas ;
- armações de ferro e néons em coberturas ;
- publicidade saliente, nas grades, sacadas, e cantarias (nomeadamente caixas de acrílico e estruturas de alumínio)
- publicidade colocada perpendicularmente às fachadas .

a) Não poderão ser utilizados dispositivos, formatos, cores ou materiais susceptíveis de confundir ou ocultar a toponímia, iluminação e sinalização oficial, ou prejudicar árvores existentes.

Art.º 15

Toldos

- a) Só será permitido o modelo de toldos “ tipo – direito “, de enrolar, sem abas laterais. Nos casos em que possua pala pendente, esta não poderá ter dimensão superior a 0,15 m de altura.
- b) Todos os toldos devem assegurar um afastamento horizontal mínimo de 0,60 m, relativamente ao extremo do passeio e só nos casos em que este tenha largura superior a 1 m;
- c) A altura mínima da parte inferior da pala não poderá ser inferior a 2 m;
- d) Os toldos não poderão conter publicidade. Nas palas pendentes aplicadas, referidas no n.º 2.1 do artigo 2º, deste Capítulo, devidamente aprovados pelo GTL, será admitida a identificação do respectivo estabelecimento;
- e) Só é permitida a colocação de toldos ao nível do rés-do-chão;
- f) É interdita a fixação dos toldos em elementos nobres das fachadas. Terão que ser afixados nos panos de paredes rebocados.
- g) Não são permitidos toldos em material plástico. Terão que ser em lona ou material semelhante.
- h) Apenas é permitida a colocação de toldos com estrutura em ferro.

- i) Os toldos serão de cor lisa, podendo ser no entanto, de cores variadas, de acordo com as características arquitectónicas dos edifícios.

Art.º 16

Nos casos existentes que não cumpram o estabelecido neste Capítulo, a sua reposição ou regularização será imposta por despacho do Presidente da Câmara, mediante informação do GTL, sendo dado um prazo para o efeito, nunca inferior a 90 dias .

Nota: Deverá ser consultado o GTL, aquando da colocação de toldos, pois existem zonas onde estes não são permitidos.

CAPITULO III **Licenciamento de Obras Particulares**

Art.º 17

Pedido de informação Prévia / pedido de Viabilidade

Para os pedidos de informação prévia deverão ser entregues os elementos abaixo discriminados;

- a) Memória descritiva, esclarecimento devidamente e de forma inequívoca a pretensão;
- b) Planta à escala 1/ 1.000 com indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;
- c) Sempre que se trate de novas edificações ou de obras que impliquem aumento de área construída, devem constar do pedido, os elementos constantes das alíneas seguintes;
- d) Planta de implantação à escala 1/ 200 definido alinhamento e perímetro dos edifícios;
- e) Cérceas e número de pisos acima e abaixo da cota de solteira;
- f) Área de construção e volumetria dos edifícios propostos e sua relação volumétrica com a envolvente;
- g) O uso das edificações propostas e das imediatamente adjacentes.

Art.º 18
Processo de licenciamento

Para os processos de licenciamento é aplicada toda a legislação em vigor.
São acrescidos os seguintes parágrafos:

1 – Documentação fotográfica

- a) Fotografias actuais em papel de cópia fotográfica, a cores, que permitam visualizar o local da obra e sua relação com a envolvente e imóvel classificado.
- b) Tomadas de vista longínquas ou de cota superior, sempre que tal se verifique necessário, para uma análise correcta da integração da proposta no ambiente existente.

2 – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

- a) Leitura histórica e urbanística do local da obra (caso se trate de projecto de raiz) e análise arquitectónica do edifício e conjunto edificado;
- b) Caracterização do respectivo sistema construtivo e verificação de eventuais patologias;
- c) Descrição e justificação da proposta.

3 – PEÇAS GRÁFICAS

- a) Planta de localização actualizada, com indicação do local da obra, do imóvel classificado e respectiva zona de protecção à escala 1/ 1.000 .

- a) Levantamento rigoroso do existente, contendo:

À escala 1/ 50:

- plantas de todos os pisos, incluindo a de cobertura e área de logradouro ;
- cortes ;
- alçado .

À escala 1/ 10 e 1/ 1:

- Pormenorização construtiva e acabamentos (guarnição de vãos, caixilharias, guardas de varanda, remates de beirais, etc.).

b) Projecto de arquitectura contendo:

À escala 1/ 50:

- plantas de todos os pisos, incluindo o da cobertura ;
- cortes ;
- alçados .

À escala 1/ 10 e 1/ 1:

Deverá ser entregue o projecto de execução. O projecto de execução deverá conter, de modo a permitir a compreensão clara e a definição precisa do dimensionamento e da natureza das interligações dos diferentes materiais ou partes constituintes, os seguintes elementos de construção;

Mapa de vãos, à escala 1/ 10, com indicação: da tipologia de cada vão e respectivas quantidades; do modo de funcionamento; da natureza e características dos materiais e das ferragens e de outras informações necessárias à execução (montagem de caixilharias, portas, envidraçados e outros elementos);

Mapa de acabamentos;

- Cortes verticais, à escala 1/ 10 demonstrativos do sistema construtivo adoptado;
- Pormenorização das caixilharias à escala 1/ 1;
- Pormenorização das varandas, à escala 1/ 10 e 1/1;
- Pormenorização de chaminés e clarabóias, à escala 1/ 10 e 1/ 1.

CAPITULO IV

Materiais a Utilizar

Art.º 19

Coberturas

- a) Só serão admitidas as coberturas estruturadas a madeira . É proibida a utilização de lajes de betão nas coberturas. É igualmente interdita a alteração do número dos planos de inclinação das coberturas;
- b) As estruturas de madeira terão que ser revestidas a telha, não sendo admitida a aplicação de qualquer outro material ;
- c) O tipo de telha a aplicar será sempre definido pelos técnicos do GTL, consoante a data de edificação dos edifícios ;
- d) Sempre que haja lugar a áreas planas nas coberturas, terão que ser revestidas a tijoleira de barro ;
- e) O desenho tradicional dos beirais terá que ser mantida na íntegra .
Sempre que se verifique a existência de remates em madeira, este terão que ser repostos de acordo com a traça original;
- f) Quando se constatar a existência de clarabóias e lanternins , terão de ser consultados os técnicos do GTL ;

- g) É proibida a utilização do PVC nos tubos de queda e nos caleiros . Estes terão que ser em chapa zincada, devidamente aparelhada e pintada;
- h) Sempre que tenha havido adulteração de qualquer dos itens atrás mencionados, deverá ser providenciada a sua reposição, de acordo com a traça original de cada edifício .

Art.º 20

Paredes

- a) As paredes exteriores terão que manter a traça e os materiais originais. Sempre que se torne necessário substituir, no todo ou em parte, algum pano de parede, têm de ser observadas estas condições;
- b) As paredes interiores deverão ser mantidas, sempre que possível. Quando se torne necessária a sua alteração, terá de ser apresentado o respectivo projecto de licenciamento;
- c) Quando existirem paredes em pedra, nas quais haja juntas a tomar, deverá ser utilizada uma argamassa “ podre “ 1/ 3 ou 1/ 4 (1 medida de cal hidráulica e 3 ou 4 medidas de areia);
- d) As paredes, quer interiores, quer exteriores, e sempre que rebocadas, terão de ser estanhas e pintadas. Não são permitidos outros tipos de acabamento.

Art.º 21

Pavimentos

Os pavimentos serão executados de harmonia com as orientações técnicas do IPPAR.

Art.º 22

Caixilharias

- a) As caixilharias têm que manter o seu desenho original;
- b) É proibida a utilização de caixilharias de alumínio e / ou PVC;
- c) É interdita a colocação de gradeamentos de tipo industrial, enroláveis ou não, em alumínio e / ou ferro;
- d) Não é permitido o uso de estores, quer metálicos, quer em PVC. O sistema de obscurecimento deverá ser conseguido através da utilização das tradicionais portadas de madeira.

Art.º 23

Exceções ao art.º 22

a) Quando se trate de um piso comercial, o desenho das caixilharias poderá ser alterado tendo, no entanto, que ser previamente apresentado o respectivo projecto de licenciamento ;

b) Nos casos referidos na alínea anterior, poderão ser utilizados o ferro, o aço sem polimento, o latão oxidado e a madeira .

É interdito o uso de quaisquer outros materiais.

Art.º 24

Cantarias

a) Não é permitida a pintura das cantarias ;

b) É interdita a utilização de cimento ou betão a imitar cantaria ;

c) Sempre que se torne necessário “ tomar “ as juntas existentes nas cantarias, terá que ser aplicada uma argamassa “ podre “, com o traço 1/ 3 ou 1/ 4 (1 medida de cal hidráulica e 3 ou 4 medidas de areia) .

Art.º 25

Soleiras e Parapeitos

a) É proibida a aplicação de mármore e de granito polido, em soleiras e parapeitos ;

b) É interdita a utilização de cimento à vista nas soleiras .

Art.º 26

Tintas e cores

As tintas a usar terão que ser as tradicionais:

a) As tintas de óleo nos madeiramentos, guardas de varandas, caleiros, tubos de queda e caixilharias;

b) O alvaiade, com ou sem pigmentos, nos rebocos.

c) Os edifícios deverão subordinar-se à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático, nomeadamente:

- nas paredes só pode ser aplicado o branco, o branco-sujo e o ocre ;

- nos madeiramentos e elementos em ferro, só podem ser aplicados o castanho escuro, o castanho avermelhado, o vermelho “ sangue-de-boi “ e o verde “ loureiro“;
- d) Não são permitidas inscrições pintadas que ofendam o ambiente urbano e a pintura das construções ;
- e) A pintura das edificações não pode executar-se sem que a CMG / GTL aprove as cores a empregar;
- f) Deverá encarar-se a remoção de cores dissonantes, devendo a CMG / GTL auxiliar os proprietários e / ou moradores na escolha das novas cores.

CAPITULO V

Art.º 27

Segurança Contra Incêndios

Sempre que haja lugar a uma reestruturação profunda dos edifícios, e dadas as condicionantes inerentes à preservação do património, terão que ser criadas paredes interiores corta-fogo envolvendo todo o edifício. Na caixa de ar da parede dupla assim formada, terá que ser aplicado um material resistente ao fogo.

CAPITULO VI

Art.º 28

Definição Funcional

Funções:

- a) O R/C dos edifícios poderá ser ocupado pelo sector terciário;
- b) A restante área dos edifícios terá que ser destinada a habitação;
- c) Apenas quando se demonstre impossível o cumprimento das alíneas a) e b) deste artigo, pelo exiguidade da área, será admitido outro tipo de ocupação (sujeito a licenciamento prévio);
- d) Exceptuam-se deste artigo, os edifícios destinados albergar serviços de Organismos Públicos.

Art.º 29

Zonificação Funcional

1 – Em toda a zona intra-muros, no Largo do Toural, na Rua de Stº António e no Largo do Carmo, fica proibida a ocupação por talhos e peixarias, mantendo-se apenas em funcionamento as actualmente existentes e licenciadas.

CAPITULO VII

Taxas, Licenças e Garantias

Art.º 30

Obras de Conservação / Beneficiação

- a) Quando houver lugar a obras de beneficiação, o município está isento do pagamento de taxas;
- b) A licença de ocupação de via e respectivas áreas de ocupação terão de constar no documento fornecido pela Câmara Municipal, resultante do pedido de autorização para as obras, feito pelo município, onde constarão as condicionantes impostas, se as houver.

Art.º 31

Obras de Recuperação / Reabilitação

- a) Estas obras estão sujeitas ao pagamento das respectivas taxas em vigor;
- b) Poderá o Presidente da Câmara, em despacho fundamentado em informação dos respectivos serviços, reduzir ou isentar as taxas das obras cuja rentabilidade do investimento seja questionável.

Art.º 32

Garantia das Obras Executadas

A empresa construtora responsável por quaisquer obras realizadas em imóveis, terá que fornecer ao cliente um documento de garantia das obras executadas pelo prazo mínimo de cinco anos.

CAPITULO VIII

Sanções

Art.º 33

As infracções ao presente regulamento, constituem contraordenações puníveis com as seguintes coimas e sanções acessórias a fixar, em progresso respectivo:

1- A aplicar aos Técnicos:

- a) Serão aplicadas aos técnicos todas as coimas e sanções em vigor;
- b) Nos casos em que se verifique reincidência no não cumprimento da legislação em vigor, no que respeita ao procedimento em relação à execução das obras, o técnico será imediatamente suspenso. Neste caso, o impedimento de elaborar projectos para a área classificada da cidade, terá a duração mínima de três anos e a máxima de cinco anos;
- c) Sempre que o acompanhamento de uma obra seja feito por arquitecto mandatário do autor do projecto, as sanções serão aplicadas a ambos.
- d) Em qualquer caso, será sempre organizado processo em que o técnico respectivo será ouvido.

2- A aplicar aos Proprietários:

Nas ocupações ou nas obras efectuadas em desobediência a este Regulamento, as coimas a aplicar serão as previstas na legislação em vigor, elevadas ao dobro.

CAPITULO IX

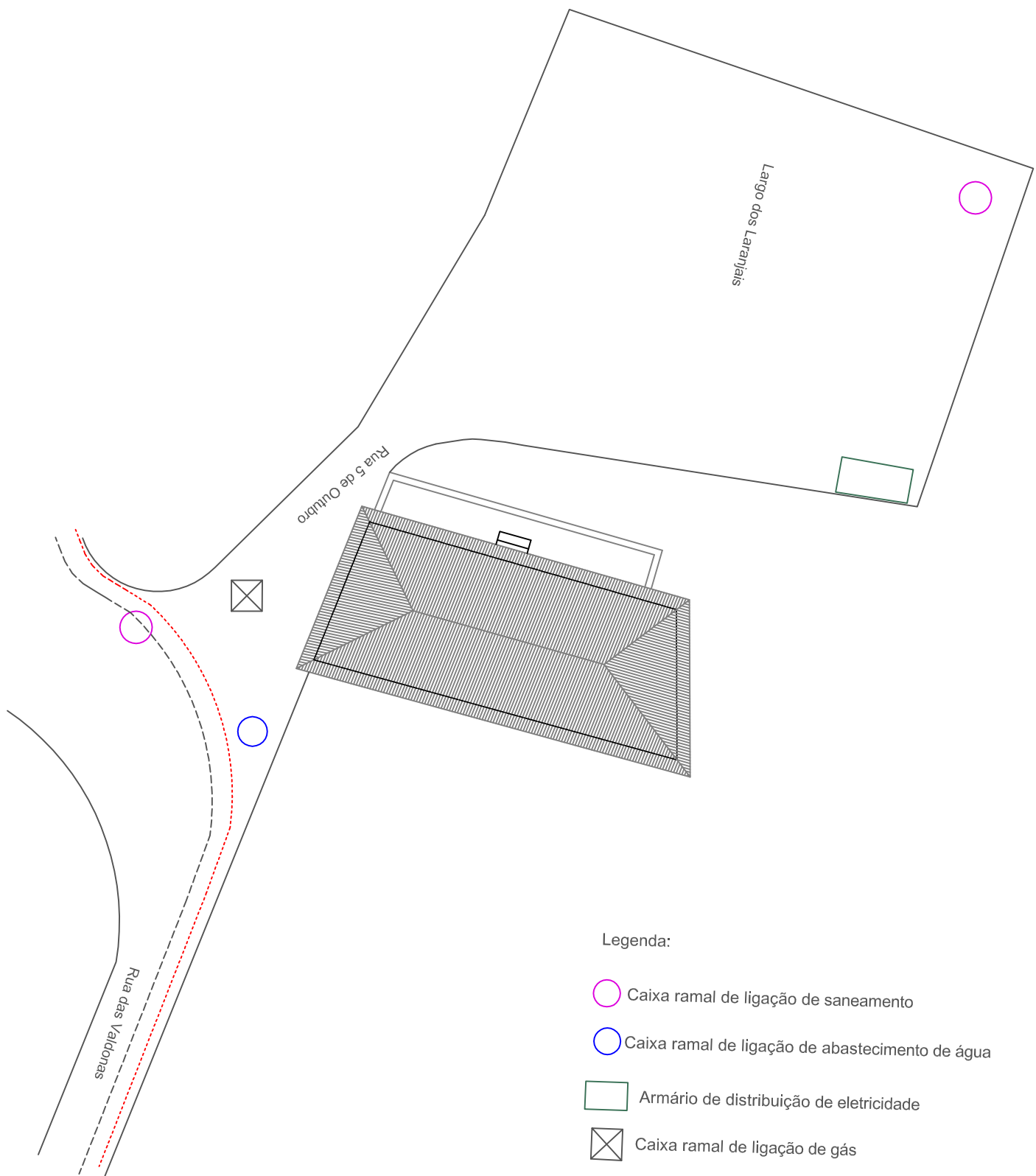
Disposições finais

Art.º 34

Este regulamento integrar-se-á no Regulamento Municipal de Edificações Urbanas quando o mesmo for aprovado, com os aperfeiçoamentos que a prática for ditando, e, entretanto, entrará em vigor 15 dias após a publicação dos competentes editais.

Anexo II

Planta de Infraestruturas na Zona do Edifício em Estudo









Largo dos Laranjais

Rua 5 de Outubro

Rua das Valdinas

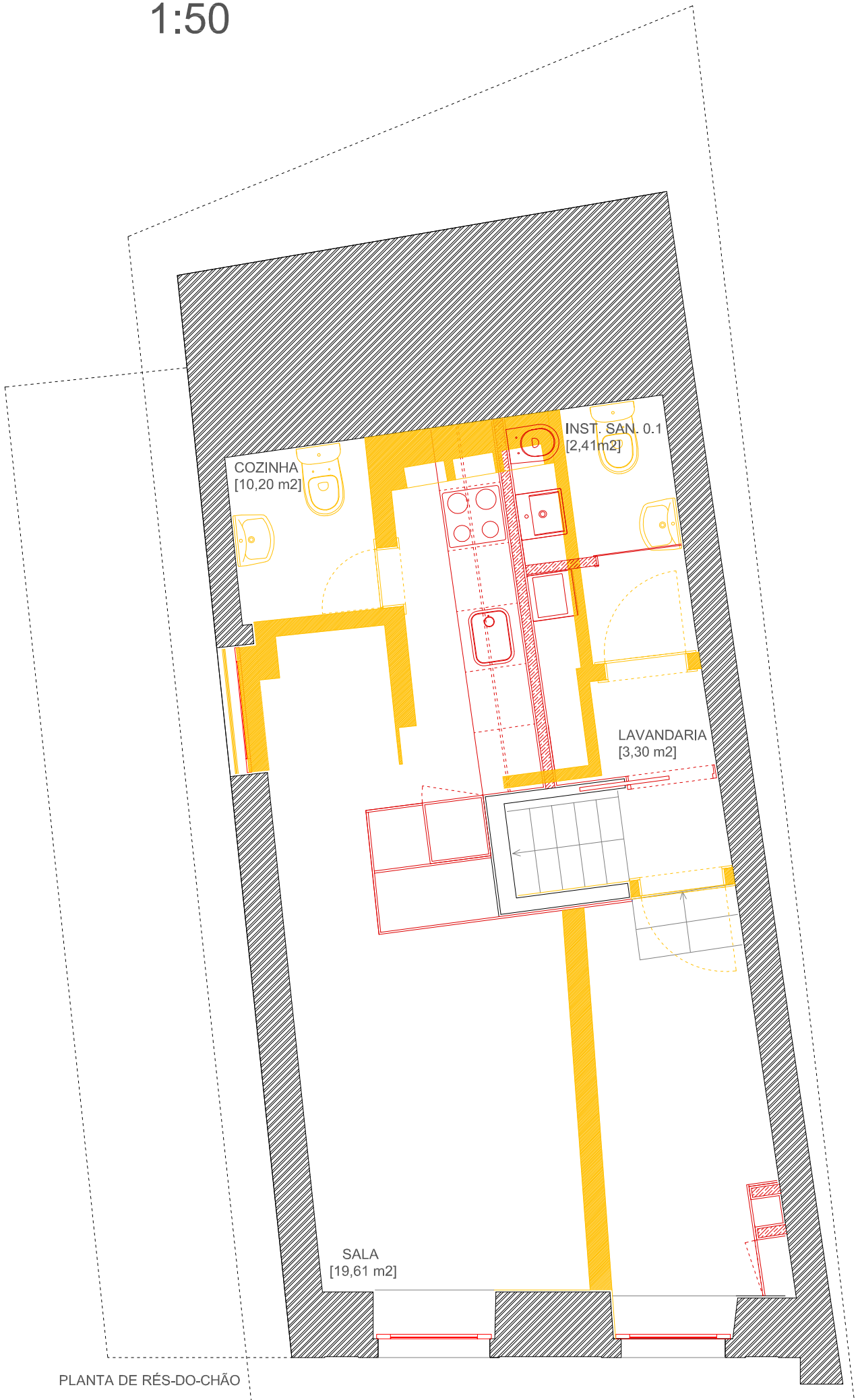
Legenda:

-  Caixa ramal de ligação de saneamento
-  Caixa ramal de ligação de abastecimento de água
-  Armário de distribuição de eletricidade
-  Caixa ramal de ligação de gás
-  Televisão por cabo
-  Internet

Anexo III

Pré-Existências e Proposta Arquitetónica – Vermelhos e Amarelos

1:50



PLANTA DE RÉS-DO-CHÃO



A CONSTRUIR

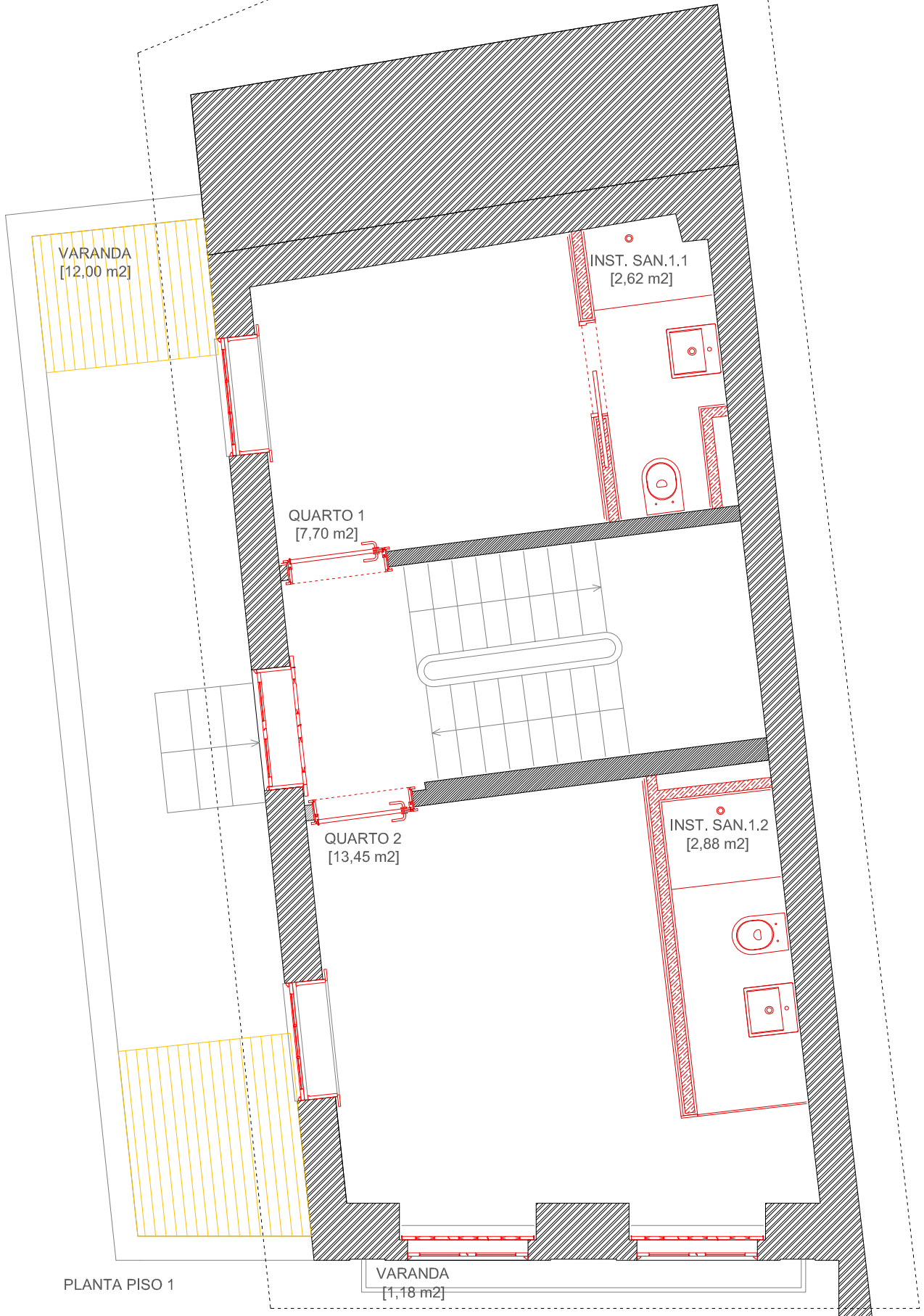


A DEMOLIR



A MANTER

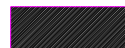
1:50



A CONSTRUIR

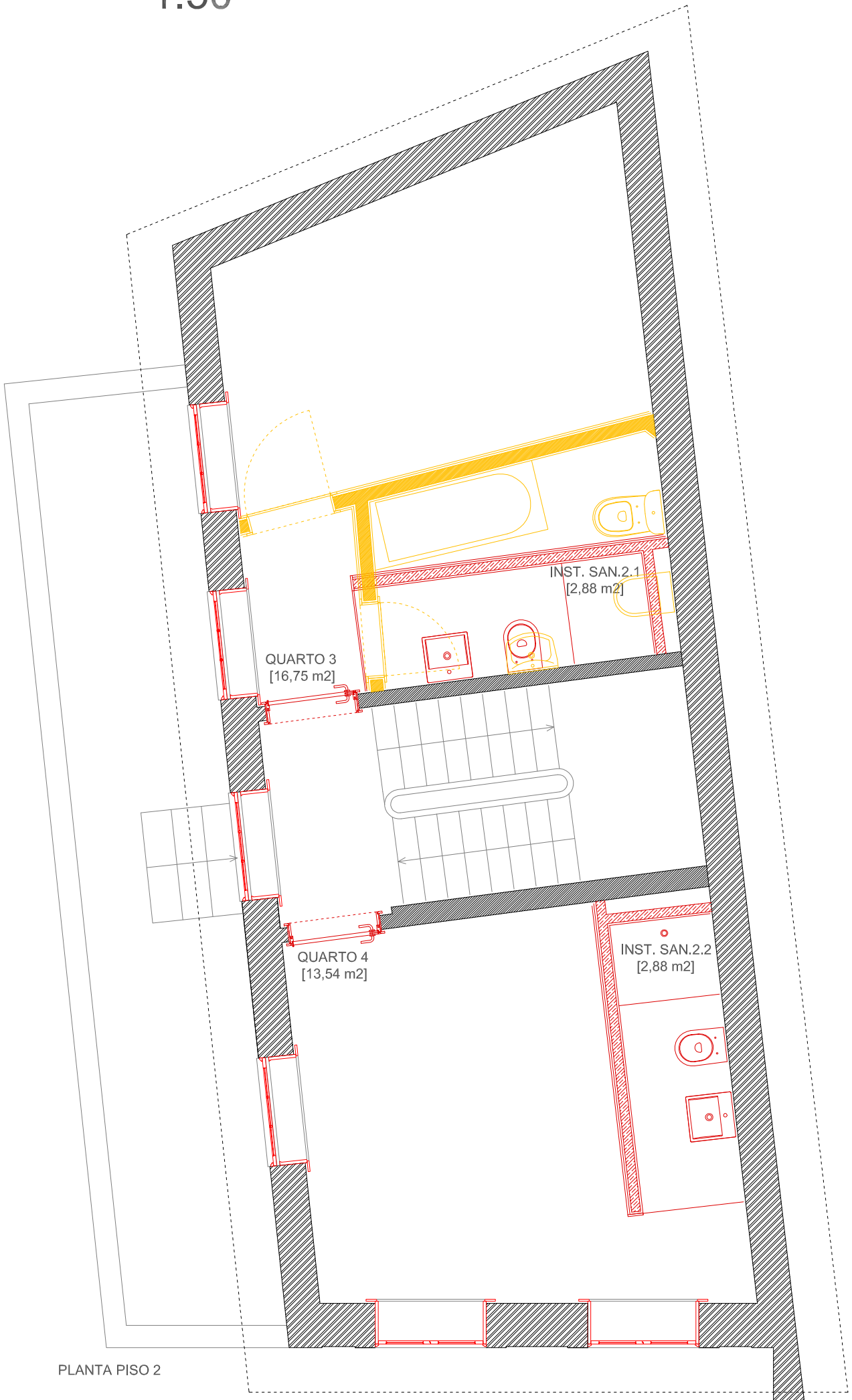


A DEMOLIR



A MANTER

1:50



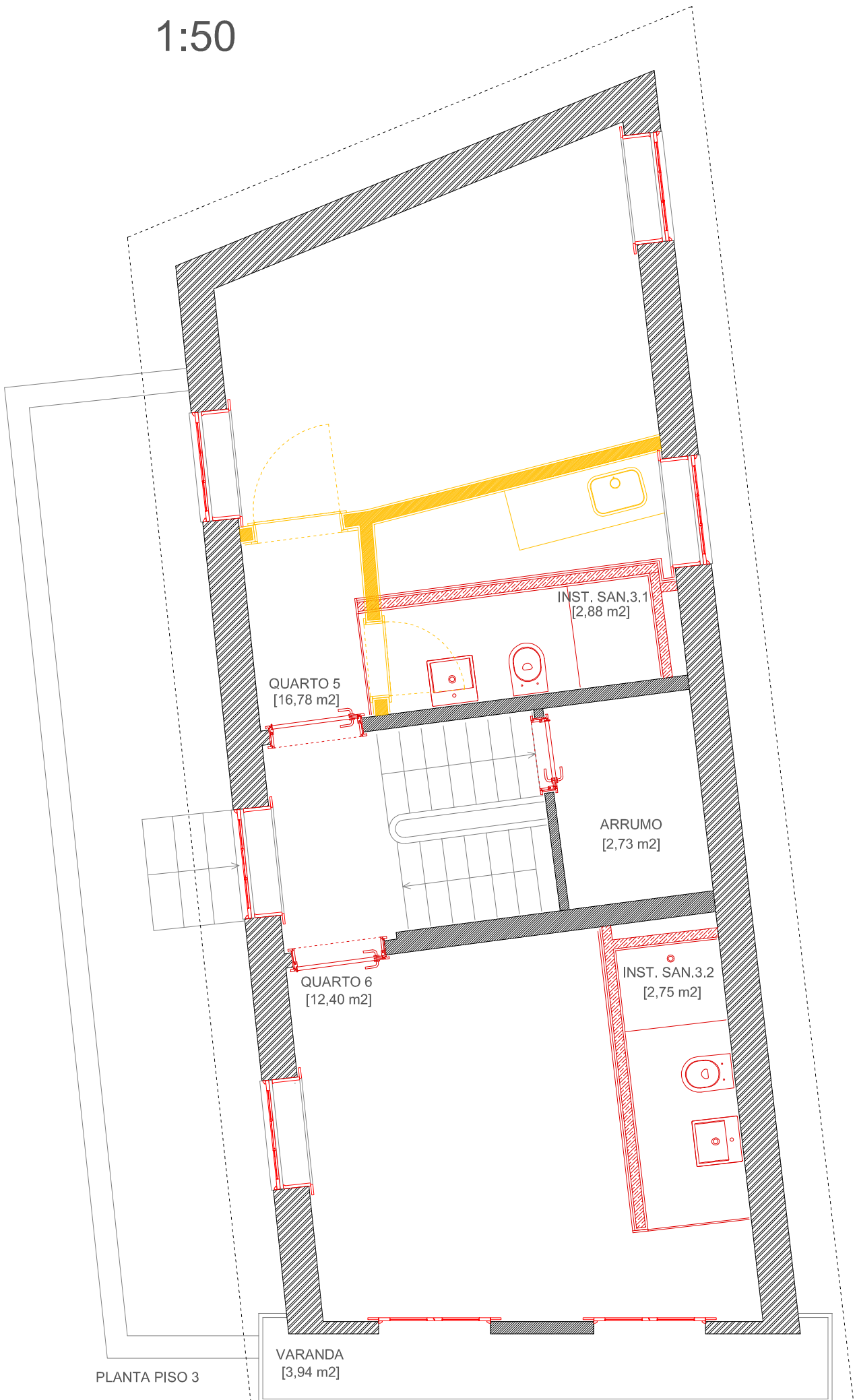
PLANTA PISO 2

 A CONSTRUIR

 A DEMOLIR

 A MANTER

1:50



A CONSTRUIR



A DEMOLIR

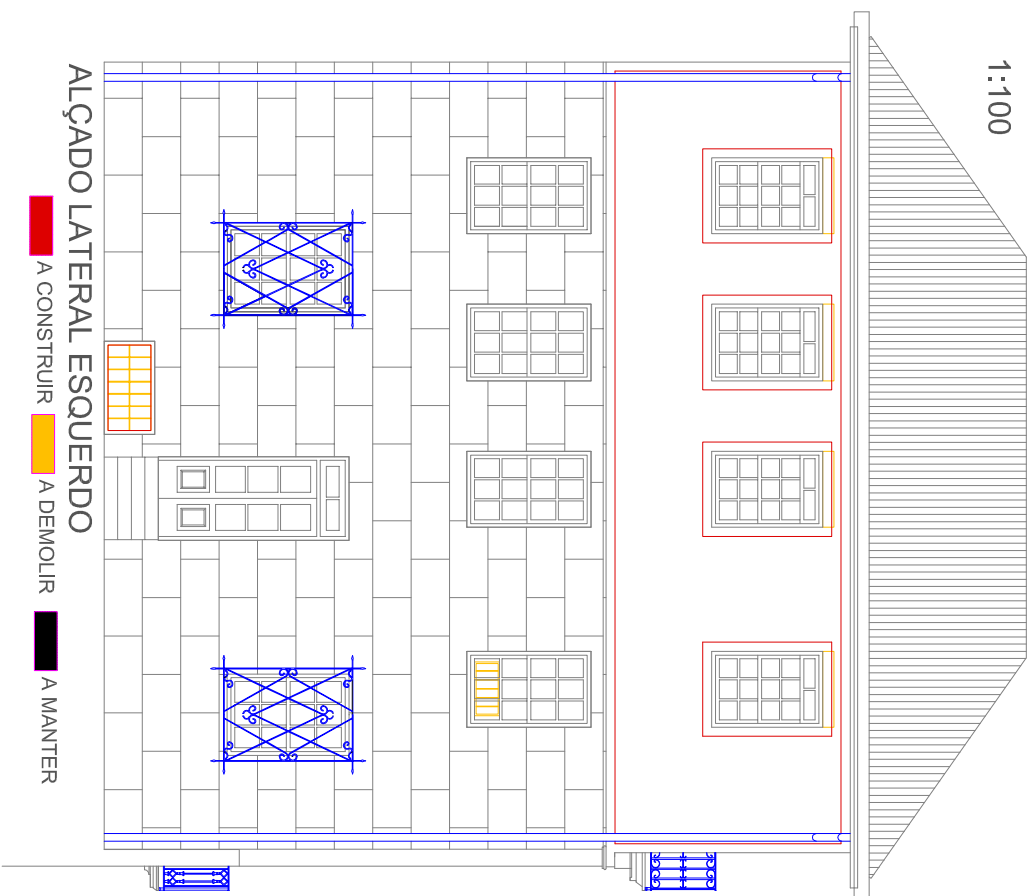


A MANTER

1:100



1:100



ALÇADO LATERAL ESQUERDO



A CONSTRUIR



A DEMOLIR



A MANTER

Anexo IV

Proposta Arquitetónica – Plantas Humanizadas

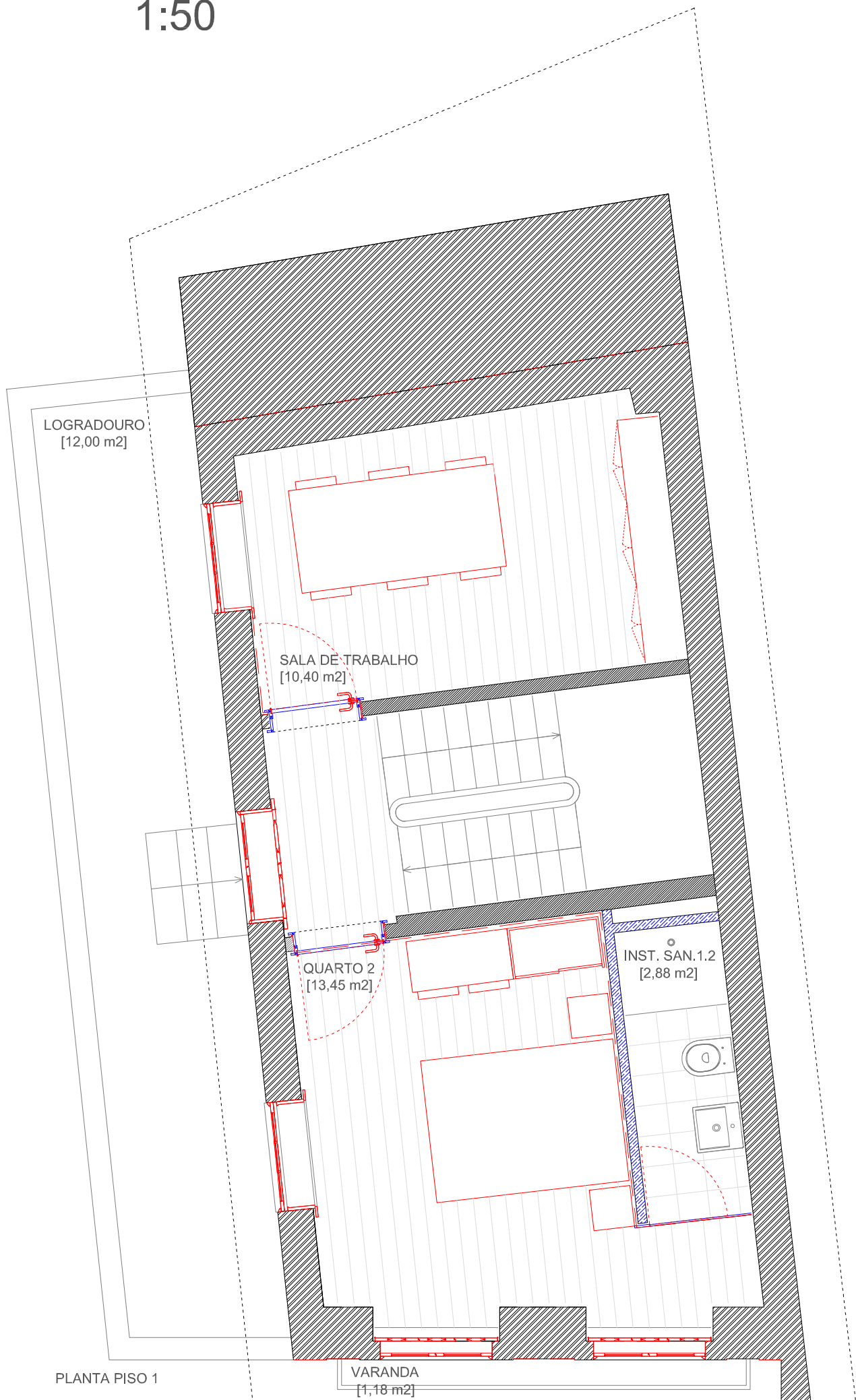
1:50



PLANTA DE RÉS-DO-CHÃO

- GRANITO
- TABIQUE
- PLADUR

1:50



LOGRADOURO
[12,00 m2]

SALA DE TRABALHO
[10,40 m2]

QUARTO 2
[13,45 m2]

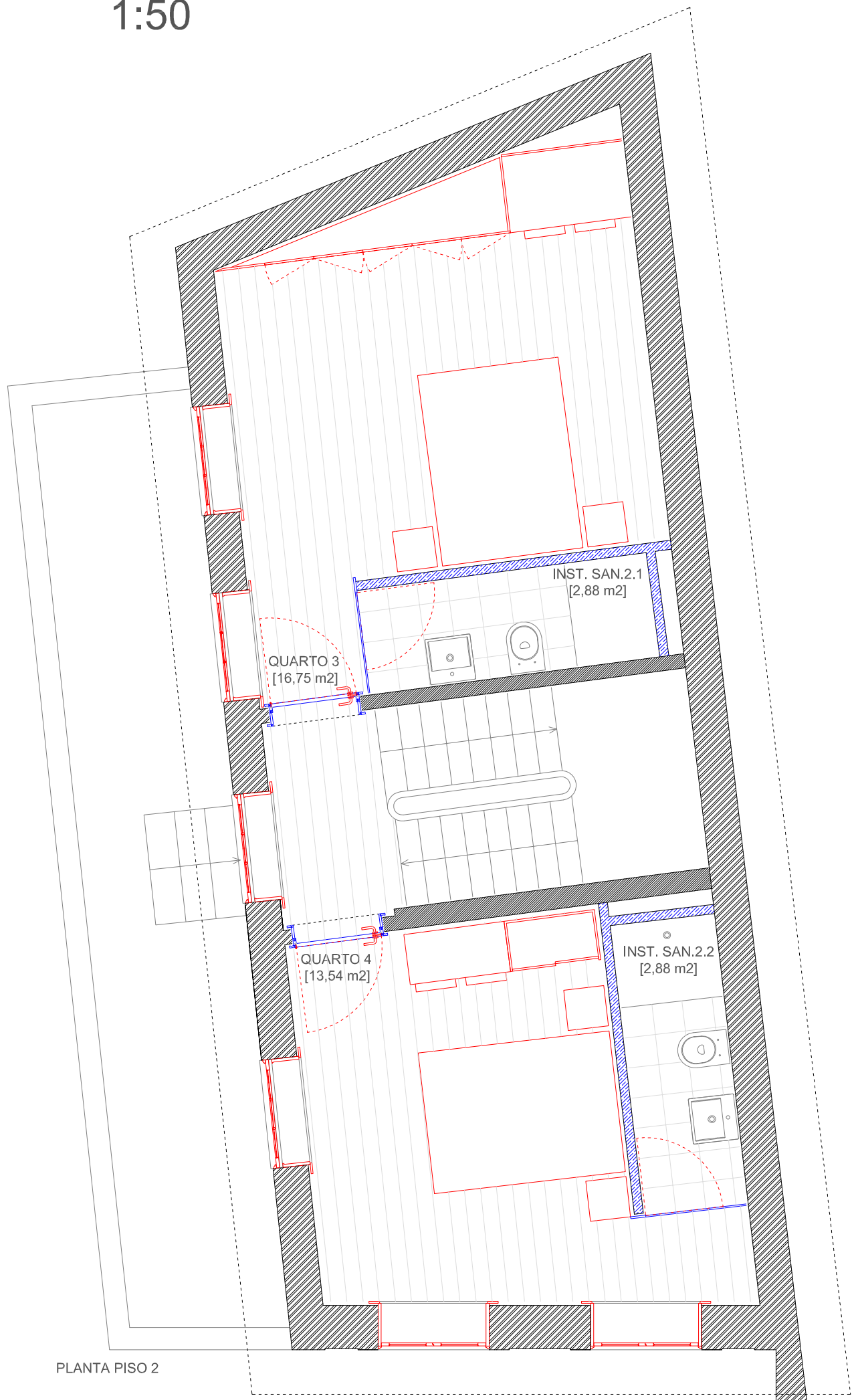
INST. SAN. 1.2
[2,88 m2]

VARANDA
[1,18 m2]

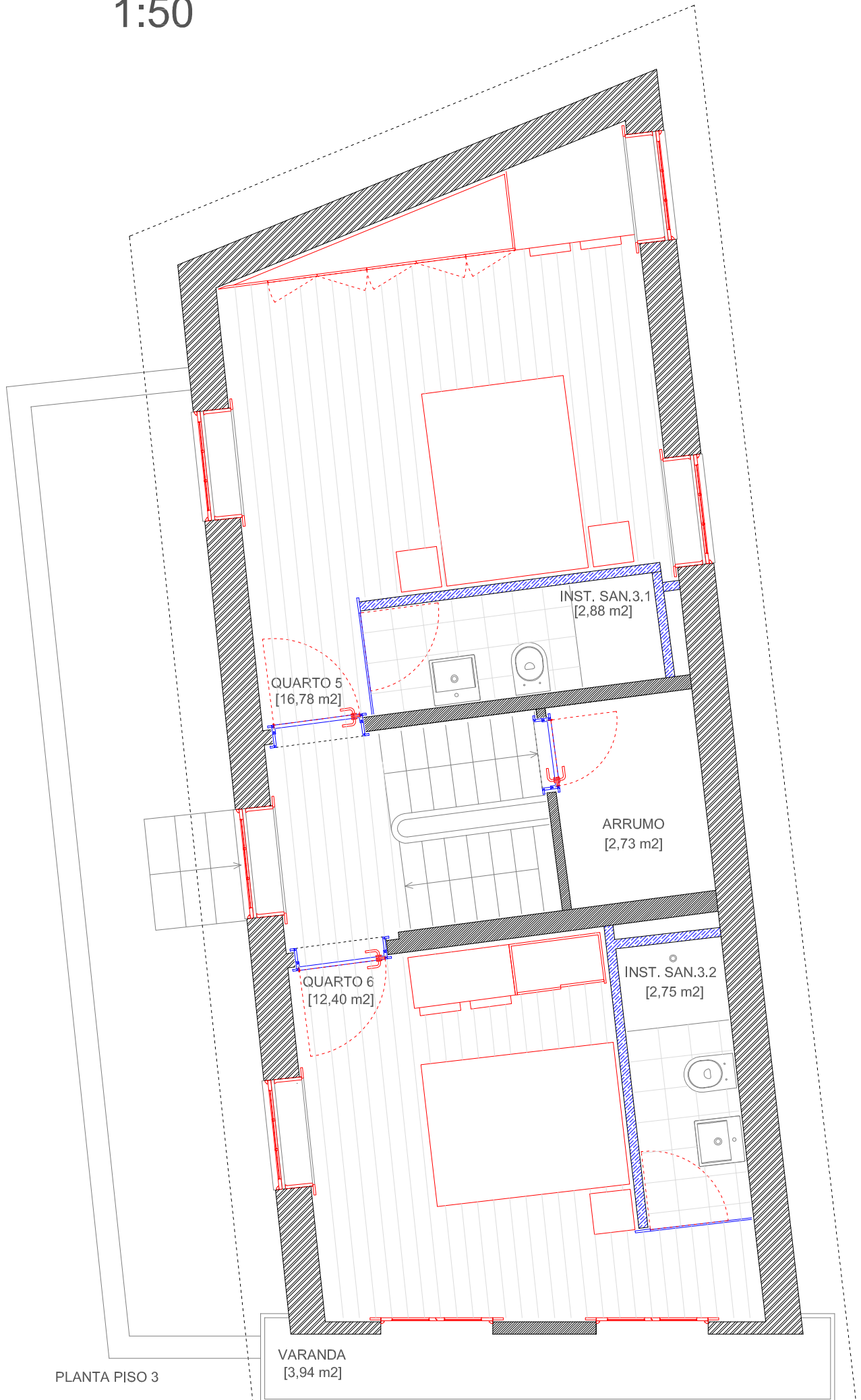
PLANTA PISO 1

- GRANITO
- TABIQUE
- PLADUR

1:50



1:50



PLANTA PISO 3

GRANITO TABIQUE PLADUR

1:100

TELHA CANUDO

RÉGUA DE MADEIRA PINTADA
À COR VERMELHO SANGUE DE BOI

REBOCO ESTANHADO PINTADO À COR BRANCA

MANUTENÇÃO DAS CAIXILHARIAS EXISTENTES
ELIMINAÇÃO DA CAIXA DE ESTORE EXISTENTE

MANUTENÇÃO DO GRADEAMENTO EXISTENTE

MANUTENÇÃO DAS CAIXILHARIAS EXISTENTES

MANUTENÇÃO DO GRADEAMENTO EXISTENTE

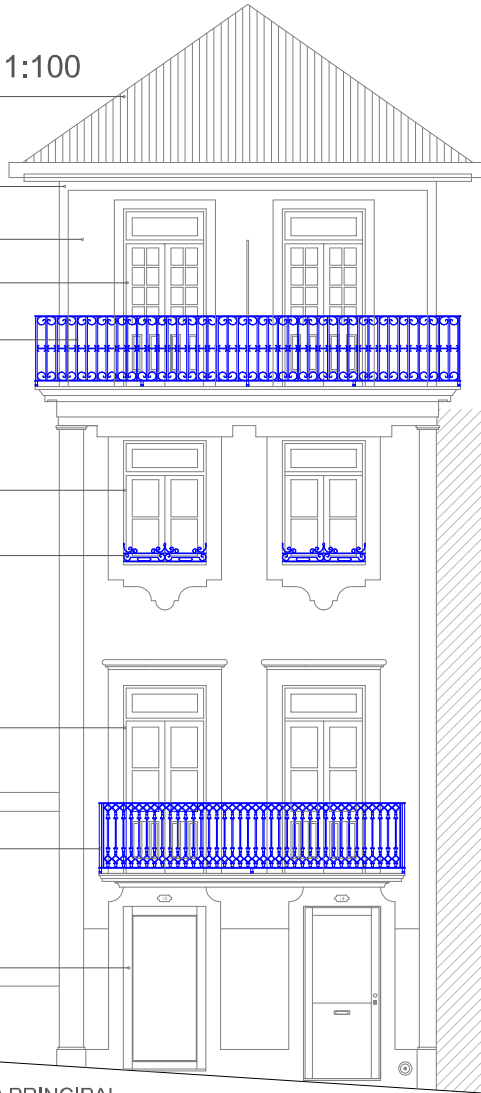
MANUTENÇÃO DAS CAIXILHARIAS EXISTENTES

MANUTENÇÃO DO GRADEAMENTO EXISTENTE

MANUTENÇÃO DO MURO EXISTENTE

NOVAS CAIXILHARIAS EM MADEIRA COM
RESPEITO INTEGRAL PELO DESENHO DE PORMENOR

ALÇADO PRINCIPAL



1:100

