



UNIVERSIDADE
LUSÓFONA
DO PORTO

Bruno Filipe Pereira Rodrigues

“REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS COM VALOR PATRIMONIAL – O CASO DO
CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES “

Universidade Lusófona do Porto

Departamento de Arquitetura

Porto

2012



UNIVERSIDADE
LUSÓFONA
DO PORTO

Bruno Filipe Pereira Rodrigues

“REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS COM VALOR PATRIMONIAL – O CASO DO
CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES “

Dissertação apresentada na Universidade Lusófona do Porto para obtenção do
grau de Mestre em Arquitetura, na Especialidade de Arquitetura

Orientador científico: Prof. Dr. Francisco Ribeiro Costa

Universidade Lusófona do Porto

Departamento de Arquitetura

Porto

2012

I. EPÍGRAFE

«Nenhuma restauração se deve empreender, nem se deve autorizar, sem que previamente se defina, bem precisa e bem nitidamente, qual o fim de utilidade social a que esse trabalho se consagra (...)»

Ramalho Ortigão, *Arte Portuguesa*, Lisboa, Livraria Clássica Editora, 1896 (reedição de 1943), p. 230.

II. AGRADECIMENTOS

Ao longo destes meses em que estive envolvido na realização desta dissertação, tive a oportunidade de contar com o apoio de diversas pessoas que, direta ou indiretamente, contribuíram para a obtenção da presente dissertação.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Francisco Ribeiro Costa, pela sua disponibilidade e pela forma racional e organizada que me encaminhou para a conclusão da dissertação.

Agradeço a todos os professores do curso de Arquitetura que me apoiaram.

Aos funcionários do Arquivo Municipal Alfredo Pimenta e do GTL, pela disponibilidade, pelo apoio e acesso a informações e documentos que foram muito uteis.

Ao Arquiteto Filipe Machado, pelo seu apoio e disponibilidade, pelas conversas que tivemos sobre a Reabilitação de Guimarães e pelo material fornecido, sobre a reabilitação do restaurante Nora do zê da Curva, que é um dos estudos de caso.

Ao Arquiteto Eduardo Guimarães do Gabinete Padrão da Oliveira, pela sua disponibilidade e pelo material fornecido do edifício reabilitado no Largo da Oliveira.

Não menos importante, agradeço aos meus pais, irmão e namorada pela compreensão, paciência, apoio moral e por compreenderem as ausências que tive aquando da elaboração da dissertação.

Agradeço também aos amigos e a todos aqueles que não referi, mas que prestaram todo o seu apoio.

III. GLOSSÁRIO

ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
CEU - Conselho Europeu de Urbanistas
CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
GDCC – Gabinete de Documentação de Direito Comparado
GTL – Gabinetes Técnicos Locais
ICOM – ICOM – Conselho Internacional dos Museus
ICOMOS – International Council on Monuments and Sites
IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
OCDE – Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Económico
PEH – Plano Estratégico da Habitação
PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRID – Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados
Programa Polis – Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades
PGU – Plano Geral de Urbanização
PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação Propriedade Horizontal
PRU – Programa de Reabilitação Urbana
RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
TERCUD – Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento
UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura
CEU - Conselho europeu de urbanísticas

IV. RESUMO

A presente dissertação centra-se no tema “reabilitação de edifícios habitacionais com valor patrimonial – o caso do centro histórico de Guimarães “

Com o passar dos anos tem-se feito, cada vez mais, um esforço para tentar combater as áreas degradadas das cidades e colmatar lacunas referentes às ações tomadas nesse sentido. É necessária a intervenção dos Arquitetos que, através dos seus conhecimentos e poderes, têm a obrigação de manter a história da Arquitetura intacta no tempo.

Esta dissertação centra-se em analisar algumas questões inerentes ligadas á reabilitação de edifícios habitacionais, declarando possíveis respostas. As questões vão desde perceber como é que um espaço reabilitado pode ser tão adequado como um espaço pensado de raiz até à questão da utilização de materiais, passando pelo tipo de relacionamento entre o arquiteto e o proprietário, e como os dois protagonistas podem fazer valer as suas ideias em simultâneo.

Este trabalho pretende, então, transmitir a importância da reabilitação e preservação dos centros históricos, mostrando que com a reabilitação é possível a sua conservação.

Para uma melhor compreensão do tema selecionado, Guimarães apresenta-se como uma cidade que vai ao encontro de todos os pontos referidos até este momento, sendo o seu centro histórico um exemplo de requalificação e conseguindo, com uma metodologia bem determinada, manter todas as origens da cidade, no qual são utilizadas técnicas e materiais tradicionais de construção.

A dissertação termina com a análise de cada projeto escolhido para estudo.

Palavras-chave: Requalificação, Reabilitação; Centro histórico, evolução urbana, Guimarães, Património, Edifícios habitacionais.

V. ABSTRACT

The present dissertation focuses on the theme “housing rehabilitation of buildings with heritage value – the case of the Guimarães Historic Center”.

With the passing of the years has been done, more and more, an effort to fight the degraded areas of cities and fill gaps for the actions taken in this direction. The intervention of Architects through their knowledge and powers is need, they have the obligation to keep architectural history intact in time.

This dissertation focuses on analyzing some issues inherent connected to the rehabilitation of habitational buildings, declaring possible answers. The question goes since knowing how one rehabilitated space can be so appropriate like a designed space of root, until the question of the utilization of materials, passing for the kind of relationship between the architect and the owner, and how both protagonists can make enforce their ideas in simultaneous.

This work pretends then transmit the importance of rehabilitation and preservation of historic centers, showing that with rehabilitation is possible its conservation.

To a better understanding of the selected theme, Guimarães present itself like a city that goes to encounter of all referred points until this moment, being your historic center an example of requalification and succeeding, with a methodology well determinate, keeping all the origins of the city, on which one utilized techniques and traditional materials of construction.

The dissertation concludes with the analysis of each project selected for the study.

Key – words: requalification; rehabilitation; historic center; urban evolution; Guimarães; patrimony; habitational buildings.

VI. ÍNDICE DE CONTEÚDOS

I. EPÍGRAFE	3
II. AGRADECIMENTOS.....	4
III. GLOSSÁRIO	5
IV. RESUMO.....	6
V. ABSTRACT	7
VI. ÍNDICE DE CONTEÚDOS.....	8
VII. ÍNDICE DE FIGURAS	11
VIII. ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	16
IX. ÍNDICE DE ESQUEMAS E TABELAS	16
CAPÍTULO I	17
1. INTRODUÇÃO.....	17
1.1. OBJETIVOS	18
1.2. METODOLOGIA	19
1.3. ESTRUTURA DA TESE	21
1.4. CONCEITOS DE INTERVENÇÃO	22
1.4.1. PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO.....	24
1.4.2. CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS DE INTERVENÇÃO	24
1.5. BOAS PRÁTICAS DE INTERVENÇÃO INTERNACIONAIS	27
1.5.1. BARCELONA - CIUTAT VELLA	27
1.5.2. FRANÇA - RENNES, BORDEAUX, BAYONNE E BIARRITZ.....	33
1.5.3. ALEMANHA - FREIBURG.....	41
CAPÍTULO II	44
2. REABILITAÇÃO ENQUADRAMENTO TEÓRICO	44
2.1. REABILITAÇÃO: CONCEITO, OBJETIVOS E SUA IMPORTÂNCIA.....	44
2.2. A REABILITAÇÃO E O SEU ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL	49

2.3. A REABILITAÇÃO E O SEU ENQUADRAMENTO NACIONAL	74
2.3.1. ENQUADRAMENTO LEGAL	84
2.4. SÍNTESE DAS CARTAS E CONVENÇÕES NACIONAIS E INTERNACIONAIS	87
CAPITULO III	91
3. CENTRO HISTÓRICO – A SUA DEFINIÇÃO E EVOLUÇÃO	91
CAPÍTULO IV	95
4. O CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES	95
4.1. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO	96
4.2. A SUA EVOLUÇÃO	97
4.3. A REABILITAÇÃO URBANA - GUIMARÃES	113
4.3.1. COMO EMERGIU O GTL	113
4.3.2. RICUH – REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO URBANO E HISTÓRICO DE GUIMARÃES - A CANDIDATURA A PATRIMÓNIO CULTURAL DA HUMANIDADE	122
4.3.3. APÓS CANDIDATURA A PATRIMÓNIO CULTURAL DA HUMANIDADE (2001)	125
4.3.4. CONSERVAÇÃO E PRESERVAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES – INTERVENÇÕES REALIZADAS	132
INTERVENÇÕES EM ESPAÇOS PÚBLICOS	135
INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS PÚBLICOS	137
INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS PRIVADOS	139
4.3.5. A IMPORTÂNCIA DA CRIAÇÃO DE NORMAS DE INTERVENÇÃO PARA GARANTIR A QUALIDADE DA CONSERVAÇÃO	140
4.3.6. APOIO E CONTROLO TÉCNICO DAS INTERVENÇÕES PARTICULARES	141
4.3.7. GUIMARÃES RECUSOU O FACHADISMO E PREFERIU INTERVENÇÕES DE IMPACTO MÍNIMO..	143
4.3.8. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS TIPO DO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES.....	145
4.3.9. ESTADO DA CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES.....	149
4.3.10. MAPA CRONOLÓGICO DE ACONTECIMENTO DO GTL.....	156
5. SÍNTESE	159

CAPÍTULO V	161
6. ANÁLISE DOS ESTUDOS DE CASOS	161
6.1. JUSTIFICAÇÃO DOS ESTUDOS DE CASOS	163
6.2. A INTERVENÇÃO EXEMPLAR	164
6.3. INTERVENÇÕES COM APOIO RECREIA	178
6.3.1. INTERVENÇÃO COM PROJETO	179
6.3.2. INTERVENÇÃO SEM PROJETO	192
6.4. INTERVENÇÕES DE INICIATIVA PRIVADA	210
6.5. CONCLUSÃO DOS ESTUDOS DE CASOS	246
7. CONCLUSÃO	249
8. BIBLIOGRAFIA	252
FONTES PRIMÁRIAS	252
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	253
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS ELETRÔNICAS	257
X. ANEXOS	258
ANEXO I - LISTA DE PROCESSOS CONSULTADO	I
ANEXO II - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS - CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES	IV
ANEXO III - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS REABILITADOS – ESTUDOS DE CASOS	V
ANEXO IV – RICUH – REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES	X

VII.ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - EDIFÍCIO REABILITADO NA CIUTAT VELLA.....	31
FIGURA 2 - INTERIORES DO EDIFÍCIO APÓS A INTERVENÇÃO	32
FIGURA 3 - RENNES	34
FIGURA 4 - RENNES	36
FIGURA 5 - BORDEAUX.....	37
FIGURA 6 - BORDEAUX.....	38
FIGURA 7 - BAYONNE.....	39
FIGURA 8 - FREIBURG	41
FIGURA 9 - FREIBURG	43
FIGURA 10 – FREIBURG.....	43
FIGURA 11 - A DIMENSÃO SOCIAL DA REABILITAÇÃO: FERNANDO TÁVORA.....	77
FIGURA 12 - A DIMENSÃO SOCIAL DA REABILITAÇÃO: FERNANDO TÁVORA.....	77
FIGURA 13 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES	95
FIGURA 14 -950 A 1279	97
FIGURA 15 -1279 A 1493	97
FIGURA 16 -1498 A 1750	97
FIGURA 17 -1750 A 1863	97
FIGURA 18 -1863 A 1924	98
FIGURA 19 -1926 A 1974	98
FIGURA 20 - VISTA AÉREA DE GUIMARÃES.....	98
FIGURA 21 - PRAÇA DA OLIVEIRA	101
FIGURA 22 - PRAÇA DA OLIVEIRA	101
FIGURA 23 - PRAÇA DA OLIVEIRA	109
FIGURA 24 - RUA CAMÕES - DÉCADA DE 80	109
FIGURA 25 - MAPA PGU 1981.....	111
FIGURA 26 - PLANTA COM INDICAÇÃO DA ÁREA CRÍTICA DEFINIDA EM 1979 E ÁREA DE PROTEÇÃO DO IPPC	112
FIGURA 27 - PLANTA COM A INDICAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO GABINETE DO CENTRO HISTÓRICO – 1984	114
FIGURA 28 - PLANTA COM INDICAÇÃO DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA APRESENTADA NO RELATÓRIO DE CANDIDATURA AO PRU – 1985.....	114
FIGURA 29 - PLANTA COM INDICAÇÃO DAS 3 ZONAS CORRESPONDENTES ÀS FASES PROPOSTAS AO PRU – 1985.....	116
FIGURA 30 - PLANTA COM INDICAÇÃO DA ÁREA CLASSIFICADA COMO PATRIMÓNIO DA HUMANIDADE E ZONA TAMPÃO.....	123

FIGURA 31 - TRIBUNAL DA RELAÇÃO	124
FIGURA 32 - ARQUIVO MUNICIPAL.....	124
FIGURA 33 - EDIFÍCIOS REABILITADOS ATÉ 2004	127
FIGURA 34 - PLATAFORMA DAS ARTES E CRIATIVIDADE.....	129
FIGURA 35 - INSTITUTO DE DESIGN - ANTES DA INTERVENÇÃO	130
FIGURA 36 - INSTITUTO DE DESIGN – DEPOIS DA INTERVENÇÃO	130
FIGURA 37 - LABORATÓRIO DA PAISAGEM.....	130
FIGURA 38 - CASA DE SANTIAGO – ANTES DA INTERVENÇÃO.....	131
FIGURA 39 - CASA DE SANTIAGO - DEPOIS DA INTERVENÇÃO.....	131
FIGURA 40 - CASA DO CRIVO NO LARGO DR. JOÃO MOTA PREGO, 2012.....	141
FIGURA 41 - EDIFÍCIO NA PRAÇA DO MUNICÍPIO 2012.....	141
FIGURA 42 - EDIFÍCIO NA PRAÇA SANTIAGO, 2012.....	142
FIGURA 43 - CASA DA RUA DA RAINHA 2012	142
FIGURA 44 - EDIFÍCIO NA RUA EGAS MONIZ, 2012	142
FIGURA 45 - EDIFÍCIO DA MURALHA, 2012.....	142
FIGURA 46 -- CONSTRUÇÃO TÍPICA DE GUIMARÃES.....	146
FIGURA 47 - PLANTA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO	150
FIGURA 48 - PLANTA DE INDICAÇÃO DA ANÁLISE DOS ESTUDOS DE CASOS.....	161
FIGURA 49 - PLANTAS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	169
FIGURA 50 - ALÇADO PRINCIPAL.....	170
FIGURA 51 - ALÇADO POSTERIOR	170
FIGURA 52 - CORTE LONGITUDINAL DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	170
FIGURA 53 - FACHADA PRINCIPAL	171
FIGURA 54 - ULTIMO PISO, DURANTE A OBRA EM 1985	172
FIGURA 55 - PAREDES INTERIORES	173
FIGURA 56 - FACHADA PRINCIPAL ANTES DA INTERVENÇÃO, 1985.....	174
FIGURA 57 - FACHADA PRINCIPAL DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 1985.....	174
FIGURA 58 - PORMENOR DA FACHADA PRINCIPAL ANTES DA INTERVENÇÃO, 1985.....	174
FIGURA 59 - PORMENOR DA FACHADA PRINCIPAL ANTES DA INTERVENÇÃO, 1985.....	174
FIGURA 60 - HALL DE ENTRADA	175
FIGURA 61 - RECEÇÃO.....	175
FIGURA 62 - HALL DE ENTRADA DOS FUNCIONÁRIOS	175
FIGURA 63 - SALA DE REUNIÕES	176
FIGURA 64 - SALA DO DIRETOR	176
FIGURA 65 - SALA DE ARQUITETURA.....	176
FIGURA 66 - SALA DE ARQUITETURA.....	176
FIGURA 67 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO	176
FIGURA 68 - PORMENOR DA PAREDE.....	176

FIGURA 69 – PLANTAS DO PRÉ-EXISTENTE	181
FIGURA 70 – DESENHOS DO LEVANTAMENTO DO PRÉ-EXISTENTE - ALÇADO E CORTE LONGITUDINAL	182
FIGURA 71 - PLANTAS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	184
FIGURA 72 - DESENHOS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO - CORTE, ALÇADO PRINCIPAL E ALÇADO POSTERIOR.....	185
FIGURA 73 - PARTE SUPERIOR DA FACHADA PRINCIPAL ANTES DA INTERVENÇÃO, 2003.....	188
FIGURA 74 - PARTE SUPERIOR DA FACHADA PRINCIPAL DEPOIS DA INTERVENÇÃO,2012.....	188
FIGURA 75 - FACHADA POSTERIOR, 2003	189
FIGURA 76 - FACHADA PRINCIPAL, 2012	189
FIGURA 77 - VISTA DO RÉ-DO-CHÃO ANTES DA INTERVENÇÃO, 2003.....	189
FIGURA 78 - VISTA DO RÉ-DO-CHÃO DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	189
FIGURA 79 - ESCADAS ANTES DA INTERVENÇÃO.....	189
FIGURA 80 - ESCADAS DEPOIS DA INTERVENÇÃO	189
FIGURA 81 - COZINHA ANTES DE INTERVENÇÃO, 2003	190
FIGURA 82 - COZINHA DEPOIS DE INTERVENÇÃO, 2012	190
FIGURA 83 - CASA DE BANHO, 2012.....	190
FIGURA 84 - SALA DE ESTAR, 2012.....	190
FIGURA 85 - TETOS ANTES DA INTERVENÇÃO	194
FIGURA 86 - COBERTURA ANTES DA INTERVENÇÃO, 2004.....	196
FIGURA 87 - ESCADAS ANTES DA INTERVENÇÃO, 2004	196
FIGURA 88 - INSTALAÇÃO ELÉTRICA ANTES DA INTERVENÇÃO, 2004.....	197
FIGURA 89 - PLANTAS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	199
FIGURA 90 - ALÇADO PRINCIPAL	200
FIGURA 91 - PORMENOR DO ENCONTRO DE REVESTIMENTOS, 2005	202
FIGURA 92 - ARRANJO DA FACHADA DURANTE AS OBRAS, 2005	202
FIGURA 93 - ESTRUTURA DA COBERTURA DURANTE AS OBRA, 2005.....	204
FIGURA 94 - DETALHE DO BEIRAL DURANTE AS OBRAS, 2005	204
FIGURA 95 - FACHADA PRINCIPAL ANTES DA INTERVENÇÃO, 2004.....	206
FIGURA 96 - FACHADA DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	206
FIGURA 97 - HALL DE ENTRADA ANTES DA INTERVENÇÃO, 2004.....	206
FIGURA 98 - HALL DE ENTRADA DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2006.....	206
FIGURA 99 - ESCADAS E VÃO INTERIORES ANTES DA INTERVENÇÃO, 2004	207
FIGURA 100 - ESCADAS E VÃOS INTERIORES DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2006	207
FIGURA 101 - INSTALAÇÃO SANITÁRIA ANTES DA INTERVENÇÃO, 2004	207
FIGURA 102 - INSTALAÇÃO SANITÁRIA DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2006	207
FIGURA 103 - PAREDES INTERIORES DA COZINHA DURANTE AS OBRAS, 2004.....	208
FIGURA 104 - COZINHA DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2006.....	208

FIGURA 105 - ESCADAS DURANTE AS OBRAS, 2004	208
FIGURA 106 - ESCADAS DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2006	208
FIGURA 107 - PLANTAS DO PRÉ-EXISTENTE,	214
FIGURA 108 - CORTE LONGITUDINAL DO PRÉ-EXISTENTE	214
FIGURA 109 - FACHADA PRINCIPAL ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005	214
FIGURA 110 - ESTADO DOS PAVIMENTOS ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005.....	215
FIGURA 111 - ESTADO DAS PAREDES INTERIORES ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005.....	216
FIGURA 112 - ESCADAS ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005	217
FIGURA 113 - PLANTAS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	220
FIGURA 114 - CORTE LONGITUDINAL E TRANSVERSAL DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO.....	221
FIGURA 115 - ALÇADO PRINCIPAL E POSTERIOR DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	221
FIGURA 116 - PAVIMENTOS DURANTE AS OBRAS, 2006	223
FIGURA 117 - PAREDES DURANTE AS OBRAS, 2006	224
FIGURA 118 – ESTRUTURA DA COBERTURA E ESCADAS DURANTE AS OBRAS, 2006.....	226
FIGURA 119 - FACHADA PRINCIPAL ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005.....	226
FIGURA 120 - FACHADA PRINCIPAL DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	226
FIGURA 121 - PORMENOR DO TETO DURANTE AS OBRAS, 2006	227
FIGURA 122 - PORMENOR DO TETO DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	227
FIGURA 123 - ESCADAS ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005	227
FIGURA 124 - ESCADAS DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	227
FIGURA 125 - CLARABOIA ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005.....	228
FIGURA 126 - CLARABOIA DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	228
FIGURA 127 - ESCADAS NO ÚLTIMO PISO ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005.....	228
FIGURA 128 - ESCADAS DO ÚLTIMO PISO DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	228
FIGURA 129 - INTERIOR DO 1º PISO ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005	229
FIGURA 130 - INTERIOR DO 1º PISO DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2005	229
FIGURA 131 - CAIXILHARIAS ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005.....	229
FIGURA 132 - CAIXILHARIAS DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	229
FIGURA 133 - PISO RECUADO ANTES DA INTERVENÇÃO, 2005	229
FIGURA 134 - PISO RECUADO DEPOIS DA INTERVENÇÃO, 2012.....	229
FIGURA 135 - PLANTAS DO PRÉ-EXISTENTE	234
FIGURA 136 - PLANTAS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	238
FIGURA 137 - ALÇADO NASCENTE DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO.....	239
FIGURA 138 - ALÇADO NORTE E POENTE DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	239
FIGURA 139 - CORTES DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO.....	240
FIGURA 140 - ALÇADO NASCENTE ANTES DA INTERVENÇÃO.....	244
FIGURA 141 - ALÇADO NASCENTE DEPOIS DA INTERVENÇÃO.....	244
FIGURA 142 - ALÇADO NORTE ANTES DA INTERVENÇÃO.....	244

FIGURA 143 - ALÇADO NORTE DEPOIS DA INTERVENÇÃO	244
FIGURA 144 - HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO DEPOIS DA INTERVENÇÃO	244
FIGURA 145 - ESCADAS DEPOIS DA INTERVENÇÃO.....	245
FIGURA 146 - ESCADAS NO ÚLTIMO PISO DEPOIS DA INTERVENÇÃO	245

VIII. ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 1986.....	151
GRÁFICO 2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 1999.....	151
GRÁFICO 3 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 2008.....	152
GRÁFICO 4 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 2012.....	152
GRÁFICO 5 - TIPO DE USO DOS EDIFÍCIOS 2012.....	154
GRÁFICO 6 - NÚMEROS DE PISOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES 2012.....	155

IX. ÍNDICE DE ESQUEMAS E TABELAS

ESQUEMA 1 – ESQUEMA PARA UMA METODOLOGIA DE BOAS PRÁTICAS DE INTERVENÇÃO.....	25
TABELA 1 - INDICAÇÃO DOS ESTUDOS DE CASOS.....	162
TABELA 2 - SÍNTESE DOS ESTUDOS DE CASOS.....	248

CAPÍTULO I

1. INTRODUÇÃO

Nos dias de hoje, vão surgindo cada vez mais intervenções no património, vão emergindo um pouco por todo o país, afirmando-se cada vez mais como uma alternativa a construção nova. Durante vários anos não deram atenção devida à degradação, que se instalou nos centros urbanos das cidades. Atualmente em Portugal o tema reabilitação urbana dos centros históricos tem vindo a ganhar projeção e já existe uma maior atenção ao problema da sua degradação. Num momento em que a economia mundial encontra-se fragilizada, revela-se necessário para evidenciar as melhores práticas, ponderando necessariamente os valores arquitetónicos e sociais das intervenções.

Torna-se importante mostrar tudo o que foi feito, e uma avaliação dos resultados obtidos na sequência das diferentes formas de intervir aplicadas nas últimas décadas e nos mais distintos locais e de como se pode conservar os Centros Históricos. É o que se pretende realizar e mostrar, com o presente trabalho, através do estudo de caso do centro histórico de Guimarães.

O Centro Histórico de Guimarães é o objeto de estudo na qual, através das boas práticas de intervenção no património, destaca-se nacionalmente e internacionalmente, com diferentes prémios e reconhecimentos. Em janeiro de 2011, o jornal The New York Times elegeu Guimarães como um dos 41 sítios do mundo a ser visitados. Devido a consagração em Património Cultural da Humanidade por parte da Unesco e da Capital Europeia da Cultura 2012, o jornal refere Guimarães como uma cidade jovem e que possui uma vida artística intensa. Para melhor compreender o que foi feito ao longo dos anos no centro histórico de Guimarães, é importante mostrar o que foi feito antes de surgir o GTL e mostrar a atividade desta entidade enquanto reguladora, gestora e executora das intervenções feitas, numa outra parte analisar algumas intervenções executadas através dos estudos de caso.

1.1. OBJETIVOS

A presente dissertação tem como objetivos avaliar as condições e o estado de conservação do Centro Histórico de Guimarães, abordando as intervenções realizadas, analisar o processo de atuação a nível reguladora, projectual e fiscalizadora do GTL ao longo dos anos.

Mostrar como é que a manutenção e conservação promovem, de uma forma preventiva a salvaguarda de edifícios antigos, prolongando o seu tempo de vida útil. Compreender a utilização dos diferentes espaços, bem como, as técnicas e os materiais utilizados neste tipo construções. Indicar Boas Práticas de intervenções na Europa

Caracterizar as intervenções efetuadas nos edifícios correntes habitacionais, por ser estes que ao longo dos anos, mais contribuíram para a consolidação e construção da malha urbana, revelando-se fundamental para a preservação da imagem do Centro Histórico.

Pretende-se que com a análise das intervenções realizadas nos edifícios do Centro Histórico de Guimarães, poder-se-á refletir sobre os fatores que influenciaram as formas de atuação para conserva-se o património do Centro Histórico.

Pois as zonas mais antigas das cidades degradam-se, acentuando a tendência para a desertificação, aumento de problemas sociais e falta de condições de habitabilidade para tal, é necessário reabilitar para sua conservação e melhorar as suas condições de tal forma pode-se então colocar a seguinte pergunta de partida:

“De que maneira a reabilitação se converte num método de conservação”?

Pretende-se, assim, contribuir para a definição das metodologias a adotar para dar continuidade à salvaguarda deste património.

1.2. METODOLOGIA

A metodologia da presente dissertação seguiu várias fases, nas quais captar e analisar todos métodos utilizados para a sua elaboração.

Inicialmente começou-se com uma revisão bibliográfica, onde foi recolhido todo material teórico, desde documentos escritos, visitas ao Centro Histórico de Guimarães, fazendo o levantamento e avaliação do estado de conservação dos edifícios. Realizou-se um reconhecimento de toda a área do Centro Histórico ao mesmo tempo foram registadas imagens que mostram o seu estado, conhecer o que levou à necessidade da reabilitação urbana, bem como a legislação aplicável.

Foram feitas visitas ao posto de turismo, a gabinetes de arquitetura que se encontram no centro histórico, a Biblioteca Municipal Raul Brandão, ao Arquivo Municipal Alfredo Pimenta e ao GTL que se encontra na Câmara Municipal onde se pediu informação e elementos sobre a evolução do centro histórico, sobre a sua reabilitação ao longo dos anos, sobre a candidatura de Guimarães a património cultural da humanidade e informações sobre a candidatura a capital europeia da cultura. Na investigação efetuada foram consultados documentos oficiais e recolhidas fotos antigas.

Seguidamente, compreender os métodos os processos e as dificuldades das reabilitações feitas em Guimarães ao longo dos anos até aos dias de hoje.

De seguida foram feitos levantamentos, análises e estudo de projetos elaborados e aprovados pela câmara de Guimarães. Observação e estudo dos processos de obras presentes na CMG e no Arquivo Municipal Alfredo Pimenta relativos a intervenção de diferentes datas e iniciativas públicas ou privadas.

Centra-se a investigação nos estudos de caso, na qual será feita uma descrição e comparação de algumas habitações mais importantes que foram reabilitadas, desde de análise de vãos, fachadas, matérias aplicadas, entre outros, analisados os projetos e o resultado das obras.

Após a fase de recolha de material segue-se a fase de organização, recolha da informação importante para permitir uma reflexão sobre a história dos centros históricos e tendo como estudo de caso o Centro Histórico de Guimarães classificado em 2001 como Património Cultural da Humanidade pela United Nations Educational, Scientific, and Cultural Organization (UNESCO). Em 2012 é selecionado para ser Capital da Cultura.

Quanto a estrutura a dissertação está estruturada por capítulos, como se pode verificar no ponto 1.3.

Pretendendo assim com esta análise uma apreciação da reabilitação efetuada e mostrar a conservação dos edifícios.

1.3. ESTRUTURA DA TESE



1.4. CONCEITOS DE INTERVENÇÃO

O nível de degradação do edifício e os objetivos subjacentes do conceito intervenção enquadram a mesma em processos diferenciados, identificados como:

Manutenção - Para prolongar a vida útil dos revestimentos é importante programar operações de manutenção periódicas, refere-se ao trabalho de rotina necessário para manter o edifício num estado próximo do original, incluindo todos os seus componentes, quer sejam jardins, equipamentos ou outros elementos. Deve igualmente ter uma ação preventiva em relação a potenciais danos, conhecendo-se igualmente os processos de decaimento das estruturas e a durabilidade dos materiais. Deve ter na base um plano de trabalhos, com identificação de ações e a sua periodicidade, bem como uma previsão dos custos associados.

Restauração - refere-se a ação num edifício, ou parte dele, que está degradado, ou em ruína, sendo a sua “alteração”/ação executada com o objetivo de coloca-lo de acordo com o desenho ou aparência de uma prévia data específica reconhecida como tendo o maior valor de autenticidade. Pretende-se recompor o seu ambiente e lógica arquitetónica, devendo existir um profundo conhecimento da sua técnica construtiva, mas também da sua inserção nas correntes arquitetónicas ou estéticas da época. Este respeito pelo passado e as técnicas que exige pressupõe que antes da realização do projeto e escolha de soluções de intervenção se proceda a um amplo estudo documentando-o, uma investigação e seleção das soluções mais adequadas para cada caso.

Conservação – consiste num conjunto de operações de manutenção, que têm por objetivo aumentar a durabilidade e prevenir a degradação de um edifício ou monumento.

Reabilitação - de um edifício, consiste principalmente na sua alteração de modo a obter níveis de desempenho superiores aos existentes e a adquirir e/ou repor condições de uso de acordo com determinados padrões exigências, sem alterar as partes da construção que são significativas para o seu valor histórico.

Reparação - considerando que representa todo o trabalho necessário para corrigir defeitos, danos significativos ou degradação causados deliberadamente ou por acidente, negligência, condições atmosféricas, desordens sociais, no sentido de colocar o edifício em bom estado, sem alterações ou restauração.

Alteração - refere-se ao trabalho produzido na construção que não se enquadra na manutenção ou na reparação e cujo objetivo é modificar ou alterar algo já feito.

Reconstrução – entende-se mais como uma operação associada ao desenho/conceção do que ao objeto construído. Neste sentido, pode-se entender que o desenho pode ser reconstruído baseado em evidências ou em documentos ou em ambos, fazendo-se a reposição parcial ou total dos elementos seguindo o desenho original.

Reforço - intervenções a realizar para aumentar a capacidade de carga de uma construção, algo para reforçar.

Reversibilidade - de um edifício, consiste principalmente na sua alteração de modo a obter níveis de desempenho superiores aos existentes e a adquirir e/ou repor condições de uso de acordo com determinados padrões exigências, sem alterar as partes da construção que são significativas para o seu valor histórico.

Durabilidade - é uma característica que os materiais devem ter para cumprirem a sua missão que é preservar os edifícios e monumentos antigos das intempéries e adversidades, durante um longo período de tempo. Qualquer intervenção efetuada deve garantir a durabilidade, com o mínimo de alterações possíveis.

1.4.1. PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO

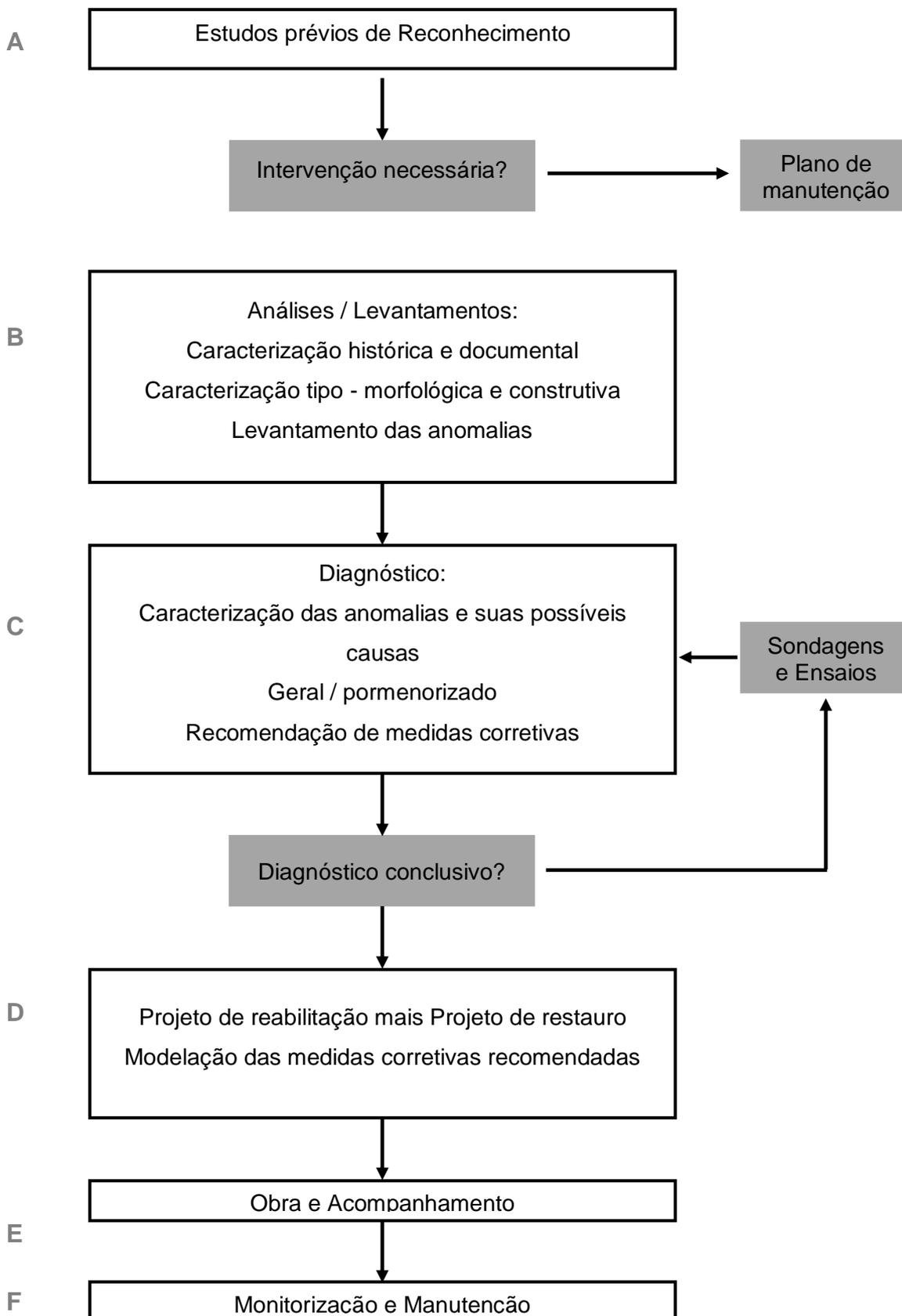
Tendo presente as dificuldades na elaboração das estratégias de intervenção, apresentam-se alguns princípios que deverão estar na sua base e na conceção do projeto e que possuem atualmente bons níveis de consensualidade e são:

- A. Garantia da reversibilidade das soluções preconizadas;
- B. Adoção de soluções com o mínimo de intrusão;
- C. Adaptação da função ao espaço e as características do edifício;
- D. Privilegiar a recuperação de processos/técnicas antigas;
- E. Privilegiar soluções de intervenção faseadas no tempo, como meio de diminuição de soluções de grande envergadura e diminuindo custos financeiros e sociais.
- F. Aferição prévia do nível de Valor histórico, cultural e tecnológico do edifício.

1.4.2. CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS DE INTERVENÇÃO

Os critérios e procedimentos, foram desenvolvidos segundo os estudos de Garcia, de Paiva, Córias e Fielden, garantindo sempre que os princípios da Carta de Cracóvia são respeitados. Este procedimento deve compreender as seguintes etapas: (Cabrita, A. Reis, Aguiar, J. e Appleton, J. Lisboa, 1993.)

- A. Estudos prévios de reconhecimento;
- B. Análise;
- C. Diagnóstico;
- D. Projeto reabilitação;
- E. Obra e acompanhamento
- F. Monitorização e manutenção



Esquema 1 – Esquema para uma metodologia de boas práticas de intervenção.

É conhecida a analogia entre a forma como, em engenharia, são abordados os problemas das construções e a forma como a medicina aborda as doenças. Ambos os processos são constituídos pelas mesmas três etapas sucessivas:

- A. A sintomatologia (também designada por semiologia ou semiótica), ou seja, o estudo dos sintomas apresentados, que inclui a anamnese (história clínica), ou seja, a recolha de informação sobre o princípio e a evolução da doença até à data da primeira observação que deverá conduzir ao diagnóstico, ou identificação, da doença.*
- B. A etiologia, ou seja, o estudo das causas da doença.*
- C. Finalmente, a terapêutica ou tratamento, destinado a corrigir ou eliminar a doença, eventualmente acompanhado de um prognóstico, isto é de parecer quanto à sua evolução.” (Coias, Vítor, 2006.)*

1.5. BOAS PRÁTICAS DE INTERVENÇÃO INTERNACIONAIS

1.5.1. BARCELONA - CIUTAT VELLA

O forte empenho que a Câmara Municipal Barcelona fez no início dos anos Oitenta transformação da cidade e a melhoria das condições de vida em todos os bairros é um dos exemplos mais claros conceitual e concreta na *Ciudad Vella*. O convicção de que era necessário explorar novas fórmulas intervenção urbana resultou na criação de uma economia municipal misto (público e privado) capaz vertebrados regeneração e revitalização do centro histórico da cidade.

A intervenção no centro histórico de Barcelona foi iniciada em 1987. Para dar resposta aos objetivos propostos foi criada uma sociedade anónima municipal, *Promoció de Ciutat Vella*, que ficou encarregue de executar o projeto e a respetiva afetação da área subordinada ao centro histórico.

O projeto foi assim desenvolvido com base na parceria entre o poder público e instituições privadas.

Por um lado, para recuperar a centralidade perdida com a expansão da cidade como o exemplo pelos bairros do centro histórico de Barcelona após a demolição, em meados do século XIX, as muralhas medievais. E por outro lado, assegurando que essa recuperação da centralidade assumiria sem sacrificar o caráter residencial e proximidade dos bairros históricos.

A criação de novos espaços urbanos, a qualidade da habitação pública a disponibilização de estruturas distritais, o impulso reabilitação de edifícios privados, a remodelação de ruas com o objetivo de torná-las mais espaço mais seguro e mais para o viajante que para o veículo, e modernização da infraestrutura e redes de serviços, incluindo a implementação do sistema recolha pneumática, têm sido e são alguns dos as diretrizes básicas que permitam alcançar e manter um equilíbrio entre a grande dois dinâmica que a cada dia juntos em Ciutat Vella a centralidade e proximidade.

Desde 1987 o *Plano de Reabilitação* para toda Ciutat Vella, no centro histórico de Barcelona (96.000 habitantes) desenvolver vários programas sectoriais de intervenção que transformou profundamente o distrito.

Programas que afetam o planeamento urbano, habitação, infraestruturas, espaços públicos, equipamentos e doações, bem-estar social, revitalização econômica, acessibilidade, mobilidade e segurança.

A Ciutat Vella foi durante séculos a política, industrial, comercial e financeiro Barcelona. Com a nova dimensão urbana adquirida pela cidade após a conclusão do Eixample no século XIX, o distrito entra em um processo imparável de degradação progressiva. A perda de peso e do progresso econômico das classes de renda mais alta para outras áreas da cidade faz com que esses bairros parecem logo afetados pelos problemas decorrentes da não renovação do tecido urbano, a deterioração assentamento habitacional, de atividades marginais e precário. Ao longo dos anos acentuou os problemas criando bolsões de carência social e áreas urbanas. Além disso, o grau de centralidade do distrito de aumento da mobilidade com todas as suas consequências: congestão, perda de qualidade ambiental, ruído, poluição de risco.

Em 1987 Ciutat Vella é considerado como Área de Reabilitação Integrada, um instrumento de *moptma* possibilitando ações conjuntas de todos os governos na área.

O modelo em que a aposta é tornar compatível com a atividade econômica interna terciário (restauração, comércio, turismo, serviços, lazer) e aumentar a sua gama de centralidade com a instalação ou melhoria de eventos culturais importantes. Isto não é apenas desenvolver ações que impeçam a fuga da população residente, mas são atrativos para atrair novos na revitalização futuro causando planeamento social, econômico e urbano.

Medidas adotadas pelo Plano de Reabilitação para Ciutat Vella

- A. Investimento na centralidade, simbólica e tipológica;
- B. Reconfiguração e adaptação da cidade a espaço urbano, cultural e de lazer;
- C. Requalificação do património histórico-arquitetónico existente, do parque habitacional, das infraestruturas urbanas;
- D. Reforço dos espaços públicos, dos equipamentos e das condições de mobilidade - requalificação dos percursos pedonais, medidas de restrição de acesso a automóveis particulares, incentivos ao uso de transporte público e de bicicleta – segurança e bem-estar social;
- E. Reativação de atividades económicas e implantação de novas atividades culturais com capacidade catalisadora.
- F. Criação de programas de financiamento específicos direcionados para a reabilitação de edifícios e para a conservação do património arquitetónico e promoção de ações de libertação de solos para a construção de novos espaços públicos;

Processo de transformação e revitalização da Cidade Velha - Barcelona

- A. Renovação urbana tem afetado cerca de 500 edifícios e 4.500 casas, 20% da que estavam vazios, transformando-se 110.000 m² de área ocupada em espaço público (61%), o equipamento (15%) e vivendas (24%).
- B. Foram construídas 3.100 novas habitação pública, 600 por meio de reabilitação integral.
- C. Com a ajuda à reabilitação privada 3109 melhorou com 42.565 edifícios e local de habitação, 53% dos edifícios Ciutat Vella privado.

- D. O espaço público foi adaptado a partir de o critério de alta densidade física Ciutat Vella. Ações como abertura da Rambla del Raval, praças George Orwell e Francesc Xirau, o em seguida, o passeio ou Cambo extensão Avenue e espaços Aladá Vermell ea Pou Figuera são alguns exemplos de maior.
- E. A renovação da via pública tem afetado 265 ruas. O regime de mobilidade tem prioridade para o pedestre em frente veículo nas ruas que não são artérias major. Em cada rua é renovada tem modernizado serviços de redes: água, eletricidade, gás, telefone, iluminação e esgoto.
- F. Ciutat Vella ganhou um novo infraestrutura: a rede de coleta pneumático de resíduos sólidos. São serviço de rede e 2.420 metros de profundidade duas estações de coleta, Santa Caterina e Raval. Até 2012, é planos de instalar 6.715 novas m rede.
- G. Os distritos de Ciutat Vella foram fornecidos com mais de 40 novas instalações, como bibliotecas, centros cívicos, centros de serviços pessoal e social, escolas, cuidado e habitação para os idosos.
- H. Três mercados de abastecimento municipal Ciutat Vella foram renovados: Boqueria Santa Caterina e Barceloneta.
- I. Foram localizados no centro histórico grandes amenidades da cidade, como MACBA, CCCB e os poderes da Universidade de Barcelona, Pompeu Fabra Ramon Llull.
- J. O investimento das administrações públicas, até o ano fiscal de 2005, no processo de transformação e revitalização de Ciutat Vella mais de 1.300 milhões de euros.

Esta é uma das operações frequentemente apontada como bem-sucedida (Heitor, Teresa 2007) <http://www.ciumed.org/PT/ficha.php?id=50>

Edifício Regomir 7-9 foi construído no século XIX, em edifícios existentes e ligado à parede do Barcino e Romana.

Depois de estar anos sem ser habitado, e sabendo a importância patrimônio histórico que se escondeu, começou a elaboração de um projeto que tem que ser resolvido, de forma programática, uma Banda Limão expansão Quintal Centro Cívico, localizado na encosta da muralha.

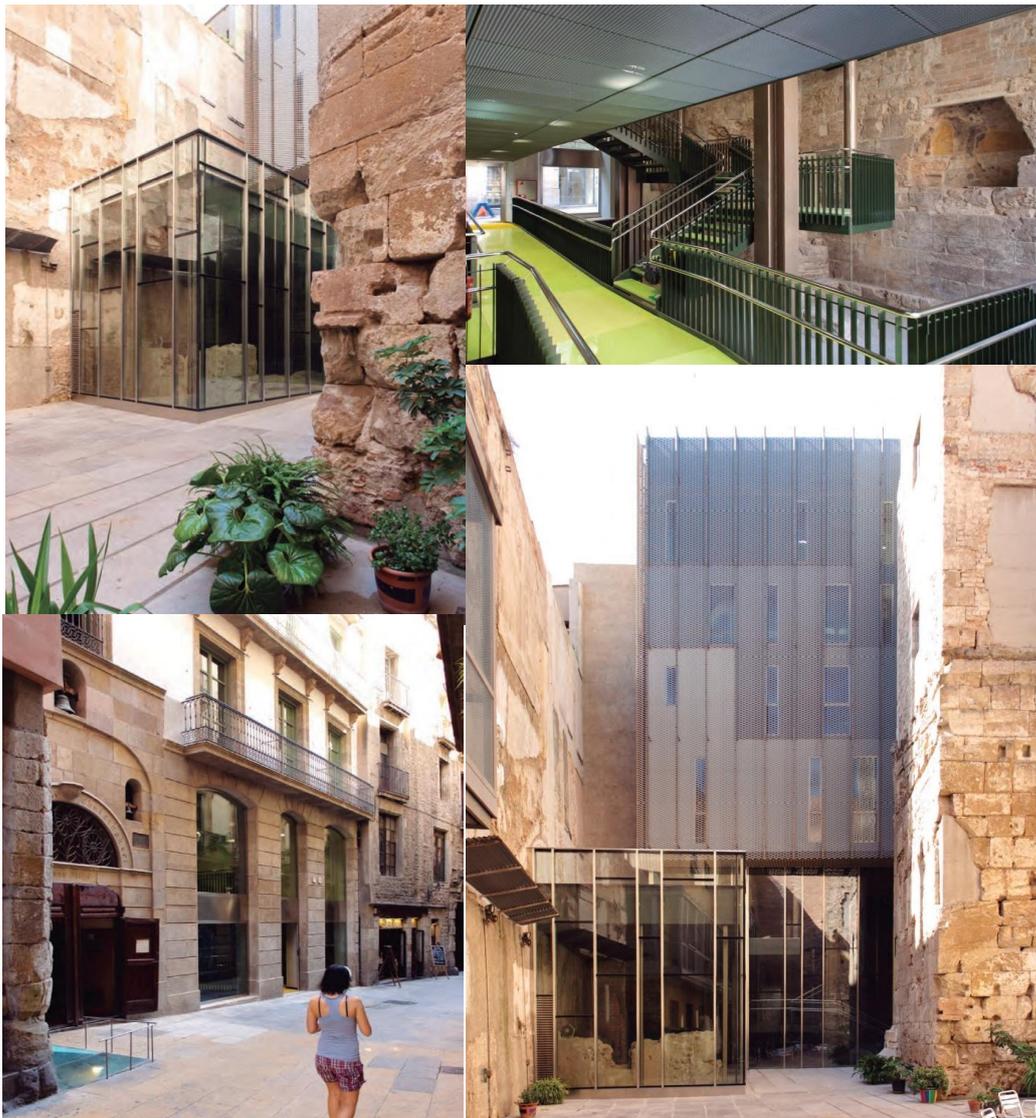


Figura 1 - Edifício reabilitado na Ciutat Vella

Fonte: Rehabilitació de l'edifici de Regomir 7-9 i ampliació del centre cívic pati Ilimona



Figura 2 - Interiores do Edifício após a intervenção

Fonte: Rehabilitación de l'edifici de Regomir 7-9 i ampliació del centre cívic pati Ilimona

A expansão do Centro Cívico do Pátio é o principal foco de ação para além das questões patrimoniais, apesar de novos espaços que permitem uma melhor utilização e um centro de aprendizagem para os seus serviços.

1.5.2. FRANÇA - RENNES, BORDEAUX, BAYONNE E BIARRITZ

França tem um papel muito relevante na proteção do património arquitetónico, pois apesar da crise, foram tomadas medidas para contrair esta situação.

A legislação de proteção francesa comporta formas diversas de proteção do património, fruto da evolução da visão sobre o que e como proteger. Desde o século XIX, desenvolveu-se na França a ideia de que se deveria preservar os monumentos históricos e artísticos. Disto resultou a Lei de 1913 que instituiu dois níveis de proteção, a classificação e inscrição. Posteriormente, buscando-se preservar as paisagens naturais francesas, ampliou-se, por uma lei de 1930, a noção de preservação, incluindo-se os sítios de caráter original, artístico e legendário. Qualquer intervenção em edificações nesse perímetro deveria passar por uma avaliação técnica, levando-se em conta a noção de co-visibilidade entre as mesmas e o monumento preservado. Depois chegou-se á compreensão de que o interesse histórico, cultural de certas cidades e Centros Históricos ia além dos monumentos preservados, rescindindo principalmente na coerência dos tecidos urbanos nos quais monumentos se inscreviam, com seu conjunto de edificações e de espaços, da seguinte forma, em 1962 foram criados pela Lei Malraux os Setores Protegidos.

Tal como nas restantes cidades europeias, os centros históricos franceses também entraram em crise, tendo sido tomadas medidas para contrariar a situação e criar atratividade. Seguidamente são descritas algumas situações concretas de intervenção em centros históricos que refletem boas práticas de reabilitação. (Magalhães, Roberto Anderson, 2006)

RENNES

Capital regional da Bretanha, com 200.000 habitantes, tem um centro como Setor Protegido. No salão nobre da Prefeitura há homenagens a varias personalidades históricas da Bretanha, entre os quais Duguay Trouin, corsário que invadiu e saqueou o Rio de Janeiro no início do século XVIII, mas importante do ponto de vista Britânico. A cidade de Rennes tem o seu Centro Histórico composto pelo que restou do século XVI, uma vez que um incendio queimou um grande numero das edificações daquela época, por uma parte edificada no século XVIII, em substituição á área danificada no incêndio, projeto de Jacques Gabriel, arquiteto do Rei, e por edificações do século XIX. As casas na área do século XVI apresentam fachadas com estruturas de madeiras falsas. Já a área do século XVIII tem edificações com fachadas em pedra e superfícies mais amplas com o “Hotel de Ville”.

O trabalho de recuperação realizado é criterioso e vem revalorizando as fachadas. O espaço público da área protegida é bem tratado, com calçamento em paralelepípedo mesclado com pedras de maiores dimensões, recriando as calhas centrais.



Figura 3 - Rennes

Fonte: <http://www.wiki-rennes.fr>

Em exposição dos arquitetos responsáveis pela área de urbanismo de Rennes observou-se:

- A. A cidade exerce um forte controle a propriedade territorial. Em 1998, 30 milhões de francos eram investidos por ano na compra de terrenos, sua urbanização e posterior revenda ao setor privado, com reserva de 25% dos mesmos a serem utilizados para a edificação de habitações populares, seja no Centro seja na periferia.
- B. A cidade planeja os meios de transporte de forma a melhorar os deslocamentos urbanos,
- C. São mantidos cinturões verdes em torno da área central e corredores verdes em direção aos subúrbios,
- D. O património arquitetural e urbano é preservado,
- E. A melhoria do espaço público com boa aplicação dos materiais de construção, em parte, relembrando os existentes; dando maior importância aos pedestres restringindo a circulação automóvel e estacionamento em zonas de circulação pedonal, com a colocação de pilaretes – fixos e retrácteis – e também encarecendo os preços de estacionamento na envolvente próxima;

A preservação com os espaços públicos, a efetiva proteção dos espaços para pedestres e a correta inserção de edificações contemporâneas em vazios preexistentes no centro Histórico fazem dessa cidade um belo exemplo de preservação. (Magalhães, Roberto Anderson, 2006)



Figura 4 - Rennes

Fonte: <http://www.wiki-rennes.fr>

BORDEAUX

Capital Regional da Gironde com 650.000 habitantes na área urbana. O setor Protegido compreende o centro antigo com as suas construções dos séculos XVIII e XIX. A maioria absoluta das fachadas é em pedra. O Progresso na recuperação dos imóveis é enorme, tendo sido retiradas os painéis de propaganda que encobriam as fachadas e sido recuperadas as modulações do térreo em diversas edificações. No entanto, em alguns casos houve a tentação de se recriar uma arquitetura passadista, usando-se os mesmos elementos e materiais da arquitetura do século XIX, com frontões, ornatos, a isto foi dado o nome de recuperação por tipologia, o que leva a um certo mascaramento O que é verdadeiramente antigo.

Outras formas de recuperação foram classificadas como por “arqueologia”, quando se buscou os elementos da estrutura da fachada escondidos sob camadas de acréscimos, e por dedução, quando se buscou elementos que permitissem deduzir qual a forma original das fachadas. Na maioria dos casos, procurou-se eliminar quaisquer acréscimos é edificação original, mesmo que tais acréscimos tenham existido por quase um século. Em Bordeaux, de forma surpreendente, permite-se que as áreas de pedestres do Centro sejam ocupadas á noite por automóveis, quando é grande o movimento de bares e restaurantes.



Figura 5 - Bordeaux

Fonte: <http://www.centre-historique-bordeaux.fr>

Tem havido uma grande aposta na revitalização do centro, nomeadamente:

- A. Pela reabilitação do edificado: por um lado, restituindo as características originais, usando os mesmos elementos e materiais – recuperação por tipologia – ou eliminando os acréscimos à construção original – arqueologia – metodologia esta mais frequente; e ainda pela limpeza das fachadas “lavando o rosto da cidade”;
- B. Pela definição de áreas destinadas à circulação pedonal, contudo é permitida a entrada de automóveis no período noturno, aumentando a procura de bares e restaurantes nesta zona da cidade.



Figura 6 - Bordeaux

Fonte: <http://www.centre-historique-bordeaux.fr>

BAYONNE

A cidade de Bayonne tem 45.000 habitantes, tem o centro como setor Protegido. Esta cidade vem compreendendo um amplo programa de recuperação dos imóveis protegidos do seu centro. Em 1998, 4.000 habitações nessa área. As recuperações de imóveis destinados a aluguel recebem auxílio maiores que podem vir de recursos municipais de renúncias disciais de impostos nacionais ou da ANAH.



Figura 7 - Bayonne

Fonte: <http://www.an-patrimoine.org/Bayonne>

O centro de Bayonne, tal como nas cidades anteriores, tem assistido à elaboração e posterior implementação de inúmeros programas de recuperação e conservação do edificado, apostando:

- A. Em dar incentivos maiores aos proprietários de imóveis que se destinam a ser alugados, e não vendidos;
- B. Na melhoria das condições interiores dos edifícios criando áreas internas que favoreçam a ventilação e iluminação natural;
- C. Na formação qualificada de mão-de-obra para obras de recuperação e conservação, com a criação de um curso gratuito destinado a pintores, marceneiros, carpinteiros... cujo objetivo foi garantir a boa reabilitação. (Magalhães, Roberto Anderson, 2006)

BIARRITZ

Cidade com 27.000 habitantes, podendo acolher 80.000 turistas. Originalmente, a cidade era do balneário com edificações do século XIX e do início do século XX, para pessoas ricas. Depois da guerra, com a instituição das férias pagas, passou a haver uma forte procura por moradias nos meses de férias. A área central de Biarritz foi incluída numa zona de proteção em 1996, tendo os estudos para a sua criação durando três anos e sido concluídos com preservação de 225 imóveis de forma rigorosa. (Magalhães, Roberto Anderson, 2006)

No plano da zona de Proteção de Biarritz foram indicados de forma detalhada edificações, muros, jardins e áreas verdes de interesse para a proteção com definições de níveis de proteção variados. A cidade encomendou, ainda um estudo de cores para ressaltar as fachadas preservadas e neutralizar as fachadas que interferem na ambiência.

A criação da zona de Proteção levou, posteriormente, à revisão do Plano de ocupação do solo de toda a cidade, encomendado à mesma equipa. (Magalhães, Roberto Anderson, 2006)

1.5.3. ALEMANHA - FREIBURG

A cidade de Freiburg é conhecida como a cidade da energia solar, foi construída em 1100 e localiza-se a Sudoeste da Alemanha junto à fronteira com França. Como as outras cidades da Europa, Freiburg também foi alvo da destruição provocada pela 2ª Guerra Mundial, pois esta ficou com 80% da cidade destruída.

As crises petrolíferas da década de 70 e a possibilidade da construção de uma central nuclear na proximidade da cidade. Houve um grande investimento na ecologia e na utilização de energias renováveis, levando também à formação de diversas organizações e núcleos de investigação ambientais. Em 1986 a catástrofe de Chernobyl, acentuou a procura e aposta em políticas energéticas usufruindo do sol como principal meio de fonte de energia, justificando a denominação atual de *cidade da energia solar*. (Magalhães, Roberto Anderson)

Assim, a política de atuação na cidade tem três pilares fundamentais juntando-se recentemente, um quarto:

- A. A conservação de energia;
- B. O uso de tecnologias que combinam calor e potência;
- C. O uso de fontes de energias renováveis para responder às necessidades energéticas reduzindo a utilização de energias de origem fóssil;
- D. Reduzir as emissões de CO₂, em cerca de 25% relativamente aos valores registados em 1992, até 2010, no âmbito do Protocolo de Quioto.



Figura 8 - Freiburg

Fonte: <http://www.germany.travel/pt/cidades-e-cultura/cidades/freiburg.html>

Foram desenvolvidas diversas medidas para a otimização energética:

- A. Na renovação de edifícios deve ser aplicado isolamento térmico de forma a melhorar o conforto térmico interior;
- B. A construção de novos edifícios deve obedecer a regulamentação específica sobre eficiência energética – o custo dos edifícios é cerca de 3% superior à média da construção corrente do país, mas as emissões de CO₂ são inferiores em cerca de 30%;
- C. Aplicação de painéis fotovoltaicos e de painéis solares térmicos para aquecimento das águas sanitárias;
- D. Preocupação com o desenho de novos edifícios apostando na implementação de jardins de inverno, para efeito de estufa.

Importa salientar que a cidade não se restringe ao desenvolvimento de medidas e políticas no sentido da poupança de energia, tendo também apostado na mobilidade por exemplo. Hoje em dia, Freiburg tem cerca de 500 Km de ciclovias e 5000 parques para bicicletas, sendo um terço das deslocações diárias feitas de bicicleta; o centro histórico dá clara prioridade à circulação pedonal, sendo a circulação viária restrita a moradores e a um máximo de 30 Km/h; uma excelente rede de transporte público, usada pela totalidade da população; inclusive, em algumas zonas de construção recente foram feitas reduções nos preços dos imóveis na ordem dos 30% em troca do futuro morador prescindir de ter veículo próprio. (Magalhães, Roberto Anderson)

Freiburg é, atualmente, um excelente exemplo de uma cidade sustentável. (Magalhães, Roberto Anderson, 2006)



Figura 9 - Freiburg

Fonte: <http://www.ambiencia.org>



Figura 10 – Freiburg

Fonte: <http://www.ambiencia.org>

CAPITULO II

2. REABILITAÇÃO ENQUADRAMENTO TEÓRICO

2.1. REABILITAÇÃO: CONCEITO, OBJETIVOS E SUA IMPORTÂNCIA

O conceito e os objetivos da reabilitação remontam aos anos 60, quando foram pela primeira vez determinados, embora num âmbito mais limitado, e direcionado para a conservação e reabilitação do património urbano histórico. Posteriormente, os objetivos passaram a incluir a conservação, a proteção e o restauro dos monumentos históricos. No entanto, a consciencialização do interesse dos tecidos urbanos antigos foi, também, aparecendo por se considerar que estes espaços de valor histórico, artístico e cultural, deviam ser conservados e reabilitados, nomeadamente pela função que desempenhavam nos territórios: edifícios de uso habitacional, espaços de encontro e de identidade que deviam ser vistos no âmbito de uma despectiva integrada do planeamento territorial.

Os objetivos passam, então, a compreender a salvaguarda da beleza e carácter das paisagens e sítios através do incentivo à *“preservação e restauro do aspeto da paisagem e dos sítios naturais, rurais e urbanos que tivessem interesse cultural ou estético ou formem o ambiente natural característico”* (PINHO, Ana 2009 p.57).

Mais tarde, a reabilitação urbana passa a compreender os seus objetivos a inventariação, o planeamento urbanístico, a criação/adaptação de legislação e de regulamentos adequados, a sensibilização, a informação e o apoio à população através da execução de uma política de preservação e reabilitação de edifícios antigos e sítios históricos e artísticos. A conservação integrada é, depois, incluída como novo fim nos propósitos da reabilitação, bem como a participação e cooperação das autoridades locais, regionais e nacionais na definição de uma política de reabilitação urbana.

Porém, apesar de muito concretos e bem definidos, os objetivos da reabilitação urbana, continuam a registar algumas variações, induzidas pelo desenvolvimento das sociedades e pelos problemas que os territórios apresentam.

No entanto, os objetivos da reabilitação urbana são ainda desvalorizados, uma vez que a caracterização e as intervenções implementadas correspondem, em grande parte, a uma visão mais restritiva da conservação e renovação do edificado, e não a uma abordagem mais ampla, de intervenções alargadas e integradas. Entende-se, por isso, que uma política urbana sustentável para o sector da habitação, que não descuidasse intervenções integradas no património edificado - com vista à sua preservação e conservação, faria sentido para a concretização de uma verdadeira política de reabilitação urbana.

Para a arquiteta Ana Pinho, *"a reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável quer se fale de conservação e defesa do património, de desenvolvimento sustentado, de ordenamento do território, de qualificação ambiental ou de coesão social. É cada vez mais um instrumento-chave para a qualificação e o desenvolvimento dos territórios construídos"* (PINHO, Ana 2009 p.57).

Esta afirmação representa, de uma forma geral, os objetivos da reabilitação urbana, os quais devem concorrer para intervenções ao nível do *"combate da degradação física dos edifícios; do fornecimento de alojamento, de um nível equivalente, a custos mais baixos do que a construção nova, especialmente por dispensar a construção de novas infraestruturas e serviços públicos; do poder resultar na preservação de um ambiente familiar e digno, mediante as melhorias necessárias das condições gerais e dos equipamentos; e no evitar a fragmentação em larga escala do ambiente físico, que se considera nefasta para a vida comunitária, fazendo diminuir os movimentos da população"* (PINHO, Ana 2009 p.67). Assim, impõe-se que a reabilitação atue como um instrumento que consiga concretizar esses objetivos de conservação e preservação do património construído existente, e ao mesmo tempo adaptando-o às exigências da sociedade e ambições do planeamento urbano atual. Segundo Davide Alpeñana, *"o conceito de reabilitação está há muito identificado pela Geografia Urbana."*

As principais notas para uma nova ideia de reabilitação recaem nas dinâmicas residenciais e atração das novas procuras atualizando as exigentes centralidades históricas às necessidades atuais.

Para tal, a reabilitação deverá ser menos conservadora integrando novas soluções, menos intransigente nas regras, adequando as tipologias dos imóveis e dos estabelecimentos comerciais ou realizando renovações pontuais” (ALPESTANA, David 2009).

As intervenções de reabilitação têm, desta forma, de conseguir relacionar e integrar as políticas (e despectivos objetivos) sociais, ambientais e culturais, mas também funcionar como o catalisador para o desenvolvimento e consolidação económica e sustentável das áreas intervencionadas.

No que diz respeito ao desenvolvimento de políticas de reabilitação urbana, em Portugal, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), que é um instituto público integrado na administração indireta do Estado, tem por objetivo realizar e implementar as políticas estabelecidas pelo Governo para as zonas de habitação e reabilitação urbana. Um dos aspetos fundamentais é a articulação destas políticas (IHRU, 2012, Site). Desta forma, a missão do IHRU passa pelo desenvolvimento de uma política integrada nas áreas da habitação, da reabilitação urbana e da salvaguarda do património arquitetónico, atuando “*como o coordenador na identificação dos problemas específicos dessas áreas; como incentivador da pesquisa de novos modelos e dinâmicas habitacionais como dinamizador de novos suportes legislativos e regulamentares; como entidade nacional certificadora de projetos de habitação e reabilitação urbana; como entidade coordenadora dos instrumentos de financiamento aplicáveis; como entidade gestora de um largo património de habitação do Estado e como mobilizador de estudos e intercâmbio de experiências com vista a propor medidas de melhoria nas áreas de habitação e reabilitação urbana*” (IHRU, 2012, Site). Neste sentido, e face à degradação do edificado, e conseqüentemente da estrutura urbana das cidades, a reabilitação urbana integrada surge como um instrumento da política que estimula intervenções de reabilitação nos edifícios e nas habitações.

A reabilitação urbana não pode ser, assim, entendida apenas como um “*sinónimo de recuperação, com a utilização principalmente no campo da ação arquitetónica e urbanística, incluindo simultaneamente a conservação e o restauro, reforma ou ampliação e a transformação, a reconstrução e a renovação, permitindo dotar o objeto ou conjunto histórico de melhores condições de habitabilidade ou uso*” (IHRU, 2012, Site); uma vez que estes são apenas um dos objetivos que concorrem para a concretização da finalidade primordial da reabilitação urbana.

Essas operações devem visar a requalificação das áreas degradadas e dos tecidos urbanos em declínio para a qualificação e proteção do espaço e ambiente; a sustentabilidade e eficácia das intervenções e dos processos de desenvolvimento urbano através da hierarquização de prioridades e objetivos a alcançar; o maior poder de decisão por parte dos atores e intervenientes nos processos de reabilitação urbana, que podem e devem manifestar-se e reagir às mudanças, numa maior partilha de responsabilidades; o efeito multiplicador dos investimentos efetuados nas operações de reabilitação para uma maior coesão social e económica, qualidade de vida e satisfação residencial; o aperfeiçoamento de um processo contínuo; mais apoio do governo para o desenvolvimento das capacidades de atuação dos particulares e para a organização e gestão de projetos e processos em vantagem da mudança; maior integração das componentes das políticas sociais, económica, ambiental e física para a otimização dos recursos e maior crescimento económico; capacidade para atrair e fixar empresas (captação de investimento); a qualificação, proteção e aumento dos espaços verdes e da componente ambiental; a competitividade das cidades e a redução de assimetrias, especialmente as disparidades sociais; a reabilitação e conservação do património e do edificado classificado; um estímulo ao desenvolvimento local para criar capacidades para fixar e atrair população (sobretudo a mais jovem) e para a reutilização de áreas e vazios urbanos (desaproveitados) numa política de habitação que invista na qualidade e no bem-estar dos cidadãos, e nos fogos a ocupar, através de uma arquitetura, ambiente e imagem da cidade mais qualificada e adaptada às necessidades quotidianas.

A reabilitação de construções antigas é uma tarefa difícil, devido a sua complexidade geométrica intrínseca, à heterogeneidade e variabilidade das propriedades, dos materiais tradicionais, ao escasso conhecimento sobre e construtivas originais, á difícil caracterização das ações à quase inexistente de normas ou instruções específicas que salvaguardam os técnicos responsáveis. Para além da evolução do conceito reabilitação, é necessário ter em atenção as diferentes experiências internacionais. Os cuidados com a conservação do património arquitetónico, já emergem alguns séculos, apesar de existir sempre a proteção e preservação dos monumentos históricos.

A importância da reabilitação na maioria dos países, é reconhecida em todos os pontos de vista, desde a nível arquitetónico, social, cultural, económica, e ambiental, no qual o setor económico em termos percentuais, apresenta 40% da atividade da indústria da construção civil europeia.

Em Portugal, apesar de nos anos 60 já darem importância a intervenção nas cidades, apenas na década de 80 é aparecem os programas ligados a reabilitação, parecem assim os primeiros contributos. Alguns programas que surgiram como o Programa de Reabilitação Urbana (PRU) e depois o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), foram objeto de estudo e de referência internacional. (PAIVA, José Vasconcelos et al, 2006 p.2).

No ano de 1985, aparecem os Gabinetes Técnicos Locais (GTL) que foram importantes para conhecer de perto todos os problemas da cidade. Muitos destes gabinetes funcionavam no próprio local, pois assim havia a possibilidade de ouvir de perto as ideias e opiniões da população.

Presentemente, Portugal é dos poucos países que não dispõe de uma efetiva política de reabilitação. Nos dias de hoje não vai haver tanta construção nova e vai ter que se passar pela utilização e reabilitação do património edificado. (PAIVA, José Vasconcelos et al, 2006:IV). Pretende-se assim que a reabilitação se firme tendo em conta a sustentabilidade dos tecidos construídos como acontece em toda a Europa

2.2. A REABILITAÇÃO E O SEU ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

Recorrendo ao passado verifica-mos que a cidade se encontrava espalhada, era uma urbanização dividida mas, sobretudo não apresentava conforto, apresentava-se “incómoda”, como afirma Nuno Portas *“Incómoda, antes de mais, porque custa a perceber, a interpretar, a diagnosticar e a remediar nos seus dualismos e fragmentações (...) porque desafia as formas de governação estabelecidas”* (PORTAS, Nuno et al,2003 p.213).

A transformação das instituições e das cidades não aconteciam do nada, mas pelo contrario, eram geridas por varias pessoas, na qual os projetos, relações e estratégias contribuiram de forma significativa, é assim um sistema económico-político global. (GUERRA, Isabel, 1999).

Desde há seculos que a reabilitação de edifícios tem sido uma preocupação. Na época do renascimento, e com a intenção de preservar os descobrimentos clássicos, Alberti (1404-1472) planeia as ideias iniciais de intervenção em edifícios existentes.

Em 1814-1879 Viollet-le-Duc criou uma teoria de reunião de elementos dispersos, tornando o restauro monumental numa disciplina autónoma da conceção arquitetónica, ficando conhecido pelo princípio da Unidade de Estilo, na qual procurava restaurar monumentos históricos tentando manter o seu estado original, no estado inicial, onde muitas vezes tirou e repôs coisas que nunca tinham existindo, de outras vezes suprimindo todas as intervenções subsequentes, independentemente do seu valor arquitetónico.

A intervenção a ser concebida seria, portanto, um *restauro estilístico*, em que a conceção modelar do edifício deveria ser a de um “monumento-tipo” (FREIGANG, KREMEIER, 2003, pp. 344-355).

Camilo Boito (1835-1914) ficou conhecido como pioneiro do Restauro científico, que recorria a técnicas construtivas modernas para a conservação do património, afastando a visão da morte inevitável do monumento, defendida por Jonh Ruskin.

Defende ainda a sinceridade construtiva, rejeitando a invenção. A intervenção nova deve-se diferenciar pela cor, técnica e aspeto - é preciso ver-se o que foi adicionado para mostrar que é novo (CARBONARA, Giovanni 1996, pp. 229).

Surge o restauro histórico com Luca Beltrani (1854-1933), pois este reivindica a individualidade de cada intervenção, fomentando a ideia de uma procura documental exaustiva.

Apesar da Revolução Industrial se manifestar tarde em Portugal em outros países o seu impacto foi significativo.

Durante ao século XIX existia um conjunto de fatores que levou a expansão das cidades, tais como a diminuição da mortalidade, aumento da população e melhoria da mobilidade a qual se dá o nome de “a era industrial”. As exigências desta era industrial levaram as cidades a rapidamente moldarem as suas estruturas. Na maior parte dos casos, as cidades procuravam resolver os problemas que iam surgindo e que se evidenciavam na cidade industrial procurando melhorar as suas condições para um melhor conforto, centrando-se mais em melhorar o sistema de circulação, as habitações e as condições sanitárias. (MAGALHÃES, Andreia, 2000, p.5).

À medida que as cidades iam crescendo, as suas áreas centrais iam-se desvalorizando, criando um espaço vazio. Apesar do abandono dos centros das cidades em alguns casos, noutros tiveram a devida atenção. No século XX estes vazios urbanos voltam a ter destaque, surgem movimentos capitais que procuraram favorecer a centralidade.

Em 1906-1988 surge a teoria de restauro criado por Cesare Brandi, onde foram reunidos alguns conceitos importantes nomeadamente o processo criativo e o restauro propriamente dito. Para Brandi, quando um material fosse alterado pelo homem, com o fim de construir, este tornava-se “historizado”, como consequência do trabalho humano.

Desde o princípio do século XX, ao mesmo tempo que se fortaleciam as posições em relação à obsolescência dos tecidos antigos, crescia o debate sobre a preocupação do restauro e conservação dos monumentos históricos. Reflexo desta dualidade foi a produção das duas Cartas de Atenas¹ no início da década de trinta do século XX.

O Conselho Internacional de Museus, organizou uma conferência sobre a importância dos monumentos históricos, que se concretizou na aprovação da *Carta de Atenas – Para o Restauro de Monumentos Históricos, em 1931* (TERCUD), que define claramente os motivos e objetivos do restauro/conservação dos monumentos, todavia de âmbito limitado ao edifício e não à “reabilitação” da envolvente do mesmo. Um dos principais intervenientes nesta conferência foi o italiano Gustavo Giovannoni - arquiteto, engenheiro civil, historiador, urbanista e crítico de arquitetura – que estabeleceu as bases fundamentais da “reabilitação urbana”, por assim dizer, ao defender que os tecidos urbanos envolventes aos edifícios históricos merecem e devem ser, também, alvo de intervenções de conservação e reabilitação, pois estes conferem uma identidade e carácter ao espaço de intervenção.

Segundo Ana Pinho, “ *Giovannoni faz uma previsão das suas tendências de evolução e conclui que os tecidos antigos poderão ter um importante papel a desempenhar, não só no presente, como no futuro. Assim, a preservação dos tecidos antigos não é vista de uma perspectiva estritamente conservacionista, mas é integrada pela primeira vez na escala mais alargada do planeamento territorial*”.(Pinho, Ana, 2009, p. 31)

¹ Ver: *The Athens Charter for the Restoration of Historic Monuments*, de 1931, e *La Charte d’Athènes*, de 1933

A Carta de Atenas do Restauro surgiu como resultado da primeira conferência internacional relativa aos monumentos históricos, promovida pelo Conselho Internacional dos Museus (ICOM). É o primeiro documento internacional sobre as questões da salvaguarda, da conservação e do restauro dos monumentos históricos. As conclusões gerais deste encontro², que deram origem aos sete artigos da Carta, introduziram conceitos e princípios importantes para a conservação dos monumentos.

Apesar de a Carta de Atenas do Restauro patentear um importante avanço teórico, os monumentos são ainda considerados como objetos mais ou menos isolados e a defesa da conservação das áreas urbanas envolventes tinha somente como objetivo proporcionar um adequado enquadramento ao objeto. Não lhes era reconhecido um valor próprio.

Esta Carta foi adotada pela Sociedade das Nações em 1932 e veio a repercutir-se na legislação de diversos países Europeus e em documentos nacionais de referência, como a Carta Italiana do Restauro³, de 1932.

Esta Carta realça que as novas edificações se adequem ao existente, que haja respeito pela envolvente, pelo carácter e fisionomia das cidades. Esta aconselha que relativamente a intervenção no próprio edificado protegido, que os métodos estruturais de reforço sejam dissimulados na obra, para que não haja uma alteração estética da preexistência.

² 1st International Congress of Architects and Technicians of Historic Monuments – General conclusions of the Athens conference.

³ Carta Italiana del Restauro: Norme per il restauro dei monumenti.

Tanto a Carta de Atenas do Restauro como a Carta Italiana do Restauro tiveram um importante contributo de Gustavo Giovannoni, o criador do conceito de “*património urbano*”⁴. O trabalho teórico e prático⁵ de Giovannoni lançou as bases para o nascimento da reabilitação urbana, e muitos dos seus princípios são ainda hoje pilares fundamentais deste tipo de intervenções. Pela primeira vez é reconhecido um valor intrínseco aos tecidos antigos constituídos por arquitetura modesta, tornando-os merecedores de serem conservados. As características que Giovannoni valoriza nestes tecidos não são somente de carácter histórico ou artístico, mas também de uso. Mais importante ainda, partindo de uma análise da sociedade, em especial no que respeita aos fenómenos de mobilidade e de comunicação, e dos processos de urbanização da época, Giovannoni faz uma previsão das suas tendências de evolução e conclui que os tecidos antigos poderão ter um importante papel a desempenhar, não só no presente, como no futuro.

Dois anos após o lançamento da Carta de Atenas do Restauro realizou-se, também em Atenas, o IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), onde foi adotada uma outra Carta de Atenas, de carácter muito diverso.

A Carta de Atenas do CIAM inicia-se com uma análise dos problemas da cidade, em especial ao nível da habitação. Considera-se que as altas densidades populacionais existentes nas áreas antigas das cidades, associadas à limitação em altura dos edifícios antigos, conduziram à falta de condições de habitabilidade, nomeadamente: insuficiência da superfície habitável por pessoa, mediocridade das aberturas para o exterior, ausência de sol (devido à orientação para norte ou consequência da sombra projetada na rua ou no pátio), antiguidade e presença permanente de germes mórbidos (tuberculose), ausência ou insuficiência de instalações sanitárias, promiscuidade devido à disposição interior da habitação, à má orientação do imóvel, ou à presença de vizinhanças desagradáveis.

⁴ Gustavo Giovannoni – *Vecchie città ed edilizia nuova*, citado em: Françoise Choay, cit. 2, pág. 169.

⁵ Para além da sua extensa obra teórica, Giovannoni realizou vários planos de ordenação e conduziu intervenções em diversas localidades italianas, como Roma e Bergamo.

Outro documento enquadrador do posterior desenvolvimento da política europeia de reabilitação foi a Carta Social Europeia, lançada em 1961, como complemento da Convenção para a Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais, no que diz respeito aos direitos sociais e económicos.

De entre os direitos garantidos pela Carta Social Europeia consideram-se particularmente importantes: o direito ao trabalho; o direito à livre associação; o direito à negociação coletiva; o direito à segurança social; o direito a assistência social e médica; o direito à proteção social, legal e económica da família; e o direito à proteção e assistência dos trabalhadores migrantes e das suas famílias.

A Carta tinha ainda como objetivo garantir por todos os meios apropriados, o gozo pleno dos direitos apresentados a toda a população, sem discriminação de nenhum tipo, como parte da política social que os membros do Conselho da Europa se propunham seguir.

Esta Carta, e os princípios nela delineados, vieram a influenciar decisivamente o desenvolvimento da política de reabilitação urbana ao nível europeu, em especial, no que diz respeito ao dever das entidades públicas de garantir a observância dos seus pressupostos no decurso das intervenções de reabilitação urbana, assim como na justificação social da urgência de avançar com este tipo de intervenções.

Posteriormente, e durante a II Guerra Mundial, grande parte do território europeu foram destruídos. Inevitavelmente este tipo de tragédias traz um grande número de alterações no território, não apenas em termos físicos, mas também em termos socioeconómicos e políticos. Um dos principais problemas identificados foi a total destruição do parque habitacional das cidades, sendo por isso necessário começar a reconstruí-las através da construção de fogos para alojar toda a população atingida pela guerra. Assistiram-se, portanto, a dois fenómenos: a demolição das áreas atingidas e irrecuperáveis e a expansão das cidades para a periferia. Desenvolveu-se assim o fenómeno de Renovação Urbana e a urbanização das periferias. (MADEIRA, et al., 2010, p. 900).

Este tipo de intervenções, de renovação e reestruturação urbana, passaram a ser muito mais comuns depois da II Grande Guerra Mundial, generalizando-se um pouco por toda a Europa. Com a implementação de grandes indústrias nas cidades, e com a afirmação das migrações, a população começou a procurar nas cidades uma melhor qualidade de vida.

Nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna seguintes (posteriores à II Guerra Mundial) demonstrou-se que a nova arquitetura e o urbanismo deviam conseguir dar uma identidade às cidades, o que é um princípio totalmente diferente do defendido até então, ou seja, a conservação dos monumentos isolados e não do património urbano edificado como um conjunto. Percebeu-se, desta forma, que o sistema urbano é muito mais complexo do que aparenta, funcionando como uma grande e complicada rede que se interliga com as mais diversas componentes, das mais variadas áreas. É esta rede que quando analisada evidencia a satisfação residencial e as relações entre habitantes e o espaço público num determinado território, mas que também demonstra como é percebido, utilizado e vivido o espaço que é de todos. A imagem da cidade, a relação que com ela se estabelece, as relações entre indivíduos e a preservação da história e cultura são o ponto-chave para que se crie e estabeleça a identidade dos lugares. (MADEIRA et al., 2010, pp, 41-42).

Com o passar dos anos, emerge um sentimento de nostalgia pela cidade histórica, agora modificado ou inacessível, e por aquilo que representava. Os primeiros passos para a definição de uma política internacional de «reabilitação» surgiram na Convenção Cultural Europeia, de 1954, em Paris. Esta convenção foi importante para *“forjar uma personalidade europeia rica da diversidade de todas as suas tradições (...) quer na área do desporto, dos lazeres, da história, do património cultural ou da criação artística”* (GDDC, 2010).

Das conclusões da Convenção destacam-se a necessidade de se preservar aquilo a que chamou uma —identidade europeia e a definição de um programa de cooperação cultural.

Depois, em 1962, a UNESCO apresentou uma Recomendação Relativa à Salvaguarda da Beleza e do Carácter das Paisagens e Sítios onde este documento tinha por objetivos incentivar a preservação e, sempre que possível, o restauro do aspeto das paisagens e dos sítios naturais, rurais e urbanos, tanto produto da natureza como da atividade humana, que tivessem interesse cultural ou estético ou formem o ambiente natural característico.

A relevância deste documento para o surgimento da reabilitação urbana prende-se com o facto de, pela primeira vez, se considerar importante a preservação de edifícios, não pelo valor excepcional de cada um deles isoladamente, mas pela qualidade da paisagem constituída pelo seu conjunto.

Para atingir o objetivos de salvaguardar a beleza das paisagens e sítios destas ameaças considera-se necessário um conjunto de medidas, tanto corretivas como preventivas. O planeamento urbano e rural é visto como um dos principais instrumentos para salvaguarda da beleza destas áreas, pois é a forma mais eficiente de controlar os efeitos nefastos do desenvolvimento.

Este documento encara ainda as paisagens e sítios mais como objetos a contemplar do que como sistemas vivos e dinâmicos. A característica destes locais que é valorizada é a sua imagem, sendo o objetivo principal deste documento salvaguardar o aspeto destes locais. Consequentemente, as medidas apontadas têm por principal objetivos controlar e minimizar os fatores que possam afetar a imagem destas áreas, em especial o desenvolvimento urbano.

Também é de destacar-se a Lei Malraux, de 4 de Agosto de 1962, é uma lei francesa que foi importante para as políticas urbanas de reabilitação, esta lei destaca a proteção e recuperação de todos os conjuntos urbanos com valor arquitetónico, salvaguarda as áreas urbanas históricas, impondo-se as anteriores normas.

A Lei de Malraux tinha como princípio salvaguardar áreas urbanas históricas, definindo normas para as intervenções. (PAIVA, José Vasconcelos et al, 2006, p.17)

A recuperação tem de avaliar o existente e não a intervenção, realçar todo o edificado anteriormente existente. Em 31 de maio de 1964, no Segundo Congresso dos Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos, atribuir-se na realidade os conceitos de defesa do património, onde foi elaborado um documento com denominação “Carta de Veneza”, Esta veio alargar o conceito de monumentos históricos, acrescentando que um monumento histórico era mais que uma construção arquitetónica.

Neste documento há uma conjugação entre o conceito de “ Conservação” e o conceito património arquitetónico, onde rediz a importância da criação arquitetónica no projeto de conservação e restauro, também é reconhecida a importância de garantir a conservação de áreas e estruturas edificadas mais desenvolvidas, sobretudo s sítios urbanos e rurais. Esta aplica-se o alargamento do conceito de monumento histórico a sítios, urbanos ou rurais, englobando tanto as grandes criações artísticas, como as realizações mais modestas: *“O conceito de monumento histórico engloba, não só as criações arquitetónicas isoladamente, mas também os sítios rurais ou urbanos nos quais sejam patentes os testemunhos de uma civilização particular, de uma fase significativa da evolução ou do progresso, ou algum acontecimento histórico. Este conceito é aplicável, quer às grandes criações, quer às realizações mais modestas que tenham adquirido significado cultural com o passar do tempo”*⁶.

⁶ V. Jorge – Textos Fundamentais, In *Cadernos SPPC*).

Nas palavras de Ana Pinho *“a reabilitação estava orientada essencialmente para a melhoria da dimensão física de edifícios e grupos de edifícios com interesse patrimonial, o que quer dizer que tinha um âmbito bastante restrito – edifícios com valor social, histórico, arqueológico, científico ou artístico, ou com carácter típico ou pitoresco, que formassem um todo coerente ou fossem notáveis pela forma como se integravam na paisagem e suficientemente agrupados para permitir que os edifícios, as estruturas que os ligavam e o local que ocupavam fosse delimitado geograficamente. Aplicava-se ainda à envolvente dos monumentos e sítios. Como se pode depreender, nesta altura a reabilitação não abarcava sequer todos os edifícios do tecido urbano antigo”* (PINHO, Ana, 2009, pp. 81-82).

Assim, a natureza das operações devia também incluir aspetos físicos, económicos, de coesão social, ambiental e de habitação que em conjunto culminassem no desencadear do desenvolvimento urbano.

Em finais de ano 60 e na década de 70, foi desenvolvida em Itália o estudo da Cidade, designado pelo estudo analítico de cidade de Bolonha desenvolvido por Cervellati e Scannavini.

Na década de 70, em 1975 surge em Amesterdão a “Declaração de Amesterdão”, sobre Património Arquitectónico Europeu, onde a Carta Europeia do Património Arquitectónico foi oficialmente lançada através da Declaração de Amesterdão. Esta Declaração expande os dez princípios enumerados na Carta e reforça a ideia da necessidade e da urgência de implementar uma política global de proteção e conservação integrada, que abranja cidades históricas, bairros antigos, vilas e aldeias, parques e jardins históricos, e todos os edifícios com valor cultural, do mais prestigiado ao mais humilde, sem esquecer nem os edifícios modernos, nem as áreas envolventes.

Esta política global de proteção justifica-se por um número crescente de razões:

- A. A preservação da continuidade histórica do tecido urbano contribui para manter ou criar ambientes que permitam aos cidadãos encontrar a sua identidade e sentirem-se seguros mesmo quando ocorrem mudanças sociais abruptas;
- B. Muitas das características dos tecidos antigos – os espaços encerrados, a escala humana, a pluralidade de funções e a diversidade social e cultural – são aspetos que se procuram recuperar no planeamento urbanístico;
- C. Os edifícios históricos têm capacidade para receberem funções que dão resposta a necessidades atuais;
- D. A conservação de edifícios antigos contribui para poupar recursos e para diminuir a produção de resíduos;
- E. Reabilitação dos edifícios de habitação contribui para a não ocupação de terrenos agrícolas e diminui consideravelmente os movimentos pendulares da população;
- F. A conservação de edifícios antigos ajuda a manter vivas e a preservar para o futuro as técnicas e os saberes dos artífices e artesãos.

Estes novos fatores, que justificam a implementação de uma política global de proteção, transformam simultaneamente a conservação integrada num instrumento útil para outras políticas (política económica, política ambiental, política social, etc.). Neste sentido, a Declaração de Amesterdão desenvolve a importância dos valores socioeconómicos inerentes à conservação integrada, assim como as medidas que devem ser adotadas nesse âmbito.

Em 30 de Novembro de 1976, a UNESCO adota uma recomendação sobre a salvaguarda e o papel contemporâneo das áreas históricas, conhecida como Recomendação de Nairobi, que aprofunda e amplia os princípios definidos nos seus documentos anteriores.

Nesta recomendação pela primeira vez a UNESCO deixa de se centrar no objeto, passando a ser fundamental a perspectiva do sujeito. O meio ambiente, seja criado pelo homem ou natural, deixa de ser entendido como um cenário físico estático, passando a ser visto como o contexto dinâmico onde se desenrola a vida humana, incluindo tudo o que influencia o modo como as áreas são percebidas assim como o que se relaciona diretamente com estas, tanto espacialmente como por laços sociais, económicos e culturais: *“As áreas históricas e os seus contextos envolventes devem ser encarados na sua totalidade, como um todo coerente cujo equilíbrio e natureza específica depende da fusão das partes que o compõem, e que incluem tanto as atividades humanas como os edifícios, a organização espacial e o contexto envolvente. Todos os elementos válidos, incluindo as atividades humanas, mesmo as mais modestas, têm assim uma importância em relação com o todo que não deve ser descurada.”*⁷

Partindo deste ponto de vista, a degradação ou destruição das áreas históricas não é encarada somente como uma perda de âmbito cultural, mas também como potencial geradora de distúrbios sociais e prejuízos económicos.

Outra das novidades deste texto é o despontar uma preocupação, que irá acentuar-se nas décadas seguintes, para com a homogeneização e a despersonalização crescentes dos ambientes urbanos, devido à universalização das técnicas de construção e das formas arquitetónicas.

Neste âmbito, a salvaguarda das áreas históricas é vista como um instrumento vital para combater esta ameaça. Considera-se que a salvaguarda contribui para a manutenção e para o desenvolvimento dos valores culturais e sociais de cada comunidade, ao proteger as áreas que são o suporte físico da sua expressão e identidade.

⁷UNESCO, cit. 60, ponto 3 (tradução livre).

Outra das novidades deste texto é o despontar uma preocupação, que irá acentuar-se nas décadas seguintes, para com a homogeneização e a despersonalização crescentes dos ambientes urbanos, devido à universalização das técnicas de construção e das formas arquitetónicas.

Neste âmbito, a salvaguarda das áreas históricas é vista como um instrumento vital para combater esta ameaça. Considera-se que a salvaguarda contribui para a manutenção e para o desenvolvimento dos valores culturais e sociais de cada comunidade, ao proteger as áreas que são o suporte físico da sua expressão e identidade.

Ainda em 1976, o ICOMOS organizou um seminário internacional sobre turismo e humanismo contemporâneo⁸. Como resultado deste seminário foi lançada a Carta do Turismo Cultural⁹, que reconhece os monumentos e sítios como uma fonte de benefício económico e de educação cultural. Partindo do princípio que o turismo é um fenómeno social, humano, económico e cultural irreversível, e que tem sofrido um fortíssimo e crescente desenvolvimento, este documento alerta para as consequências – tanto positivas como negativas – que esta atividade pode carregar para o património.

O turismo cultural tem por objetivo principal a descoberta de monumentos e sítios. Logo, esta forma de turismo compensa e justifica muitos dos esforços para salvaguardar e conservar o património, por causa dos benefícios socioculturais e económicos que podem daí advir. No entanto, apesar destes benefícios, o turismo cultural não pode ser considerado separadamente das consequências negativas, de delapidação ou destruição, que o uso massivo e descontrolado dos monumentos e sítios acarreta.

⁸ International Seminar on Contemporary Tourism and Humanism, realizado em Bruxelas, nos dias 8-9 de Novembro de 1976.

⁹ *Charter of Cultural Tourism*, adoptada pelo International Seminar on Contemporary Tourism and Humanism.

Neste sentido, a Carta do Turismo Cultural advoga que o respeito pelo património cultural e natural deve prevalecer sobre quaisquer outras considerações, por muito justificadas que sejam, de um ponto de vista social, político ou económico.

Para tal reconhece-se a necessidade de estudar a influência do turismo, em especial sobre os monumentos e sítios, de forma a poder implantar uma política que controle e minimize os efeitos negativos que este possa vir a ter. Refere-se ainda a necessidade de definir e implementar normas de utilização que visem a proteção e a manutenção do património num estado de conservação adequado ao seu papel como elemento de atracção turística e de educação cultural.

Os anos 80 são caracterizados pela consolidação da dimensão urbana da reabilitação.

A reabilitação progrediu irreversivelmente de um modo de intervir em edifícios ao serviço da política de conservação do património arquitetónico, mas começam a surgir novos problemas relacionados com às áreas urbanas - social, económica, física, funcional, cultural, entre outros, onde levou ao arrancar de um processo de territorialização das políticas sectoriais e de integração e coordenação dessas mesmas políticas. A reabilitação urbana assumiu-se como o principal modo de operacionalização deste processo, adquirindo uma importância acrescida no sector das políticas urbanas e do processo de desenvolvimento global das comunidades. Entre 1980 e 1982 foi lançada pelo Conselho da Europa a Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades, em que teve um papel fundamental na sensibilização dos decisores políticos e do público em geral onde o objetivo principal era a necessidade de melhorar a qualidade de vida das cidades.

Durante mais de um ano, uma intensa reflexão mobilizou a Europa terminando na conferência de encerramento em Berlim, onde se definiram os princípios de uma nova doutrina de planeamento urbano e os novos métodos de ação compatíveis com as alterações culturais e económicas da sociedade contemporânea, onde a reabilitação e a participação foram duas das palavras-chave deste evento.

Em 1982, o Centro das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (UNCHS) realizou um encontro de peritos sobre a reabilitação das áreas habitacionais existentes. O relatório final deste encontro representou um verdadeiro passo em frente para a reabilitação.

Com efeito, este é o primeiro documento que refere explicitamente a dimensão urbana da reabilitação:

*“Embora a reabilitação de edifícios individuais é viável e praticado em diferentes países, o parque habitacional em áreas centrais da cidade não deve ser considerado como uma coleção de edifícios individuais. Os edifícios fazem parte de ruas, quadras e bairros habitados por comunidades. É por esta razão que a ênfase deve ser colocada em um conceito mais amplo de reabilitação que visa atualizar as áreas inteiras. Unidades habitacionais, que se tornam precárias ao longo de um período de tempo muitas vezes são habitadas por famílias que necessita de uma melhor educação, emprego, saúde, e fornecendo às famílias com melhores habitações, sem ao mesmo tempo garantir o acesso a oportunidades adicionais, seria ser inútil e autoengano. Finalmente, algumas áreas centrais da cidade são de importância histórica ou arquitetônica e entregarei os habitantes de uma cidade ou país um sentimento de identidade cultural ou política. A preservação de tais áreas não deve ser considerado como uma má deslocação de recursos, que os países em desenvolvimento não podem pagar, (...) mas sim como um meio de mobilização de recursos.”*¹⁰

¹⁰United Nations Centre for Human Settlements, cit. 15, capítulo II, parte b, ponto 2 (tradução livre)

A passagem da reabilitação de edifícios para a reabilitação urbana fez-se a par com a ampliação do seu âmbito de aplicação a todas áreas habitacionais degradadas ou sem condições de habitabilidade, independentemente do seu valor histórico, como fator fundamental da melhoria da qualidade de vida das populações. A reabilitação ultrapassa assim o âmbito da política cultural, tornando-se também um instrumento privilegiado da política de habitação.

Com efeito, a resolução do problema habitacional mediante a construção de novos empreendimentos em detrimento dos existentes é posta em causa: *“As medidas em vantagem da reabilitação fazem parte de uma tentativa mais ampla, aos níveis nacional e internacional, de sublinhar a necessidade do provimento de alojamento mediante a sua melhoria, em vez de ser através da “limpeza” e do realojamento, cujos custos económicos e sociais provaram ser muito altos.”*¹¹

Este documento apenas está relacionado com a reabilitação de áreas habitacionais, a diversidade de características e de enigmas dos territórios a reabilitar aumentaram devido ao alargamento do âmbito de atuação às áreas recentes

A partir desta altura, a principal motivação passa a ser a melhoria de condições de habitação das populações e não a preservação do património arquitetónico

O documento do UNCHS reconhece ainda a participação como um elemento principal na fase de execução. Com conspeção a defender a sustentabilidade da reabilitação, as populações devem participar na execução das intervenções e no seu financiamento.

Apesar de nos anos oitenta não acontecer uma clara metodologia de processo alternativo, em outras áreas a evolução foi mais lenta. Por exemplo, o âmbito e os objetivos da reabilitação urbana no final da década tinham atingido praticamente o nível no qual ainda hoje se encontram.

¹¹ United Nations Centre for Human Settlements, cit. 15, capítulo IV (tradução livre).

A evolução subsequente nestas áreas resumiu-se essencialmente à consolidação de conceitos já enunciados, cujos objetivos específicos já estavam na sua maioria considerados nos anos oitenta.

A década de noventa ficou assinalada nos períodos cronológicos, na qual conceitos como o de exclusão social, de desenvolvimento humano e de desenvolvimento sustentável, vieram contribuir para colocar as pessoas no centro dos processos e para a integração das políticas sectoriais.

A CPPLRE - Conferência Permanente dos Poderes Locais e Regionais da Europa, organizou em 1990 a “Conferência Europeia de Cidades: Estratégias e programas”, e iniciou o desenvolvimento de uma Carta Urbana Europeia.

A Carta Urbana Europeia foi lançada em 1992, em simultâneo com a Declaração Europeia dos Direitos Urbanos. Esta Carta teve por objetivo¹²: fornecer um instrumento prático e um manual de gestão urbana para as autoridades locais; definir os elementos principais para uma eventual Convenção dos Direitos Urbanos a realizar no futuro, e constituir um “cartão-de-visita” do Conselho da Europa em matérias relacionadas com o ambiente construído, sintetizando as conclusões do seu trabalho até à data. A Carta Urbana Europeia pretende reconciliar a dimensão física da cidade com a sua dimensão humana, o território com a comunidade.

Dos muitos documentos produzidos evidenciam-se: A Europa e a arquitetura amanhã¹³, do Conselho dos Arquitetos da Europa – que se centra essencialmente sobre as questões da arquitetura e da construção –, e a Nova Carta de Atenas¹⁴, do Conselho Europeu de Urbanistas (CEU), cujo carácter mais urbano justifica uma análise mais detalhada.

¹² *European Urban Charter*, cit. 6, pág. 6.

¹³ *Conselho dos Arquitectos da Europa – A Europa e a arquitectura amanhã: propostas para o ordenamento do quadro construído da Europa.*

¹⁴ *Nouvelle Charte d’Athènes*

A Nova Carta de Atenas é muito diferente da Carta de Atenas do CIAM, pois o novo modelo de cidade preconizado pela Nova Carta de Atenas, é marcada por constituir uma tomada de posição e um compromisso de uma associação profissional de urbanistas europeia para com um novo modelo de cidade e para com um novo processo de construir a cidade. Este documento teve ainda uma importância significativa pela sua grande difusão e influência junto dos técnicos ligados ao urbanismo, pois esta íntegra muitos dos valores e princípios que tinham vindo a ser consistentes nas décadas anteriores ao nível da produção e gestão das cidades, nomeadamente os valores históricos, culturais, sociais, ambientais e de sustentabilidade.

Ao nível do método e das políticas de desenvolvimento urbano e de intervenção em áreas urbanas existentes – incluindo as operações de reabilitação –, são apontados um conjunto de princípios, dos quais se destacam:

- A. Apostar na qualificação da cidade existente como forma de otimizar os recursos,
- B. Qualificar e proteger o ambiente e como fator de desenvolvimento;
- C. Procurar um novo modelo de desenvolvimento que tenha em conta, não só os fatores económicos, como também os sociais, culturais e ambientais;
- D. Implementar estratégias de redução das disparidades sociais a várias escalas (entre áreas urbanas, entre cidades, entre regiões e entre países);
- E. Promover abordagens multissetoriais, que atuem de forma integrada nas dimensões física, social, económica e cultural;
- F. Encontrar formas de reabilitar o património construído que se centrem tanto na sua salvaguarda como na promoção da sua conservação e reabilitação;
- G. Implementar novas formas de atuação que permitam e promovam a partilha das responsabilidades;

- H. Repensar o papel do Estado e do sector público em geral na reabilitação urbana;
- I. Implementar processos verdadeiramente participados, nomeadamente ao nível das tomadas de decisão e da hierarquização dos objetivos;
- J. Mobilizar a iniciativa local e da população, mediante o apoio à criação de capacidades e de competências nos atores.
- K. Com o decorrer do processo, salienta a necessidade de uma abordagem mais estratégica e assimilada à reabilitação. Atento para o facto de uma estratégia multisectorial não ser uma listagem de ações e projetos em áreas diversas. Uma estratégia multisectorial define-se numa visão partilhada por todos os atores envolvidos, visão esta que define, integra e coordena os objetivos, as ações e os projetos nas diversas áreas, onde a estratégia confere um enquadramento global, que dá sentido às ações e aos projetos individuais. Proporciona aos diversos atores um panorama amplo da intervenção, que estes conhecem e entendem, e que justifica e contextualiza todas as ações e projetos individuais. Por esta razão, a conceção da estratégia é vista como uma fase crucial, na qual não só são tomadas as principais opções de atuação, como se constrói e reforça o empenho e a cooperação entre os atores. A OCDE defende ainda que a estratégia tem de ser concebida a longo prazo (10/15 anos), e que a reabilitação urbana é um processo longo e continuado no tempo.

A OCDE sublinha ainda a necessidade de atuar preventivamente, ou seja, suficientemente cedo para evitar que as áreas urbanas entrem em processos de declínio.

Ao nível do processo de reabilitação urbana, considera-se ainda necessário apostar na implementação de sistemas de aprendizagem política, designadamente a monitorização e a avaliação continuada das intervenções.

Esta avaliação não tem somente por objetivo informar sobre a aplicação dos fundos e o alcance dos resultados, revertendo para a conceção de políticas futuras, mas tem ainda vantagens por permitir reajustar a própria estratégia em curso para uma dada área: *“A sequência de fases estratégicas, com a sua sucessão de diagnóstico, objetivos, implementação e avaliação, permite à estratégia emergir em incrementos graduais, como se por tentativa e erro”*¹⁵

No final da década de noventa os processos de reabilitação urbana locais podem usufruir de variados apoios comunitários, em especial nas regiões abrangidas, no entanto, o apoio das políticas da UE para a reabilitação urbana depende em grande medida da existência de processos de reabilitação urbana locais, com estratégias bem definidas, que tenham a capacidade de aproveitar as oportunidades de financiamento disponíveis ao nível comunitário no âmbito das suas prioridades e objetivos específicos, e de integrar os programas de apoio no processo em curso.

No decorrer da década de noventa e o princípio do século XXI, muitas das tendências que tinham começado a surgir na década de oitenta distinguiram-se. A globalização conduziu a uma constante deslocalização das indústrias, que seguiram os baixos custos de mão-de-obra. Os países europeus a maioria especializaram-se na produção de bens e serviços de qualidade, com elevado valor acrescentado, e nas novas tecnologias de informação, exigindo ambas as atividades uma alta qualificação e especialização dos recursos humanos. Esta especialização colaborou para que uma parte da população se visse rejeitada do mercado de trabalho, por não ter as competências necessárias às novas atividades em crescimento, o que gerou a alta taxa de desemprego de longa duração.

¹⁵ P. Zagamé – *Planification stratégique: quelques réflexions pour une transposition à la planification nationale*, citado em: Organization for Economic Co-operation and Development, cit. 1, pág. 123-124 (tradução livre).

A carta de Cracóvia, realizada em 2000 teve como principal objetivo “ O património arquitetónico, urbano e paisagístico, assim como os elementos que o compõem, são o resultado de uma identificação com vários momentos associados á historia e aos seus contextos socioculturais. A conservação pode ser feita mediante diferentes tipos de intervenções, desde a manutenção a reabilitação”. No Documento de Cracóvia ficam também claramente expressos o valor e a importância atribuídos a todas as culturas existentes, nomeadamente “aquelas culturas que por causa de barreiras de linguagem, clima, distância geográfica, população limitada ou circunstâncias históricas ou políticas, não têm sido largamente acessíveis”¹⁶.

O reconhecimento, a proteção e a promoção da diversidade cultural, que terá o seu auge no início do século XXI, fazem nesta altura a sua entrada nas agendas das instituições europeias. A preocupação com a diversidade cultural, e, por consequência, com as culturas minoritárias levou a que fosse dado neste documento um passo em frente no que concerne aos procedimentos de identificação e classificação do património. Com efeito, a necessidade da participação de múltiplos atores nos processos começam estender-se à identificação e de interpretação do património cultural: “As parcerias entre diversos grupos às escalas locais, regional e nacional, tanto do sector público como privado, são valiosas por assegurar a preservação representativa e efetiva do património cultural. A preservação e interpretação dos valores e do património cultural de diversos grupos serão melhoradas com o envolvimento desses grupos”¹⁷

¹⁶ Document of the Cracow Symposium on the Cultural Heritage of the CSCE Participating States, pág. 4 (tradução livre).

¹⁷ Document of the Cracow Symposium on the Cultural Heritage of the CSCE Participating States, pág. 5 (tradução livre)

A identificação do património cultural e a definição dos valores a proteger deixa de repousar exclusivamente nas mãos dos especialistas e peritos da matéria – apesar de estes continuarem a ser uma referência, em especial no que respeita aos valores histórico e artístico –, passando a ter de levar em conta as interpretações e os significados atribuídos por outros grupos, incluindo as culturas minoritárias e locais. Neste sentido, o conceito de património volta a alargar-se, mas de uma forma nova. Enquanto até aqui este se tinha ampliado com base no aumento de categorias e de características dos objetos, agora a ênfase passa para o sujeito. Reconhece-se que o estatuto de património não advém de uma característica intrínseca dos bens, mas que tem origem nos significados, nas interpretações e nos valores de uma cultura. São os sujeitos que atribuem valor e significado aos objetos ou às práticas, e estes devem ser preservados exatamente por serem o repositório da memória e da identidade dos sujeitos. Nesta perspetiva, não devem somente ser protegidos e considerados como património os bens significantes para alguns grupos, mas deve-se garantir que todos os grupos estão representados e os seus bens e valores salvaguardados.

Em 2003, o CEU - Concelho Europeu de Urbanísticas lança a primeira revisão da Nova Carta de Atenas de 1998, mostrando a sua conspeção atualizada sobre as cidades e o planeamento urbano. Os métodos gerais da Carta de Atenas de 1998 são mantidos, havendo no entanto uma conspeção mais organizada e desenvolvida do modelo de cidade proposto.

Esta Nova Carta de Atenas sugere uma Visão da cidade coerente que pode ser atingida pelo urbanismo e pelos urbanistas, em colaboração com outros profissionais.

O Conselho da Europa publicou em 2004 o documento mais organizado sobre a reabilitação urbana, onde em 1976 esta definiu pela primeira vez o conceito de reabilitação apresentou, sensivelmente trinta anos depois, uma atualização do conceito e objetivos da reabilitação urbana.

O Conselho da Europa é a instituição internacional que desenvolveu mais atividade nesta área, com uma uniformidade e uma abrangência na abordagem não igualada por nenhuma outra organização internacional. No referido documento, o Conselho da Europa faz uma pequena revisão do progresso do conceito de reabilitação urbana, no âmbito dos documentos adotados pelos seus organismos, resumindo os principais pontos desse progresso.

Em seguida a instituição apresenta uma definição de reabilitação urbana, objetivos e maneira de atuação. Neste documento resume o processo de evolução do conceito de reabilitação urbana da seguinte forma:

“Este progressivo enriquecimento do conceito de reabilitação urbana por uma sucessão de abordagens contrastantes mas, no entanto, complementares à abordagem estritamente orientada para o património, sublinha a mudança fundamental no conceito de reabilitação urbana da “proteção do património” em centros históricos para o culminar em um “projeto urbano” Bona fide, baseado numa abordagem multidisciplinar, integrando todas as políticas urbanas”¹⁸.

Relativamente a definição atual do conceito, Reabilitação urbana o Conselho da Europa salienta que a complexidade dos processos tornou a reabilitação urbana num processo político, que pretende atuar nas diversas dimensões do progresso: *“A reabilitação urbana é um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou a longo prazo. É acima de tudo um ato político, com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios humanos e territoriais requerem a implementação de políticas locais (e. g. política do património cultural e de conservação integrada, política de coesão territorial e de ordenamento do território, política ambiental e de desenvolvimento sustentável).*

¹⁸ Council of Europe, cit. 391, pág. 73 (tradução livre).

A reabilitação, portanto, é parte de um projeto urbano/plano de desenvolvimento urbano, que implica uma abordagem integrada, envolvendo todas as políticas urbanas¹⁹.”

Devido a crescente complexidade inerente aos processos de reabilitação urbana, juntamente com a ocorrência de se estar a assistir a uma volta, em certas cidades, levou com que a UNESCO, também desenvolve-se um documento onde apoia-se à reabilitação de áreas urbanas, centrado especificamente nas áreas históricas. Esta publicou em 2008 dois documentos, um manual de apoio aos profissionais ligados aos assuntos urbanos²⁰, e um outro, de menores dimensões, dirigido às autoridades locais²¹. Porém relacionados com o documento do Conselho da Europa analisado antes, os documentos da UNESCO são menos abrangentes e não têm o mesmo nível de coerência e rigor.

O aumento da importância das cidades, do poder das autoridades locais e a criação de redes entre estas, reforçaram-se mutuamente, como resultado, assistiu-se a um maior predomínio das autoridades locais e a uma maior presença das questões urbanas nas políticas nacionais e internacionais⁸. Com execução, a importância das cidades e da reabilitação urbana foi bastante reconhecida no que diz respeito as políticas europeias. A importância das áreas urbanas e da reabilitação urbana para a expansão levou a que estas fossem consideradas de forma transversal no financiamento comunitário para 2007-2013, tendo sido incorporadas em todos os programas e iniciativas apoiadas pelos Fundos.

¹⁹ Council of Europe, cit. 391, pág. 75 (tradução livre).

²⁰ UNESCO – *Historic districts for all: A social and human approach for sustainable revitalization. Manual for city professionals.*

²¹ UNESCO – *Historic districts for all: A social and human approach for sustainable revitalization. Brochure designed for local authorities.*

Finalizando a reabilitação urbano teve um grande progresso desde dos anos sessenta até aos dias de hoje. Desde de um plano técnico à uma dimensão arquitetónica converteu-se num processo essencialmente político à escala urbana, no qual surgiu como um instrumento da política de conservação integrada do património cultural, tornou-se num processo de desenvolvimento urbano que integra as várias políticas urbanas, a reabilitação urbana é hoje uma área onde todos são chamados a intervir. Os seus princípios e objetivos não são distintos dos que devem estar subjacentes ao desenvolvimento urbano. No entanto, existe uma diferença: a reabilitação urbana é essencialmente uma política de coesão, direcionada a áreas urbanas específicas que, pelas suas características e problemas particulares, necessitam de uma concentração excecional de meios e recursos para se integrarem no processo global de desenvolvimento urbano. A sua escala e a natureza dos problemas a que tem de dar resposta, possibilitam e justificam a adoção de abordagens altamente participadas, que não só melhoram a qualidade do processo como promovem os próprios objetivos da reabilitação urbana. A reabilitação urbana é atualmente um processo integrado de intervenção em áreas urbanas específicas, que tem por objetivo principal compelir uma dinâmica de transformação na área em causa, integrando-a no processo de desenvolvimento urbano global, tendo por base um conjunto de princípios e objetivos específicos.

2.3. A REABILITAÇÃO E O SEU ENQUADRAMENTO NACIONAL

Nas duas últimas décadas se assistiu a uma lenta inversão desta apatia nacional graças ao trabalho de um pequeno número de entusiastas sedeados num ainda menor número de instituições. (LIMA,Reis:1995)

Relativamente a prática portuguesa neste domínio, em relação ao que acontece no resto dos países, não se desenvolve de forma isolada e, por isso, é essencial ter em importância as eventualidade internacionais para efetuar uma correta análise do percurso escolhido pela política portuguesa em relação a reabilitação.

Depois da II Guerra Mundial, alguns dos países da europa registaram altos ritmos de desenvolvimento, tanto a nível económico, como demográfico. Perante esta existência, houve a necessidade de aplicar novos objetivos e estabelecer novas medidas, para resolver os conflitos entre os distintos usos de solo.

Cada país, expôs as suas leis, determinando as regras para o controlo do processo de crescimento e desenvolvimento. O desacordo do nosso planeamento é constante, por isso há uma maior inclinação para analisar os modelos internacionais desde das técnicas, ferramentas para resolver os nossos problemas.

Na década de 40 foram estabelecidas algumas medidas legais, que, se revelaram extremadamente graves para a conservação e manutenção do edificado, nas quais se destacam a do congelamento das rendas dos imóveis arrendados.

Devido a 2º Guerra Mundial ouve mudanças económicas e sociais, o que resultou numa modificação na política habitacional do estado no final dos anos 40 e início dos anos 50, partir desta data ouve uma falta de construção habitacional, uma redução da construção do modelo de casas unifamiliares. Os anos 50 ficaram assim assinalados com um aumento de problemas na qual se destaca a questão do alojamento e com planeamentos pouco eficaz. (SERRA, Nuno, 2002, p.185).

Devido a estes fatores a habitação rural começou a surgir cada vez mais, por este motivo começaram a preocupar-se mais com as duas maiores cidades como Lisboa e Porto e criaram assim decretos de leis e programas habitacionais para melhorar as condições das cidades e incentivar a novas construções.

Nos anos 60, não houve grandes melhoramentos, devido a Guerra Colonial levou a que muitos recursos ficassem absorvidos e o crescimento económico não progredia o que até então se tinha vindo a verificar. Os planos de urbanização anteriores não conseguiam dar resposta ao crescimento urbano e demográfico que se fazia sentir, o que levou em 1965 ser criado o Decreto – Lei 46673, de 29 de Novembro para a criação de loteamento. Este Decreto – Lei tinha por objetivo criar a divisão de lotes em zonas urbanas ou rurais, destinada a construção de habitação, estabelecimentos comerciais ou industriais. Devido a não terem sido respeitados os contornos legais, os loteamentos resultaram por vezes em simples parcelas sem infraestruturas com construções sem qualidade e sem as mínimas condições de habitabilidade.

No decorrer da década 60 surge um interesse de se intervir na cidade existente, de salvaguardar objetos arquitetónicos, surge assim o conceito de renovação urbana o que mais tarde se veio a denominar de reabilitação urbana, este facto já acontecia por toda a Europa.

No início dos anos 70, é de destacar a Lei de Solos, esta lei definia uma política para a diminuição do custo dos terrenos para a construção. A lei de solos ao longo dos anos foi-se alterando. Após o 25 de Abril a nova Lei de Solos (Decreto de lei 794/76) apresentava instrumentos jurídicos, legislativos e financeiros para as Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU). Esta nova lei tinha como objetivo possibilitar realizar obras de beneficiação, intervir no património edificado das zonas históricas, alargar o poder de intervenção dos municípios nas áreas degradadas para diminuir a insuficiência de áreas livres e verdes, infraestruturas urbanísticas, equipamentos e diminuir as deficiências dos edifícios existentes.

“A falta ou insuficiência de infraestruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências dos edifícios existentes no que se refere às condições de solidez, segurança e salubridade, atinjam uma gravidade tal que só a intervenção da administração, através de providências expeditas, permita obviar eficazmente aos inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas situações. A delimitação é feita por Decreto-Lei, e o estatuto adquirido por estas áreas permite uma ampla intervenção dos poderes públicos, nomeadamente para a reabilitação urbana, especialmente para a conservação e requalificação do edificado e fogos” (PORTUGAL, 1976a: art.º 41).

Em 1976 foi lançado o Programa para Recuperação de Imóveis Degradados (PRID), através do qual foi cedido um apoio financeiro destinado a efetuar —*obras de recuperação nas habitações degradadas de famílias economicamente carenciadas e sem hipótese de recurso ao crédito bancário*” (IHM, 2004). O PRID era assim o primeiro programa de apoio à reabilitação de edifícios dos centros histórico, na qual o estado de degradação era mais elevado.

Nos anos 80, a salvaguarda do património e a reabilitação dos centros históricos foram o principal tema nos encontros, conferencias e seminários que se multiplicaram nesta década. O tema reabilitação passou mesmo a ser uma preocupação política.

A 20 de setembro de 1985 com a aprovação do novo regime de arrendamento urbano pela lei 46/85 o programa PRID foi relançado, até então os resultados não tinham alcançado o desejado. Após o relançamento do programa, os resultados continuavam abaixo dos 50%.

Até ao final dos anos 80 o programa PRID acaba por desaparecer por falta de verbas. Neste seguimento surge o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), para substituir o programa anterior. O PRU é um programa diferente, este refere que o imóvel deixa de ser uma preocupação isolada e que deve haver uma intervenção mais abrangente, veio assim inserir uma nova vertente. (FLORES, Joaquim, 1998, p.185).



Figura 11 - A dimensão social da reabilitação: Fernando Távora

Fonte: José Aguiar, ICOMOS – PORTUGAL / FAUTL



Figura 12 - A dimensão social da reabilitação: Fernando Távora

Fonte: José Aguiar, ICOMOS – PORTUGAL / FAUTL

Surge entretanto os gabinetes técnicos para a projeção e gestão de processos de reabilitação urbana – GTL.

O surgimento dos GLT, foi muito importante para a questão da reabilitação e na salvaguarda dos centros históricos, tiveram um papel importante. Eles desenvolviam propostas e projetos de reabilitação, diagnósticos das áreas mais degradadas, orientavam a execução dos trabalhos feitos, geriam os processos de financiamento para a reabilitação, geriam o realojamento e promoviam a recuperação de edifícios.

Em 1987 foi criado o Programa de Realojamento pelo Decreto-Lei n.º 226/87, de 6 de Junho, foi concebido para apoiar financeiramente os municípios na construção social para arrendamento, destinada ao realojamento de famílias que residam em fogos degradados, permitindo eventualmente auxiliar a imprescindível diminuição de densidade de ocupação em determinadas áreas muito degradadas. Trata-se de um tipo de investimento a fundo perdido, que atinge os 50% do valor da construção nos empreendimentos que venham a ser promovidos pelos municípios destinados ao realojamento dessas populações. (Sistelo, M. D. 2003)

O PRU, que estava mais direcionado para a política das habitações, não fazendo referencia a outros temas foi substituído em 1988 pelo PRAUD, na qual este direcionava-se para a recuperação do património e para a recuperação das áreas degradadas. Este novo programa aplicava-se a varias áreas tais como áreas industriais e bairros degradados, mas onde teve mais destaque e ocorrência foi nas áreas históricas.

O PRAUD contava ajuda do estado para poder desenvolver estudos e projetos de reabilitação, obras de infraestruturas e equipamentos, o programa cedia apoios técnicos e financeiros às Câmaras Municipais para que pode-se realizar obras de reabilitação e fazer o seu acompanhamento. O PRAUD era mais exigente do que o programa anterior, visto que delimitava as áreas de intervenção, indicava o seu estado de degradação e o seu valor histórico.

Este programa subdivide-se em dois eixos distintos, um designado por PRAUD-GTL, que visa o apoio à criação dos GTL's, financiando as ações de preparação e acompanhamento de operações de reabilitação e um outro denominado por PRAUD-OBRAS, que se encontra direcionado para o apoio a projetos de reabilitação de áreas urbanas degradadas, desenvolvidas pelas autarquias locais em espaço público e em edifícios com identidade histórica ou cultural, bem como infraestruturas e equipamentos.

O apoio financeiro do Estado traduz-se, no caso dos Gabinetes Técnicos Locais, numa comparticipação de 75% das despesas das câmaras municipais com as remunerações dos elementos que integram o GTL. Neste caso o apoio é numa base de despesa anual, sendo possível a sua prorrogação.

No caso do PRAUD Obras a comparticipação da administração central ao abrigo deste programa tem o limite de 25% do custo das operações materiais de reabilitação que seja suportado pela autarquia envolvida. (DGOTDU, 2012).

Em 1988 surge o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), veio substituir o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID), que não teve muita adesão, principalmente nas habitações arrendadas. O RECRIA tinha como objetivo inverter o estado de degradação das habitações arrendadas, financiava à execução das obras de conservação e recuperação dos imóveis em estado de degradação. O programa consiste numa comparticipação a fundo perdido concedida pelo INH e pela Câmara Municipal onde se situa o imóvel. Tinham acesso ao RECRIA os proprietários e senhorios que procedessem a obras de conservação ou beneficiação nos fogos ou partes comuns dos prédios e ainda as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fração habitacional cuja renda tenha sido objeto de correção. O programa era exclusivamente para obras de reabilitação de edifícios arrendados.

Ao longo dos anos este programa teve a necessidade de ser aperfeiçoado, em 1989 pelo D.L. nº 420/89, em 1992 pelo D.L. nº 197/92 e em 1996 pelo D.L. nº 104/96. Até então o programa financiava exclusivamente as obras nos edifícios que estivessem arrendados, fazendo com que os outros imóveis ficassem de vago por não ter condições, ouve assim uma diminuição da população a viver nas cidades e um aumento do números de imóveis de vago. Em 2000 pelo D.L. nº 329-C/2000 o RECRIA foi alterado, tendo como objetivo diminuir os imóveis de vago nos centros das cidades. Com as alterações o programa garantia que se os proprietários dos imóveis fizessem obras recebiam o investimento realizado através da fixação de novos valores da renda, procurando assim incentivar e aumentar os imóveis para arrendamento.

No final dos anos 80 e início dos anos 90, o PRAUD sofreu modificações a nível financeiro a ajuda do estado é aumentada em 5%, esta modificação foi através do despacho nº 23/90. No entanto com estas modificações os objetivos pretendidos não foram alcançados. Na segunda fase do programa, entre 1988 e 1991 assistiu-se a uma diminuição de candidaturas ao programa. (FLORES, Joaquim, 1998)

Os anos 90 ficaram marcados pela adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (CEE), o que permitiu a vinda de fundos para Portugal aplicados a reabilitação. Com estes fundos foi possível nos anos seguintes remodelar e criar novos incentivos e programas de financiamento a obras de edifícios privados.

Depois da criação do RECRIA passado alguns anos foram criados outros programas, alargando assim os apoios a reabilitação e tentar resolver problemas que até então não tinham sido resolvidos.

Em 1996, surgem os programas Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas²³ (REHABITA) (Decreto-Lei 105/96, de 31 de Julho).

Este programa não se aplicava ao edifício isolado nas sim a uma escala urbanística, tinha o objetivo de apoiar financeiramente obras de recuperação das áreas urbanas antigas, apoiar ações de realojamento provisório ou definitivo, apoiar a conservação e a reconstrução de edifícios habitacionais, apoiava assim as operações de reabilitação urbana dos municípios. As obras realizadas pelo REHABITA eram financiadas pelo RECRIA, pelas câmaras municipais do local do imóvel e 10% financiado pelo IHRU. (PORTUGAL, 1996b: Artigos 1º e 2º)

No mesmo ano é implementado o Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) (Decreto-Lei nº106/96, de 31 de Julho), que se destinava às administrações de condomínios e condóminos, e visava apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal. Permitia assim a recuperação de imóveis antigos. Seguiu-se o programa SOLARH (Decreto-Lei nº 7/99, de 8 de Janeiro), primeiro designado por Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação à Habitação, e mais tarde intitulado Programa de Apoio Financeiro Especial para a Reabilitação de Habitações, pelo Decreto-Lei n.º 39/2001. O programa SOLARH destinou-se a conceder empréstimos, sem juros, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, para o desenvolvimento de obras de conservação em habitações devolutas, imóveis de instituições particulares, de municípios, de solidariedade particular, em habitações devolutas na qual os donos são pessoas singulares e em habitações próprias na qual o agregado familiar tem poucos recursos económicos. Este programa tinha assim como objetivo reabilitar o parque habitacional, melhorar as condições de habitabilidade e aumentar o número de habitações de arrendamento para diminuir o número de edifícios em devoluto. O montante máximo de financiamento não excedia os 11.971,15€.

No sentido de tornar os processos mais simples e acelerar as operações de reabilitação urbana, depois destes últimos quatro programas de apoio foram criados os programas PROHABITA e o PROREABILITA. (INH, 2012)

Em 1999 surge o Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades – Polis, tem na melhoria da qualidade de vida nas cidades o seu principal objetivo. As suas intervenções desenvolvem-se no âmbito urbanístico e ambiental, visando a atratividade e competitividade dos territórios, designadamente dos centros urbanos. Ao nível da governança do programa, destaca-se o modelo de parcerias estabelecidas entre o Governo e as Câmaras Municipais. (Sousa, A. R. S, 2002)

O programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades - Polis tem por objetivos:

- (i) Desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental;
- (ii) Desenvolver ações que contribuam para a requalificação e revitalização de centros urbanos e que promovam a multifuncionalidade desses centros;
- (iii) Apoiar outras ações de requalificação que permitam melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturantes tais como frentes de rio ou de costa;
- (iv) Apoiar iniciativas que visem aumentar as zonas verdes, promover áreas pedonais e condicionar o trânsito automóvel em centros urbanos. (Sousa, A. R. S, 2002)

O Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional apresentaram a Política de Cidades POLIS XXI, neste caso o POLIS apresenta-se como uma Política e não como um Programa tal como no período anterior.

Esta Política visa dar resposta aos desafios que se colocam às cidades, de modo a “transformar as nossas cidades em motores de desenvolvimento das regiões e do País”, o modelo de desenvolvimento apresentado incorpora as vertentes do conhecimento e da inovação associada à base urbana.

A reabilitação urbana assume no seio da Política de Cidades um papel de destaque. Esse destaque verifica-se, quer ao nível da oportunidade que representam bem como pelos impactos que poderá ter na resolução de problemas, obstáculos e limitações das cidades.

A Política de Cidades contém duas vertentes dentro do domínio da reabilitação, a componente da Reabilitação de Edificado e a componente da Reabilitação Urbana, sendo certo que não existe reabilitação urbana sem reabilitação do edificado, ou seja, as componentes complementam-se.

Esta política tem como ambição tornar as cidades com maior qualidade de ambiente e de vida, tornar as cidades em competitividade e inovação, bem planeadas e governadas.

Os objetivos estabelecidos pelo POLIS XXI são:

- (i) Qualificar e integrar os distintos espaços de cada cidade
- (ii) Fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural e económico
- (iii) Qualificar e intensificar a integração da cidade na região envolvente
- (iv) Inovar nas soluções para a qualificação urbana, promovendo a sustentabilidade ambiental e eficiência.

2.3.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

No que respeita o enquadramento legal da reabilitação urbana, atualmente encontram-se em vigor um conjunto de documentos legais que regularizam a reabilitação urbana de uma forma geral.

Joan Busquets, repete a importância de revitalizar os centros históricos ao inserindo a figura dos Projetos de Revitalização Urbana em Centros Históricos e Tecidos Antigos, defendendo que “ *são projetos urbanísticos que empreendem novas ações na cidade Histórica para renovar a sua força e assegurar a sua persistência. (...) Esta estratégia permite a reabilitação com fins residenciais de tipologias urbanas históricas de forma criativa e respeitadora da organização arquitetónica original*” (2006/2007: 245 e 265).

A abordagem jurídica às operações de reabilitação urbana em contexto de centros históricos, não assume a forma codificada, apresenta-se dispersa e assente em diversos diplomas. A legislação do património cultural aplica-se em parte aos centros históricos, esta lei estabelece as “ bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, como realidade da maior relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade nacional e para a democratização da cultura e a política do património cultural integra as ações promovidas pelo Estado, pelas Regiões Autónomas, pelas autarquias locais e pela restante Administração Pública, visando assegurar, no território português, a efetivação do direito à cultura e à fruição cultural e a realização dos demais valores e das tarefas e vinculações impostas, neste domínio, pela Constituição e pelo direito internacional.”²².

²² Decreto - Lei nº. 107/2001 De 8 de Setembro.

Por exemplo, no respeitante às categorias de monumento, conjunto ou sítio, conforme o estabelecido no TÍTULO IV - Dos bens culturais e das formas de proteção nº. 1 do artigo 15º. do diploma, transpondo para a legislação portuguesa os princípios estabelecidos na Convenção de Granada no ano 1985 (convenção para a Proteção do património arquitetónico europeu) Verifica-se que não existe uma uniformização de conceitos entre a legislação específica para a reabilitação urbana e as convenções internacionais, bem como a legislação nacional subordinada ao património cultural no que diz respeito a zonas históricas definidas no nº 3 e 4 do art.º 1.º do DL n.º 104/2004 de 7 de Maio, não havendo assim na ordem jurídica portuguesa correspondência entre o conceito de centro histórico e o conceito de zonas históricas.

A ligação entre as políticas de reabilitação urbana e o património cultural, é importante destacar que estas têm a sua expressão máxima na articulação desejável consagrada entre os planos de pormenor de reabilitação urbana e os planos de pormenor de salvaguarda.

Os diplomas que regulam a reabilitação urbana apresentam-se sob a forma de Leis e Decretos-Lei, por sua vez no que diz respeito à gestão dos centros históricos, processa-se pela elaboração de documentos estratégicos²³ resultantes de projetos base, o nº.2 do art. 16º do Decreto - Lei 104/2004 de 7 de Maio, refere que “... a SRU deverá comunicar publicamente a conclusão da elaboração de um projeto base de documento estratégico através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na unidade de intervenção.”

²³ Art.15º do DL 104/2004 de 7 de Maio.

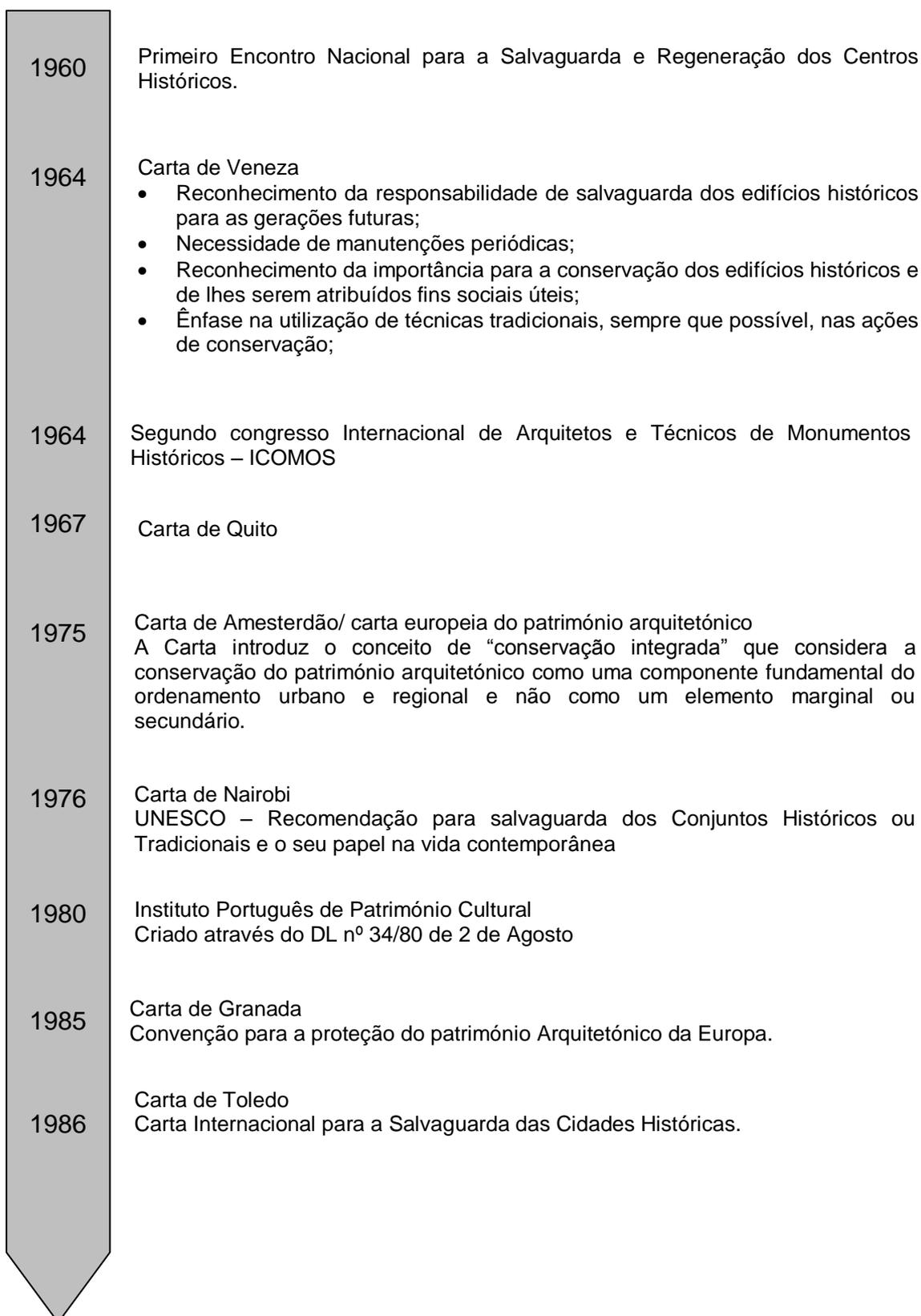
²⁴ Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro.

A publicação do regime jurídico da reabilitação urbana²⁴ veio enaltecer a importância dada à mesma e definir o seu enquadramento legal, nomeadamente em termos de competências dos municípios na definição das “áreas de reabilitação urbana”, inseridas em planos de pormenor específicos designados por “planos de pormenor de reabilitação urbana”²⁵.

²⁵ Previstos no RJGT- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2.4. SÍNTESE DAS CARTAS E CONVENÇÕES NACIONAIS E INTERNACIONAIS

1849	Publicação da obra “As Sete Lâmpadas da Arquitetura” Da autoria de John Ruskin, considerado o expoente da “restauração Romântica”
1881	É elaborada a primeira lista que classifica os monumentos nacionais. Em outubro de 1910, esta lista é renovada.
1883	Primeira carta italiana do restauro. Teoria do restauro moderno elaborada por Camillo Boito Considerava os monumentos como documentos da história da humanidade.
1883	Carta de restauração
1889	Carta de restauração
1931	<i>Carta de Atenas</i> <i>Gustavo Giovannoni foi considerado um dos mais importantes intervenientes da conferência de Atenas</i>
1932	<i>Carta italiana de Restauro</i> <i>Propunha a realização de um inventário dos monumentos históricos.</i>
1933	Carta de Atenas - CIAM
1945	Criação da UNESCO
1949	Criação do conselho da Europa Desde 1960, o conselho da Europa opera em favor da proteção e da valorização do património arquitetónico e arqueológico através da troca de ideias e de especialistas, mas também elabora textos fundamentais e pondo de pé atividades de importância estratégica.
1954	Convenção para a proteção dos bens culturais em caso de conflito armado
1954	Convenção cultural europeia Teve como objetivo criar medidas apropriadas para salvaguardarem e para encorajarem o desenvolvimento de outras contribuições nacionais para o património cultural Europeu comum.
1957	Congresso Internacional de Arquitetos e técnicos de Monumentos em Paris. Foi proposta a criação de organismos nos diversos países para assegurar a proteção dos monumentos e a criação de uma assembleia internacional de técnicos especializados na conservação de monumentos históricos.



1987

Carta de Washington
Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas – confirmada pelo ICOMOS em Washington, em Outubro de 1987, procurando complementar a Carta de Veneza.

1994

Documento de Nara sobre a autenticidade do património cultural – UNESCO, ICCROM e ICOMOS

1995

Carta de Lisboa sobre a Reabilitação Urbana Integrada – 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana

“Reabilitação urbana

É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.”

“Restauro de um edifício

Obras especializadas, que têm por fim a conservação e consolidação de uma construção, assim como a preservação ou reposição da totalidade ou de parte da sua conceção original ou correspondente aos momentos mais significativos da sua história.”

“Identidade dos Núcleos Históricos

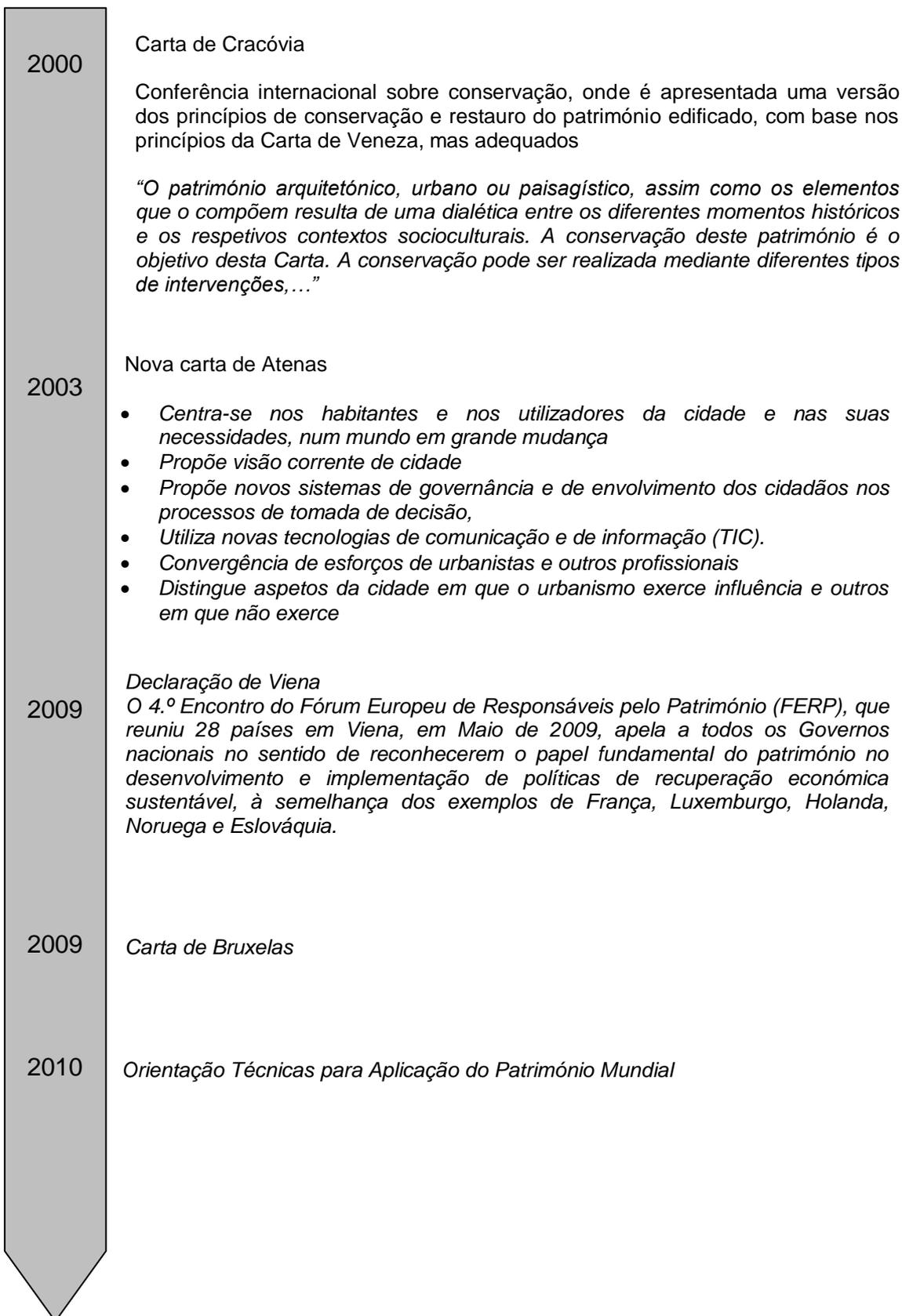
Artigo 2º

Sendo a preservação da identidade dos Núcleos Históricos, expressa pelo seu património edificado, cultural e social, é indispensável que as operações de reabilitação urbana sejam apoiadas pelas pesquisas histórica e sociológica, perspectivadas numa dialética de integração.”

1999

Carta sobre o Património Construído Vernáculo

A continuidade dos sistemas tradicionais de construção e das competências artesanais associadas com o vernáculo é fundamental para a expressão vernácula, e é essencial para a reparação e para o restauro destas estruturas. Tais competências devem ser retidas, registadas e passadas para as novas gerações de artesãos e de construtores, através da educação e da formação.



CAPITULO III

3. CENTRO HISTÓRICO – A SUA DEFINIÇÃO E EVOLUÇÃO



“O centro histórico, outrora constituía o centro vital da urbe no seu complexo social, meios urbanos de produção e de comércio, negócios e administração. Entretanto, a expansão física rompe este quadro, ao deslocalizar os sectores produtivos, administrativos e residenciais, dando lugar à desertificação e envelhecimento da população residente, à pobreza e à degradação da atividade económica e dos edifícios.”

Caetano, Lucília (1999) – “Reabilitação e Revitalização dos centros históricos urbanos.

O conceito de centro histórico tem sofrido alterações à medida que os tempos passam.

Segundo Choay diz que “Os centros e bairros históricos manifestam atualmente uma imagem privilegiada, sintética e, de certa maneira, engrandecida das dificuldades e das contradições com que se confrontam a valorização do património edificado, e em particular a sua reutilização. Noutras palavras: a má integração na vida contemporânea” (CHOAY, Françoise, 2000, P.194).

O conceito de centro histórico é relativamente recente, data de cerca dos anos 60 do século XX. Surge em 1962 em França, com a criação de um dos primeiros instrumentos urbanísticos de proteção do património urbano - a Lei Malraux, inaugura uma nova política de preservação do património francês, introduzindo uma política de incentivos fiscais aos proprietários que se encarregassem da restauração dos imóveis.

Na década de 50 do século XX o futuro dos centros históricos já era debate, na Europa, após a Segunda Guerra, por força da destruição massiva e consequente necessidade de reconstrução e revitalização de tecidos urbanos já então, com reconhecido sinal histórico e patrimonial, nos Estados Unidos, pelo fenómeno progressivo da descentralização e diretamente associado à construção de grandes centros comerciais nas periferias, pois estes dois fatores vieram demonstrar a importância dos centros históricos para as cidades de forma a estudar formas de combater a degradação e abandono dos edifícios, apostando na sua salvaguarda e conservação dos mesmos. (Pereira, 2000).

No ano de 1977 decorreu um Colóquio, onde o tema a debater foi a Conservação realizada em Quito, onde define-se centro histórico como sendo um espaço físico condicionado pelas relações que se foram estabelecendo entre pessoas, ao longo do tempo. Estamos perante uma fase da história em que se reconhece que estes centros não devem ser vistos apenas como portadores de uma herança física e material, mas sim como elementos indispensáveis à compreensão dos hábitos, crenças, tradições sociais que se foram desenvolvendo ao longo do tempo e que, obviamente são representativos da identidade de uma população. Segundo Hardoy e Guttman “ A característica especial de um centro histórico é o reconhecimento por parte dos seus habitantes e dos habitantes do resto da cidade de que o centro histórico é uma área urbana com identidade própria e aparência particular”.

Segundo o autor (Mário Nunes in Carvalho e Fernandes, 1988) diz que um centro histórico *“corresponde ao centro de pequenos prédios, porque nem sempre as técnicas de construções permitiam maiores edificações.” É o espaço de pequenas ruas, porque era reduzia a circulação de carruagens, é o espaço comércio a retalho, mas também é um espaço socialmente rico, pois a sua fisionomia depende dos que nele viveram construindo igrejas, mosteiros, palácios, edifícios grandiosos, casas harmoniosas, logo foi o lugar onde se desenvolveram os principais episódios da história social”*

Do meu ponto de vista a intervenção de Mário Antunes é demasiado importante, pois nos dias de hoje caracteriza-mos os centros históricos, como um local da cidade onde se encontram edifícios antigos, alguns deles bastante degradados, onde reside a população mais idosa.

Segundo o Decreto-lei n.º 426/89 de 6 de Dezembro N.º 2 do art. 1º define centros urbanos antigos como *“(...) conjuntos urbanos com interesse histórico cuja homogeneidade permite considerá-los como representativos de valores culturais, nomeadamente históricos, arquitetónicos, urbanísticos ou simplesmente afetivos, cuja memória importa preservar, competindo às câmaras municipais a sua identificação, após parecer das entidades com competências específicas nas áreas que concorrem para a sua qualificação e delimitação.”*

O centro antigo de uma cidade, menciona o *“ponto de origem de um aglomerado urbano, correspondente à zona mais consolidada do aglomerado, frequentemente localizada intramuros ou com vestígios das antigas muralhas, e onde se agrupam, em estratos temporais sucessivos ou sobrepostos, os edifícios mais representativos e a arquitetura monumental, coincidindo por vezes com o Centro Histórico.”* (DGOTDU, 2005, p.125).

O decreto-lei n.º 104/2004 de 7 de Maio, que regularizava o regime jurídico excecional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, autorizando a criação de Sociedades de Reabilitação Urbana, pois este decreto-lei arrogava que as zonas históricas eram aquelas que os Planos Diretores Municipais – PDM consideram como tal.

Segundo a DGOTDU, o *“centro histórico coincide por via de regra com o núcleo de origem do aglomerado, de onde irradiam outras áreas urbanas sedimentadas pelo tempo conferindo assim a esta zona uma característica própria cuja delimitação deve implicar todo um conjunto de regras tendentes à sua conservação e valorização.”*

No entanto, do ponto de vista do IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, os centros históricos estão ligadas a *“zonas centrais mais antigas dos aglomerados urbanos, cuja malha urbanística e pelo menos parte significativa das edificações, remontam às fases iniciais do seu processo de crescimento urbano, o que lhes confere um consensual estatuto de historicidade e como tal de património da história mais remota e da identidade dos respetivos aglomerados urbanos em que se inserem”*.

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/glossario/detalheVocabulo.jsp?seq_codvocabulo=5646 acessado em 20 de Abril de 2012.

Os centros históricos são área com problemáticas importantes para a gestão das cidades, sendo assim, necessário manter os seus valores culturais. De tal modo verifica-se que o reconhecimento do centro histórico, bem como a valorização do património, varia de época para época e de cultura para cultura.

Do meu ponto de vista os centros históricos constituem um elemento central de um novo espaço urbano, que se apresenta como um sector frágil da cidade derivado ao conjunto de características geográficas, históricas e patrimoniais.

CAPÍTULO IV

4. O CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES



Legenda: intra-muros ———, zona tampão ———

Figura 13 - Planta de localização – Centro Histórico de Guimarães

Fonte: Autor

4.1.ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

O Concelho de Guimarães fica situado no Norte do País, no Baixo Minho mais concretamente no Distrito de Braga, pertencendo à região do Minho, é uma parte 1.14 km da área total do concelho.

O Concelho possui uma área de 241,28 Km², subdividida por 69 freguesias, com 162000 habitantes, soa quais 53,8% é população ativa pela UNESCO

Atualmente o limite da área de intervenção do GTL é coincidente com a zona classificada Património da humanidade 16 hectares e a zona tampão com 98 hectares, e abrange quase na totalidade, as freguesias de Oliveira do castelo, S. Sebastião e de S. Paio. O interesse reconhecido pelo histórico e cultural deste conjunto urbano justificando-se pela preservação, até á atualidade, de diversos elementos do passado que permitem que se perceba a evolução urbana e se reconheçam símbolos da história da nacionalidade.

4.2.A SUA EVOLUÇÃO

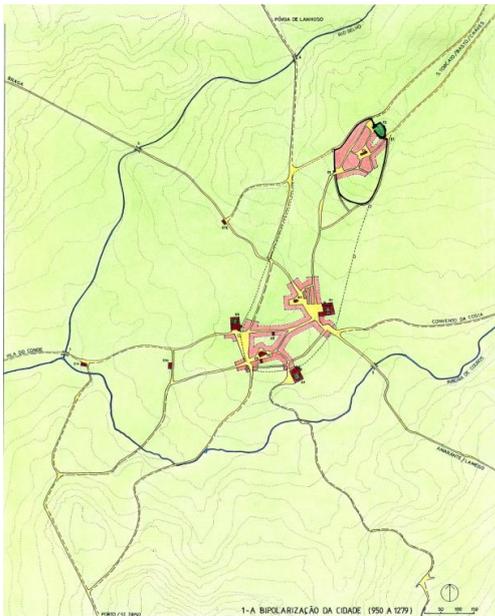


Figura 14 -950 a 1279

Fonte: GTL

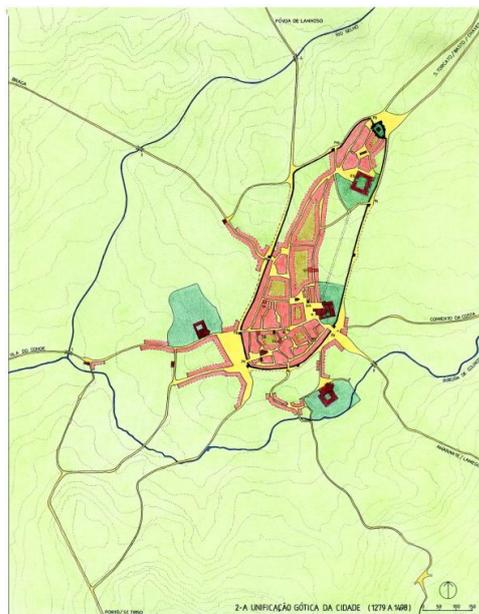


Figura 15 -1279 a 1493

Fonte: GTL

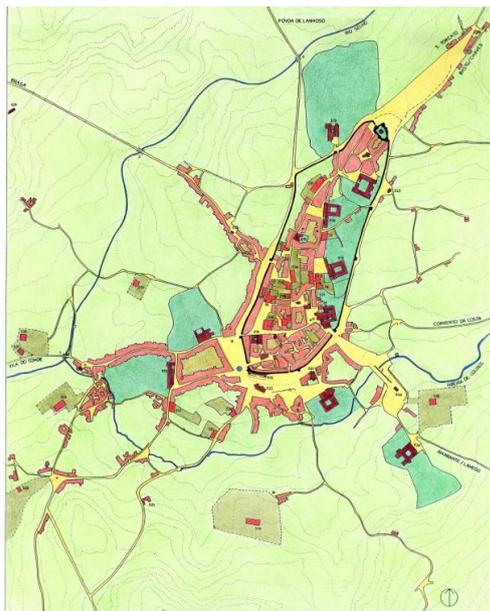


Figura 16 -1498 a 1750

Fonte: GTL

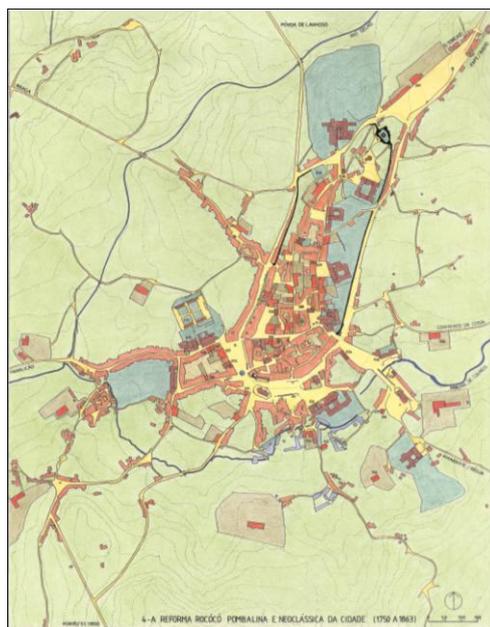


Figura 17 -1750 a 1863

Fonte: GTL



Figura 18 -1863 a 1924

Fonte: GTL



Figura 19 -1926 a 1974

Fonte: GTL



Figura 20 - Vista aérea de Guimarães

Fonte: CMG / GTL

A evolução do centro histórico passa pela forma de entender a origem da tipologia habitacional, a área de estudo contém uma duradoura história urbana. Na sua origem esta o mosteiro dúplice mandado construir, pela condessa Mumadona Dias, viúva de Hermenegildo Mendes, onde a partir dele se ergueu um novo espaço no Guimarães medieval: burgo.

Este mosteiro continha características que não passaram despercebidas à condessa Mumadona, desde da escolha do local para a sua construção, onde este se trata de um mosteiro largamente enriquecido.

Condessa Mumadona Dias, ordena também a construção de um Castelo no Monte Largo, situado a Norte do mosteiro, como forma de prevenção contra a insegurança que se sentia na Europa.

Estas duas construções deram origem a Vila Baixa, que se situa junto ao mosteiro e a vila alta que fica junto ao Castelo, dominadas mais tarde de Vila do Castelo e Vila Sta. Maria da Oliveira.

Tanto o mosteiro como o castelo viram a crescer a sua primeira importância e alargadas as suas funções iniciais convertendo-se num vetor de incontestável crescimento da povoação e das populações.

No século XIV, no reinado de D. Dinis foi construídas as novas muralhas, abrangendo as Vilas Alta e Baixa, mais tarde acabada por D. João I que a reforçou com torres e ameias, a autonomia jurisdicional da primeira, bem como a cerca que a defendia deixaram de fazer sentido. O território intramuros obtinha uma pronunciada estabilidade, que, porém, se mostrava incapaz de conter um crescimento da população urbana, o que se foi acentuando ao longo dos últimos séculos da Idade Média. Assim, nos finais do século XIV, D. João I ordenou a destruição da cerca alta, e a construção de uns primeiros Paços Municipais na Vila Baixa, futuramente cabeça única do concelho de Guimarães.

O acesso a burgo, após a construção da muralha, passou a ser feito pelas portas abertas em pontos determinados pela interceção com as principais vias que ligavam Guimarães as povoações vizinhas (Braga, Amarante, Vila Nova de Famalicão, Vila de Conde, Santo Tirso, Porto, Pova do Lanhoso). Ao longo destas ligações, foram construídos os subúrbios de Guimarães. O desenho das vias de comunicação torna-se naturalmente no traçado de crescimento urbano da cidade. Contudo, o subúrbio da zona de Couros situada a sul do burgo destaca-se desta organização, pela forma de apropriação do território. A sua organização espacial é semelhante à zona intramuros, sem planeamento e de forma labiríntica, demonstrando que a organização é intencional e não fruto de falta de espaço ou de conhecimento. Por essa época também, no burgo portuense, surgem as primeiras notícias de uns Paços do Concelho, junto à Sé, símbolo da afirmação do poder concelhio laicizante face ao domínio senhorial da igreja.

A construção dos Paços de Concelho, iniciada no século XVI e terminada passado um século, com a pedra antiga, muralha da Vila Alta, entre a Praça de Santiago e o Largo da Oliveira, revela uma grande sensibilidade na sua relação com espaço público.

Segundo FERRÃO Bernardo “ *Os paços alpendrados, permitindo a circulação entre duas praças são um facto novo de grande significado m termos urbanos, pois articulam entre si os dois polos cívicos e económicos de Guimarães*²⁶ “

E importante também salientar neste período entre séc. XVI e XVIII, a edificação de Igrejas, conventos e casas nobres que, implantando-se em zonas estratégicas do burgo, vão dando definição aos contornos das ruas e origem a praças, contribuindo para a definição e consolidação do burgo.

²⁶ FERRÃO, Bernardo. A evolução da Forma Urbana de Guimarães e a Criação do seu Património Edificado em Morais, Margarida, Vaz, Madalena. Guimarães: património cultural da humanidade-cultural heritage of mankind. Guimarães: CMG, 2002. P. 67



Figura 21 - Praça da Oliveira

Fonte: CMG / GTL



Figura 22 - Praça da Oliveira

Fonte: CMG / GTL

Com a construção de novos edifícios a cidade foi alterando a sua imagem, mas não só a construção é que contribui para a sua alteração, mas sim com o surgimento de regulamentação urbana, preponderar pelo movimento iluminista.

No início do séc. XIX é tomada uma decisão administrativa para fazer face ao aumento demográfico que se verificava, estimulado pelo crescimento económico. A vila é decomposta em oito bairros, é feita a designação do nome das ruas e a numeração das casas. Ainda no referente século, no ano 1853, Guimarães é elevada a cidade pela Rainha D. Maria, fazendo juro à sua expansão.

Dez anos mais tarde, com o objetivo de avaliar o estado em que se encontrava a cidade, a Câmara Municipal de Guimarães faz um pedido ao Engenheiro Manuel de Almeida Ribeiro uma planta da cidade, com o Plano de Alinhamento e Melhoramento da cidade, onde prescreve a abertura de novas ruas e algumas demolições, sem introduzir todavia ruturas violentas na malha urbana, indicando juntamente e com basa em critérios sobejamente justificados na memória descritiva do estudo, a preservação e a valorização das arquiteturas pré-existentes. Este plano foi finalizado no ano 1967.

Este levantamento serviu de pretexto á realização de um plano, cuja intenção era modernizar o “ velho tecido urbano vimaranense”, Alberto Sampaio, ligado a geração 70 e dando continuidade às preocupações do seu amigo Martins Sarmiento, procurará nas suas diversas obras, e nomeadamente nas Póvoas Marítimas (1890) e nas Vilas do Norte de Portugal (1899), compreender a realidade presente pela explicação do passado, colhendo soluções para o futuro e alargando assim a problemática patrimonial, ao privilegiar na sua proposta de reconstrução nacional, a cultura popular. Neste contexto ajudará a promover em 1882, a criação da Sociedade Martins Sarmiento, com objetivos sociais e culturais, cuja tarefa primordial era “ proteger e encorajar a educação popular do concelho”, encorajando também o lançamento em 1884, a Revista de Guimarães, para dinamização e divulgação da atividade cultural concelhia.

No início do séc. XX pretendia a câmara alargar a cidade “ proporcionando novos lugares onde se edificasse em condições sadias” o que só se verificará um pouco mais tarde, procurava-se por outro lado melhora a imagem que ela proporcionava ao visitante, propondo-se para tal, em 1911, a reformulação do largo do Toural e em 1916 a construção de um parque envolvente do castelo e do paço ducal.

Durante o século XX, além do desenvolvimento urbano, importa referir a ação dos Monumentos Nacionais que, com uma política de restauro e reconstrução, interveio em monumentos e em espaços públicos de reconhecido valor histórico, de que são exemplos as obras de conservação no Castelo e Paços dos Duques e o arranjo no Largo da Oliveira. Durante a República e até finais dos anos 20, parece conservar-se, na área urbana de Guimarães e no seguimento dos procedimentos do séc. XIX, não só uma posição patrimonial conservadora, traduzida na recolha e controle dos bens da Igreja e na alteração do conjunto de projetos urbanos efetuados em 1914, como também e em simultâneo, uma atitude demolidora, ilustrada pelas inconvenientes, consequências locais que provocaria a execução da proposta de criação do parque envolvente do castelo do paço ducal, só mais tarde verificadas e pelas destruição parcial do pano nascente da muralha. Até á consolidação do Estado Novo pode verificar-se uma preocupação com o património arquitetónico vimaranense em alguma da produção literária contemporânea, mas tratando-o, como no séc. XIX, apenas numa perspectiva monumental, embora numa abordagem agora mais monográfica ou aprofundada e, cientificamente mais alicerçada, como é, nomeadamente, o caso de o concelho de Guimarães (1907) e os Subsídios Vários para a Historia Vimaranense no Tempo do Prior do Crato (1929), de João Monteiro Meira, dos Apontamentos para a Historia Vimaranense no Tempo do Prior do Crato (1929), de João Monteiro Meira, dos Apontamentos para a História do Concelho de Guimarães e da Peregrinação pelo Termo de Guimarães, de Eduardo de Almeida, dos Fastos Episcopais da Igreja Primacial de Braga (1929), do monsenhor José Augusto Ferreira, e dos diversos textos de Luiz de Pina, com destaque para Vimaranense (1929) e o Castelo de Guimarães (1933).

Em 1928 e por iniciativa de Alfredo Guimarães, o museu regional Alberto Sampaio, restaurando-se entretanto o claustro românico da colegiada da Oliveira onde o mesmo se instalará e ali se recolhendo as obras de arte daquela e doutros conventos vimaranenses; no ano 1931 será estabelecido o arquivo municipal Alfredo Pimenta onde ficará depositada a documentação paleográfica da mesma colegiada.

Após alguns anos em 1936, e em comunicação apresentada ao 1º Congresso Nacional de Turismo, defenderá aquele autor, com afinco, a grande qualidade e quantidade de recursos arqueológicos, arquitetónicos, artísticos e bibliográficos vimaranenses elaborando pouco depois, já no quadro das Comemorações Centenárias de 1940, um Guia de Turismo de Guimarães, ainda hoje uma das melhores publicações do género, onde, para além de referir apenas o habitual conteúdo monumental da cidade descreve também "...velhos lugares, velhas casas e costumes de gente alimentada pelo espírito forte e seguro da tradição..."; Alfredo Guimarães publicará ainda, no quadro duma vasta produção literária, e dentre outras obras, o Mobiliário Artístico de Guimarães (1935) e, mais tarde, o de Lamego.

O grande objetivo da Ditadura Nacional, no ponto de vista patrimonial, será o da recuperação e valorização dos edifícios e espaços públicos mais representativos de cada cidade, numa clara alusão e promoção do seu passado histórico. Neste quadro se iniciará em Guimarães, logo em 1932, o restauro do Castelo, em 1937 o do paço dos ducal, este da autoria de Rogério de Azevedo e recuperando-se então também a igreja de S. Miguel, sempre com base em princípios de reconstituição arqueológica presumível e de purificação estilística ou seja, de reconstrução das edificações com base em factos históricos tidos como credíveis e segundo o estilo da época supostamente original, numa linha de atuação inspirada na já então caduca lição de Viollet-le-Duc.

Já no âmbito das Comemorações Centenárias de 1940 procurará otimizar-se também a imagem da cidade quer procedendo ao rearranjo do largo do Toural e da Alameda, quer otimizando-se uma das entradas da cidade, através do rasgamento da avenida Conde de Margaride, quer ainda melhorando-se um dos acessos ao castelo, com a abertura da avenida General Humberto Delgado, ações uma e outra responsáveis pela destruição de significativas malhas urbanas, então consideradas ainda sem qualquer interesse patrimonial e também dum significativo pano amuralhado, no segundo caso. De referir ainda, que neste significativo conjunto de iniciativas se deteta não só uma alarmante ignorância das importantes contribuições teóricas contemporâneas ou anteriores de Boito, Riegl e Giovannoni, como também das simultâneas recomendações da Carta de Atenas (1931), subscrita pelo Serviço Internacional de Museus, organismo dependente da então ainda Sociedade das Nações, onde se referia já que “os restauros, quando inevitáveis, deverão respeitar a obra histórica e artística do passado, sem excluir estilos de qualquer época” e que “a utilização dos monumentos deve respeitar o seu carácter histórico e artístico”, acrescentando-se ainda que “devem ser respeitados o carácter e a fisionomia das cidades, sobretudo nas proximidades dos monumentos”.

Na sequência da adoção das conclusões do 1º Congresso Nacional de Arquitetura e das diretivas de Duarte Pacheco, elaborar-se-á, em 1949, o Antepiano de Urbanização da Cidade de Guimarães, da autoria de Maria José Moreira da Silva e David Moreira da Silva; ao contrário do plano de Luiz de Pina, este antepianos pretendia abranger toda a problemática da cidade a fim de ai "instalar ou remodelar, convenientemente, a despectiva ordem urbana ". Do ponto de vista patrimonial, procurava o estudo, patenteando embora uma consciência coletiva do valor histórico da cidade, mas numa opção segregadora e seletiva, propor apenas a preservação e classificação das áreas consideradas de maior valor arqueológico ou arquitetónico, para documentar o passado da cidade, sacrificando, por ausência da visão integradora recomendada por Boito, Riegl e Giovannoni e, também, pela Carta de Atenas, significativos espaços e edifícios da malha histórica, ali considerados como de interesse menor.

Procedia-se ainda deste modo em Guimarães e no país apesar da contemporânea divulgação da Carta de Veneza (1964), elaborada no quadro do II Congresso de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos onde se definia, um novo conceito de monumento que passa a integrar “não só a criação arquitetónica isolada como os conjuntos urbanos e rurais representativos de uma civilização particular” acrescentando-se ser objetivo do restauro “conservar e relevar os valores estéticos e históricos do monumento”, devendo “ser sempre precedido e acompanhado de investigação arqueológica e histórica” e nele se respeitando “as contribuições válidas de todas as épocas da edificação”. Alguns anos mais tarde, e na sequência da Carta de Veneza, a responsabilidade progressivamente assumida pela Unesco no tocante à salvaguarda do património cultural planetário, conduziria à aprovação, por esta instituição, da Convenção para a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural (1972), que procura estabelecer um sistema eficaz de proteção coletiva do património de valor universal e excecional, sendo os primeiros doze bens, de sete países, inscritos na respetiva lista em 1978, lista esta que no fim de 1995 incluirá já oito bens nacionais.

Em 1933, Alberto Pimenta fundará, de novo com Manuel Alves de Oliveira, o Boletim de Trabalhos Históricos, que assumirá, a partir de então, um relevo significativo na divulgação da cultura vimaranense, que o segundo fundador dinamizará sozinho, após o dobrar do século, ali publicando muito dos seus trabalhos de investigação histórica. Por outro lado, e agora a propósito da elaboração do Antepiano de Urbanização da Cidade redigirá o casal Moreira da Silva uma interessante e fundamentada memória descritiva e justificativa do estudo, o mesmo ocorrendo com Rogério de Azevedo que, no quadro do restauro do paço ducal e no contexto de acesa polémica mantida com Alfredo Pimenta, escreverá o Despropósito a Propósito do Paço dos Duques de Guimarães (1942), debruçando-se também sobre a problemática histórica suscitada por este edifício em O Paço do Conde D. Henrique e o Paço dos Duques de Guimarães (1942).

Após a Revolução de Abril e no âmbito das preocupações da Carta de Veneza, os importantes vestígios das diversas épocas existentes no convento de Sta. Marinha da Costa, permitirão realizar, na sua adaptação a pousada, efetuada em 1975 por Fernando Távora, uma experiência modelar de diálogo entre a investigação arqueológica e a projeção arquitetónica, a que estava subjacente a convicção de que tão importante como a origem do edifício seria a sua própria vida.

Entretanto, a progressiva sedimentação nos diversos países, do significado cultural do património arquitetónico e do seu enquadramento histórico ou tradicional, realizada no quadro de uma filosofia europeia de salvaguarda, conduzirá, em simultâneo com o início da renovação do convento da Costa, à elaboração, no seio do Conselho da Europa, da Carta Europeia do Património Arquitetónico (1975), onde por um lado, se confirma que aquele património “é formado não somente pelos nossos monumentos mais importantes, mas também pelos conjuntos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas aldeias tradicionais, integradas nos seus ambientes natural e construído” e por outro se reconhece que só uma “conservação integrada” dos bens patrimoniais permitirá atingir resultados satisfatórios; importará pois que conservação seja “um dos objetivos prévios dos estudos de planeamento urbano e regional”, resulte “da ação conjugada das técnicas de restauro e procura de funções apropriadas” e exija “a disponibilização de meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos”. Em reforço das recomendações desta carta, realizar-se-á, logo a seguir e também no seio do Conselho da Europa, o Apelo sobre Arquitetura Rural e Ordenamento do Território (1976), onde se recomenda que a salvaguarda deste património e da paisagem que o sustenta se efetue também com base na “conservação integrada”, agindo sobre as estruturas físicas, a fixação humana, a criação de emprego e a “articulação de atividades diversificadas tais como a agricultura tradicional, o artesanato, as mini-indústrias e as atividades de lazer.”

Será precisamente nesta perspectiva de preservação global e crítica que Fernando Távora realizará, em 1979, o Plano Geral de Urbanização de Guimarães, na sequência do significativo aumento e pulverização urbanas entretanto ocorridos na cidade desde o estudo do casal Moreira da Silva, e face à necessidade de a transformar num todo coerente, estruturando-a, definindo áreas de expansão e estabelecendo sentidos de desenvolvimento; o plano, que abrangia uma problemática muito vasta, ultrapassando a das questões patrimoniais, reconhecendo embora a existência duma certa consciência coletiva sobre o valor e o significado da cidade, verificava todavia que a área urbana era um processo descontínuo com sectores antigos de grande qualidade e zonas recentes de grande banalidade. Neste contexto propõe-se nele uma visão qualificadora que se não restrinja apenas a monumentos, edifícios de arquitetura erudita ou mesmo a conjuntos urbanos ou rurais com interesse, mas antes se alargue no espaço e no tempo, bem como no próprio significado do seu conceito, a toda a área citadina; para tal efeito sugere-se a preservação de outros valores que não edifícios, propondo-se sinteticamente, e como se pode verificar no seu regulamento, que toda a área urbana seja considerada como um "valor cultural", com base no princípio de que " a defesa dos valores patrimoniais não é nunca um ato passivo de receber e conservar, mas um ato criativo de conceber".

O alargamento da noção de património arquitetónico e a sua aplicação numa perspectiva urbana, que F. Távora pôs em prática neste plano, articula-se plenamente com a Recomendação para a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e sua Função na Vida Contemporânea (1976), realizada pouco antes no quadro da Unesco, onde se clarificam os significados dos conceitos de “conjunto histórico e tradicional” e de “salvaguarda”, nela se caracterizando o primeiro como “uma fixação humana, em meio urbano ou rural, cuja coesão e valor são reconhecidos dos pontos de vista arqueológico, arquitetónico, pré-histórico, histórico, estético ou sociocultural” e definindo-se a noção de “salvaguarda” como “a identificação, proteção, conservação, restauro, reabilitação, manutenção e revitalização dos conjuntos históricos ou tradicionais (...) e do seu tecido social, económico e cultural”.

Na década de 80 a Câmara Municipal de Guimarães encomenda O Plano Geral Urbanização aos arquitetos Fernando Távora e Alfredo Matos Ferreira, onde estes colaboraram com a equipa constituída por Dr. Rui Braz e Dr. Rui Tavares.



Figura 23 - Praça da Oliveira

Fonte: CMG / GTL



Figura 24 - Rua Camões - Década de 80

Fonte: GTL

Do estudo realizado conclui-se que evolução populacional da área urbana de Guimarães, concentra uma importante parte da população que nos anos de 1940/50 e 60 variava entre 36% e 367% da população do concelho, no ano 1970 representava 35,5% e no ano 1890 se estima um valor de 37,9%. O que se pode resumir desta análise é que a taxa de urbanização constitui uma tendência de fixação da população na referida área que se verifica crescer mais rapidamente do que o restante concelho.²⁷

No Plano Geral de Urbanização da cidade Guimarães é definida a área do Centro Histórico, no qual se propõe “ uma visão qualificadora que na se limite apenas a monumentos ou conjuntos urbanos, mas antes de alargue, no espaço e no tempo bem como no próprio significado seu conceito, a toda a área urbanizada, sugerindo também a preservação de outros valores que não edifícios e preconizando que esta área fosse considerada como “ valor cultural”²⁸

As descrições do Centro Histórico de Guimarães deste tempo mencionam sobretudo o estado de degradação e preservação dos espaços públicos; a falta de equipamentos e de apoios e a decadência e falta de infraestruturas. O seu espaço urbano era constituído por praças transformadas em parques de estacionamento, ruas que se revelavam lugares marginalizados, consequência da degradação física e social, e por edifícios antigos sem condições de poder ser habitados.

²⁷ Plano Geral de Urbanização da Cidade, CMG 1982 pág. 14

²⁸ Plano Geral de Urbanização da Cidade, CMG 1982 pág. 67

O património construído segundo Teresa Ricardo “ não tinha sido objeto de grandes intervenções até então, porque também a Câmara Municipal de Guimarães teve sempre um consultor de estética, associado aos Monumentos nacionais, e atuou sempre com uma referência muito forte que é: “Aqui nasceu Portugal”.²⁷ Segundo o arquiteto Álvaro Siza: Guimarães não havia sofrido, como tantas vezes sucede, intervenções no Centro Histórico caracterizadas pela insensibilidade ou por uma ideia peculiar de progresso. Melhor ou pior conservados, subsistiam monumentos e tecido urbano, em precioso relacionamento”.²⁹



Figura 25 - Mapa PGU 1981

Fonte: CMG

²⁹ RICARDO, Teresa. Entrevista realizada á arquiteta Alexandra Gesta sobre o processo de intervenção no centro histórico de Guimarães em Projeto, Obra e Plano: Metodologias de intervenção em Centros Históricos. FAUP 2004. pág. 171



Figura 26 - Planta com indicação da área crítica definida em 1979 e área de proteção do IPPC

Fonte: CMG

4.3.A REABILITAÇÃO URBANA - GUIMARÃES

4.3.1. COMO EMERGIU O GTL

O centro histórico de Guimarães, na qual história está propriamente ligada ao desenvolvimento da identidade nacional de Portugal, preserva um conjunto de construções históricas, onde ilustram a evolução dos diferentes tipos de edifícios desde a Idade média até ao século XIX. Até meados de 1890, este conjunto de reconhecido valor formal encontrava-se num processo de rápida degradação tanto física como social que se estava a tornar impossível de impedir. Devido a todos estes fatores a Câmara Municipal de Guimarães apresentou uma Candidatura em Fevereiro de 1985 para a criação de um Gabinete Municipal (GTL), para gerir um processo de recuperação do centro histórico, aproveitando o incentivo dado pela administração central dentro do PRU. Este projeto consistia nos seguintes objetivos, de manutenção da população residente, proporcionando melhores condições de habitabilidade, e a preservação da autenticidade dos modos de intervir no património.

Nesta época, existia já uma organização criada pela Câmara Municipal de Guimarães, por sugestão do arquiteto Nuno Portas, pois este estava ligado a Guimarães pois coordenava a execução do PDM na Cidade na qual foi iniciada no ano de 1983, e na sequência das indicações dadas em relação ao CHG no PGU de 1981, a encargo do arquiteto Fernando Távora. Em 1984 Câmara Municipal criou o gabinete do Centro Histórico com a função de gerir e desenhar as iniciativas privadas e municipais a levar a cabo na área das três freguesias centrais, nas quais Freguesia de S. Paio, Freguesia de Oliveira do Castelo e São Sebastião. Com a constituição do GTL, estava-se mais perto de responder às indicações que já havia ter sido dadas no PGU e no PDM, de melhorar o estado de conservação do Centro Histórico e de garantir a continuidade do trabalho iniciada pelo Gabinete do Centro Histórico.

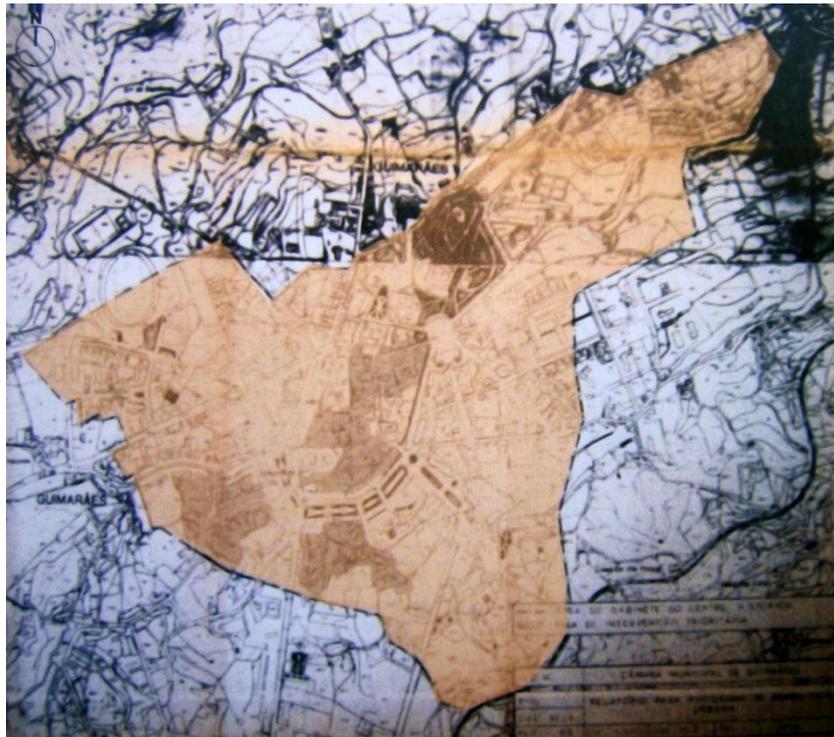


Figura 27 - Planta com a indicação da área de intervenção do Gabinete do Centro Histórico – 1984

Fonte: CMG

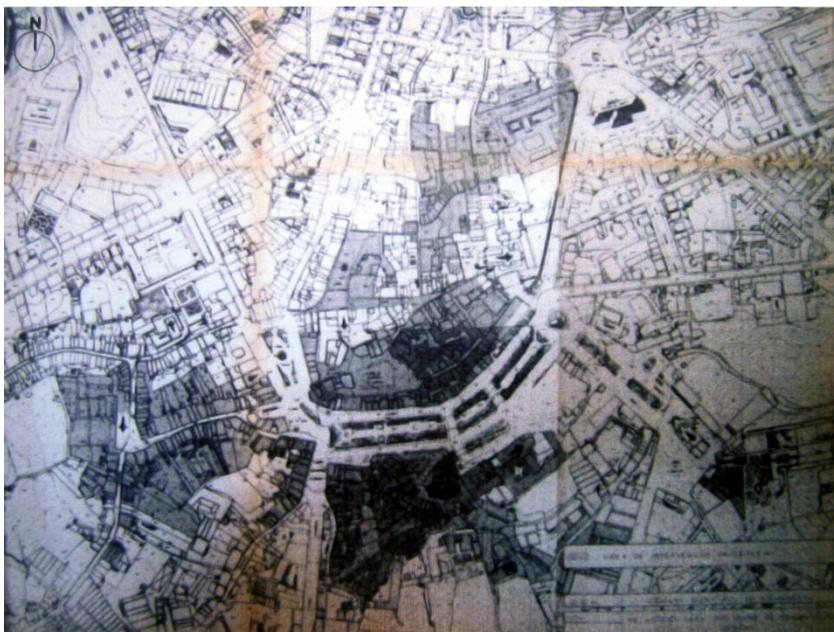


Figura 28 - Planta com indicação das áreas de intervenção prioritária apresentada no relatório de candidatura ao PRU – 1985

Fonte: CMG

A arquiteta Alexandra Gesta, foi nomeada para a direção do gabinete como técnica integrante dos quadros da CMG, onde mais tarde convida o arquiteto Fernando Távora para assessorar esse novo Gabinete.

Neste contexto procedeu-se em 1985 ao desenvolvimento do projeto da Casa a Rua Nova e ao início do projeto da Praça do Município.

A área de intervenção abrange, nesse tempo, os antigos tecidos históricos “intra-muros”, alguns tecidos envolventes dos anos 30-40 e zonas de expansão do período da revolução industrial.

O Município estabelece desde o início algumas regras de gestão para o futuro do GTL, sobretudo no que diz respeito ao licenciamento, procurou potenciar as intervenções particulares, negociou com os autores dos projetos e com os proprietários, impedindo quando possível o demolir para reproduzir em betão, recusando assim o fachadismo que, ainda hoje, é tomado por muitos como a solução “tipo” de projeto a aplicar em Centros Históricos.

Em 1983 – 1984 inicia-se uma série de protocolos, no qual resulta um protocolo com o IPPC, na qual colaborava no sentido de melhorar a eficiência dos pareceres, na orquestração de políticas de coerência da gestão patrimonial.

A entidade DGERU, pretendia financiar a realização de planos de pormenor, com equipas exteriores ao município, pelo contrário o município pretendia antes que o investimento fosse aplicado em estudos mais operacionais, em estudos urbanos, projetos e estudos de tráfego, na qual alguns já estavam a ser concretizados, como o plano de tráfego para o Centro Histórico com propostas e estudos alargadas a zona envolvente das muralhas, conduzido por Robert Sedussi e concluído em 1984. Estas foram recusadas pela DGRU. A camara acabou por recusar o financiamento da DGERU para um plano pormenor para o Centro Histórico, com uma equipa exterior a escolher pela entidade financiadora.

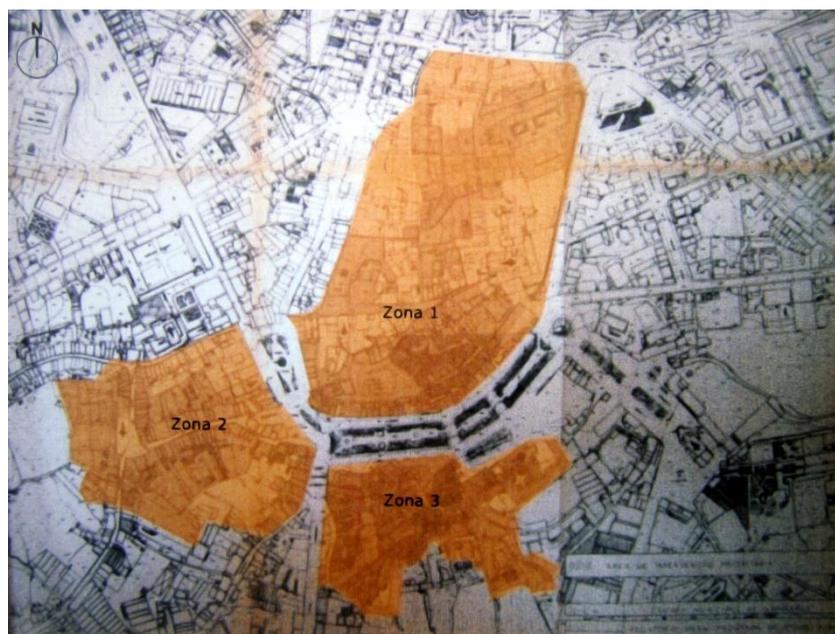


Figura 29 - Planta com indicação das 3 zonas correspondentes às fases propostas ao PRU – 1985

Fonte: CMG

No que refere o quadro do Despacho 4 SEHU 85, estrutura-se o seguinte quadro de atuação:

–Iniciar a gradual adaptação do núcleo urbano histórico as rigorosas exigências de conforto, segurança, etc., conservando a sua arquitetura e a sua identidade, pois é importante especialmente manter a população residente, pelo que se inicia uma sistemática recuperação e melhoria das habitações;

–Optar por investir, reabilitando, na requalificação de infraestruturas, em equipamentos e nos espaços públicos, como estratégia indutora ou revivificadora do interesse privado;

–Tanto quanto para repropor o centro histórico como núcleo de referência, através dos seus espaços urbanos e da qualidade da sua arquitetura, por uma reabilitação funcional e formal de todo o conjunto urbano, estreitando relações entre a periferia e o centro histórico, interconectando funcionalidades complementares e potencialidades.

O GTL nega intervenções com excesso de projeto, com a excessiva atuações privadas que introduz mecanismos expulsivos, como aconteceu no Le Marais, devido ao intervencionismo público, expropriações sistemáticas que esgotam a capacidade pública, como em Bolonha ou no Porto. O método de intervenção nos edifícios privados, evitando a renovação excessiva, é sobretudo, a de um restauro de beneficiação cautelosa e de um restauro filológico. Guimarães apresenta-se como uma cidade que vai ao encontro de todos os pontos referidos até este momento, sendo o seu centro histórico um exemplo de requalificação e conseguindo, com uma metodologia bem determinada, manter todas as origens da cidade. O município não se substituiu à economia privada, comprando para (re) vender ou alugar, ao contrário de outras cidades portuguesas.

Age-se lote a lote, e evita-se o reordenamento cadastral que, alterando dramaticamente a tipologia parcelária, inicia (como há muito estudou Giovannone) rápidos processos de adulteração e de transformação do património urbano.

Assim a intervenção não é um processo de substituição do existente, mas sim um processo de manutenção. A intervenção nos edifícios particulares, no ponto de vista da reabilitação depende do seu estado de conservação, do investimento que o proprietário e da solvência do morador.

A forte repercussão nas rendas aconselha o recurso aos mecanismos de financiamento estatal, como o PRID e, depois, o RECRIA e a preferência por atuações mínimas.

Devido as dificuldades de trabalhar com técnicas antigas, dificuldade na mão-de-obra e para melhor levar a cabo um projeto que é, cada vez mais, de restauro urbano, realizaram-se cursos de formação em construção tradicional como de carpinteiros, canteiros, trolhas, pintores, jardineiros, etc.

Em 1986 o GTL participou no Encontro Nacional dos GTL fazendo comunicação intitulada “Um Ano de Trabalho” Nesta comunicação são perceptíveis as vontades e as inquietações deste gabinete, com apenas um ano de existência, ao definir o objetivo da ação: “ Para Guimarães querem um Centro Histórico contínuo com a cidade, uma unidade urbana funcionalmente integrada, mesmo que morfologicamente diferenciada e mantendo a sua especialidade formal.

O centro histórico de Guimarães não deve uma área recuperada em circuito fechado, mas um lugar de cidade que se vivera de modo fluido, em unidade com a cidade, sem necessidade de ocasião e razão privilegiadas para sua visita e seu uso.”

No decorrer desse primeiro ano foram concluídas as intervenções na Casa da Rua Nova e na Praça d Município, pondo em prática os conceitos definidos para a atuação do CHG.

Nestas ações, há a intenção de devolver o espaço público como continuidade a casa, como sinal de urbanidade.

Os principais critérios estabelecidos para as atuações municipais no que respeita a intervenção em espaços e edifícios públicos e reabilitação de imóveis são:

- A aquisição de edifícios pelo município deve jogar um papel ativo no combate a situações comuns de abandono e retenção de imóveis devoluto com fins especulativos ou simplesmente em casos de insolvência.
- Deve por outro lado incidir preferencialmente sobre edifícios devoluto que revelam vocação para a instalação dos equipamentos indispensáveis que a iniciativa privada nunca promoverá e cuja localização constituirá por seu turno um fator de promoção e revitalização funcional dos espaços marginalizados na estrutura desigual do centro histórico.
- A escolha dos imóveis deverá obviamente ter em atenção os valores patrimoniais a salvaguardar, devendo a qualidade especial dos edifícios ou o seu particular estado de degradação constituir prioridades a ponderar.³¹

O apoio financeiro ao GTL através do programa PRU termina em 1986, sendo integrado no município como “gabinete do centro histórico”. Passa a DGOT a financiar 25% dos custos de diverso tipo de projetos urbanos de espaços públicos, da pavimentação, infraestruturas, etc.

³⁰ GTL, Um ano de Trabalhos em comunicação do GTL de Guimarães no encontro Nacional dos GTL em 1986

³¹ GTL, Um ano de Trabalhos em comunicação do GTL de Guimarães no encontro Nacional dos GTL em 1986, Pág. 55

No final dos anos 80 começam a surgir os resultados da atividade do GTL, em 1989 o projeto da Praça de Santiago é concluído e realiza-se aqui o II Encontro Internacional de Municípios com Centro Histórico. Nesse mesmo ano termina a assessoria do Arquiteto Fernando Távora ao GTL, passando a colaborar como projetista responsável por alguns espaços urbanos, como a renovação do Largo João Franco e da Praça Condensa de Juncal, terminadas em 1994/95. Em 1995 Alexandra Gesta sai nesse período do GTL e será substituída por Teresa Costa, como Diretora.

No início da década de 90, surgiu a necessidade de enquadrar e regulamentar, criando instrumentos normativos e procedendo ao tradicional enquadramento legal destes processos. A ausência de uma legislação operativa, ao nível nacional, impedia a resolução de questões centrais, como as referentes à política de solos, de gestão da ocupação de solos; ausências que dificilmente poderiam ser colmatadas por regulamentos mais ou menos repressivos e datados, que em todo o caso também aqui existem (mas que, tacitamente, o GTL apenas mobiliza em último e derradeiro recurso).

Ao Arquiteto Fernando Távora, pelo restauro e adaptação da casa da rua nova a sede do GTL, foi-lhe atribuído o Premio Europa Nostra em 1993. A equipa do GTL, pela melhor obra de conservação, obteve o Premio Nacional de Arquitetura, que pela primeira vez na história a Associação dos Arquitetos atribui o premio a uma equipa coletiva e municipal, que ate então premiava apenas autores individualizados. Seguiram-se artigos, de destaques e convites para encontros e congressos para comunicar a experiencia de Guimarães, no país, na própria cidade e no estrangeiro, com a presença de universidades ou centros de excelência exteriores.

Nesta mesma década, já se podiam observar resultados desta atuação sobretudo na zona intra-muros. A imagem da cidade é transformada com a renovação de três espaços públicos (Largo da Oliveira, Praça de Município e Praça de Santiago) e a intervenção nos edifícios que os limitam. As alterações feitas nestes espaços (praças) partido da CMG quando encomendado ao R. Stussi em 1983, que terminou em 1985, onde foi retirado destes espaços a apropriação como parque de estacionamento.

Por autorização da CMG, a área de intervenção do GTL é alargada em 1992, a pedido do próprio gabinete, pois o GTL já tinha provas do valor do seu trabalho. Durante 1992 e 1994 fez-se um levantamento dos edifícios existentes na área de intervenção pertencente ao GTL, onde descrevia todo o estado do edifício (materiais, número de pisos, etc.).

4.3.2. RICUH – REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO URBANO E HISTÓRICO DE GUIMARÃES - A CANDIDATURA A PATRIMÓNIO CULTURAL DA HUMANIDADE

O ano 1994 fica marcado pela publicação do Regulamento de Intervenção no Centro Urbano e Histórico de Guimarães – RICUH, foi o único regulamento publicado até hoje.

O RICUH surgiu passado uma década da existência do GTL. “Sedimentado que está o conceito de que urge preservar o nosso património arquitetónico, 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 impostos para a reabilitação dos imóveis da área classificada.”³²

Com o RICUH tenta-se uniformizar os elementos de publicidade e conservar as características exteriores do edifício, onde o regulamento reflete as preocupações do GTL em controlar o que respeita a publicidades nos estabelecimentos comerciais.

Em 1995 o Centro Histórico de Guimarães candidata-se a Património Cultural da Humanidade, a elaboração do documento para apresentar à UNESCO em 2001. Este documento apresenta os diferentes estudos de carácter histórico, urbano e social, apresenta também os princípios de atuação e estratégia do GTL.

Em junho de 2000 o CHG foi visitado pelos técnicos do ICOMOS para avaliação do estado da candidatura. Em janeiro de 2001, uma representante da UNESCO, veio a Guimarães, com o intuito de examinar toda a área proposta, assim como os conceitos e conteúdos escritos.

³² GTL, Introdução em RICUH, CMG-GTL: Guimarães, Novembro 1994 (anexo IV)

Nesta visita foram revistos todos os documentos e afinados os limites da zona tampão, qua abrange toda a zona intra-muros, e a área a ser classificada conforme se pode ver na planta da figura.18 Os técnicos do ICOMOS e da UNESCO não analisaram apenas o valor cultural, mas também a conservação.



Figura 30 - Planta com indicação da área classificada como Património da Humanidade e zona tampão

Fonte: GTL

As quatro principais praças das zonas intra-muros haviam sido recuperadas assim como as vias que se juntavam, dando seguimento à implementação do plano viário e formando um percurso coerente na zona intra-muros.

Os projetos do Largo João Franco e da Praça Condessa de Juncal, são executados da autoria do arquiteto Fernando Távora e do GTL, tal como a Praça do Município e o do Largo a Oliveira.

As reabilitações da Casa dos Coutos, para acolher o Tribunal da Relação de Guimarães e da Casa de Navarros Andrade, transformada em Arquivo Municipal são duas iniciativas públicas que afetam dois grande edifícios no conjunto urbano.



Figura 31 - Tribunal da Relação

Fonte: Autor



Figura 32 - Arquivo Municipal

Fonte: Autor

4.3.3. APÓS CANDIDATURA A PATRIMÓNIO CULTURAL DA HUMANIDADE (2001)

A recente classificação do centro histórico de Guimarães como Património da Humanidade, resultado de um prolongado processo de requalificação urbana que teve por objetivos a recuperação e a preservação de um património construído de grande qualidade formal e estética, bem como a melhoria das condições de vida da sua população residente.

Como referido anteriormente o GTL estava direcionado para a zona intra-muros, mas a partir de 2001, faz-se um maior investimento na zona tampão. Desde da criação do gabinete, são desenvolvidos projetos, como a remodelação da Antiga Fábrica de Curtumes Âncora em 2003 na zona de Couros.

A zona de Couros é uma das apostas cm a criação do Complexo Multifuncional de Couros. São reabilitados os edifícios da antiga fábrica de Curtumes Âncora e a Casa dos Sá Osório, No conjunto estão integrados o Museu dos Costumes, a Pousada de Juventude, o Espaço Internet, sendo assim esta zona da cidade, torna-se uma nova zona de interesse, provocando um novo movimento de pessoas.

Em 2004 O GTL fez a candidatura ao Prémio Europa Nostra 2004, na qual apresentou todo o trabalho executado até a essa data. A equipa do GTL era composta por “ uma Diretora de Projeto, quatro Arquitetos, dois Engenheiros, um Arqueólogo, um Topógrafo, dois Desenhadores Técnicos, um Fiscal e dois Funcionários Administrativos, onde tinham que desempenhar as seguintes funções:

- Elaborar os projetos de reabilitação de espaços comuns e de recuperação de edifícios.
- Promover e acompanhar as respetivas obras.
- Propor ao município, nos casos em que tal se imponha, o realojamento temporário dos ocupantes dos fogos a recuperar e promover o seu realojamento definitivo.

- Informar e apoiar os proprietários e moradores para dinamizar a sua participação na realização das obras nos edifícios e na obtenção dos apoios financeiros.
- Dar parecer sobre utilização dos edifícios e espaços recuperados.
- Dar parecer sobre o licenciamento de obras na sua área de intervenção
- Submeter anualmente á aprovação da autarquia o orçamento e a programação trienal, bem como o relatório de atividades ³³

Segundo o documento anterior até 2004, 327 edifícios da área de intervenção haviam sido alvo de intervenção, dos quais 103 financiamento da administração central. Figura 25

Nesta etapa, em que há já um grau de desenvolvimento das metodologias de atuação e de articular a manutenção do caráter do Centro histórico de Guimarães com os objetivos de cidade e de edificado pretendido, o GTL achou importante a execução do Plano de Pormenor (PP) para sua área de intervenção.

Em 2005 é concluído a intervenção na Praça da Mumadona, com projeto realizado por Siza Vieira.

Entre 2005 e 2006, foi iniciado o levantamento, de elementos e realização de cartas orientadoras. Em 2006, o GTL colabora no Plano Piloto de Luta Contra Incêndios e Segurança para áreas do CHG, onde se inclui a carta de risco e diretrizes no sentido de melhorar a segurança dos imóveis e habitantes.

Em Março de 2007 foi suspenso o PP pela administração do poder local, em que o RICUH continuou a ser o único documento a regular a área de intervenção.

³³ GTL, Gabinete Técnico Local da Câmara Municipal de Guimarães – Estrutura, Missão, Atividades, Realizações em Gabinete Técnico Local da Câmara Municipal de Guimarães – candidatura ao Prémio Europa Nostra 2004, CMG: Guimarães, 2004

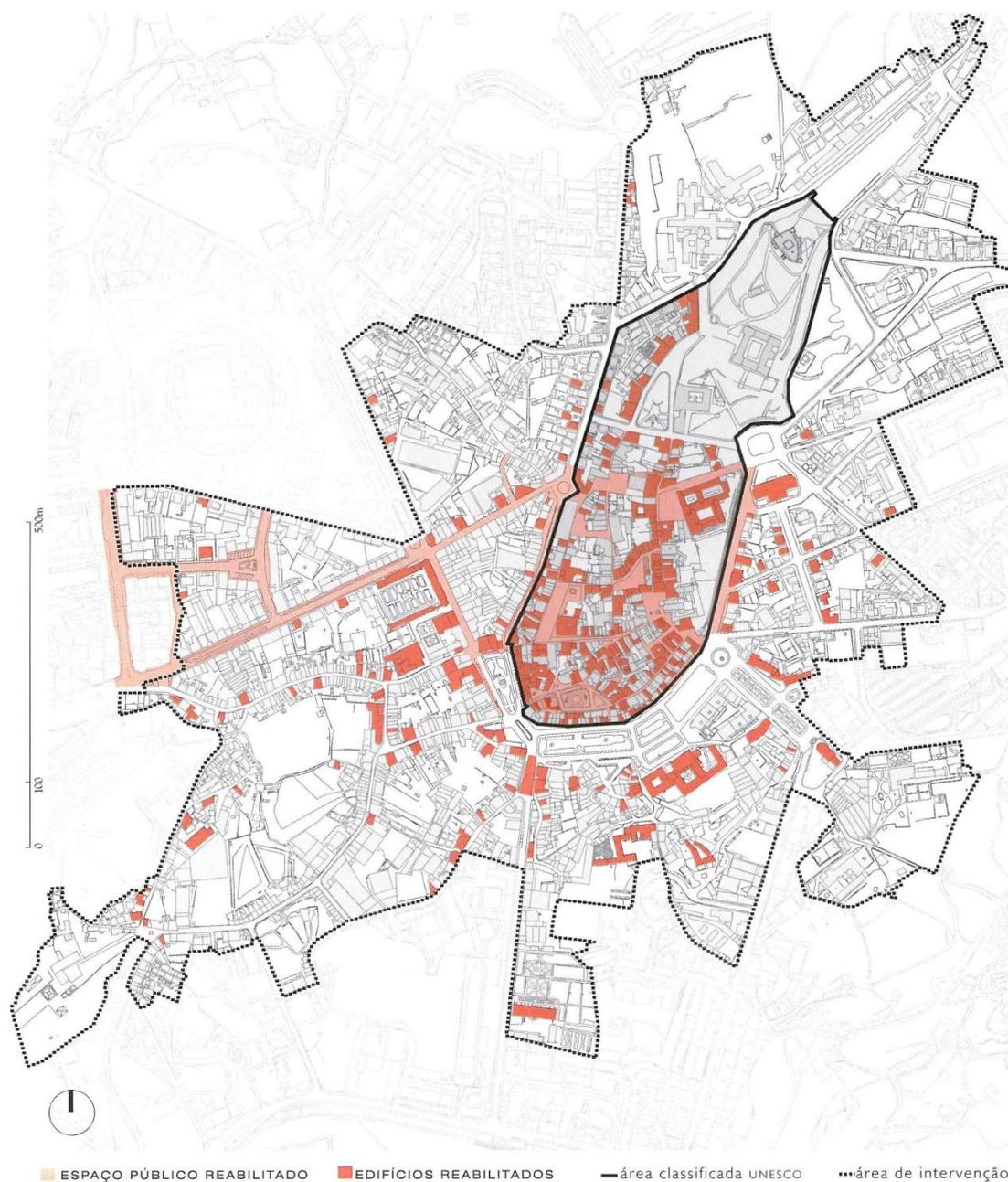


Figura 33 - Edifícios Reabilitados até 2004

Fonte: GTL

A 28 de Dezembro de 2007 é publicado um aviso nº 26247/2007 no Diário da República, onde levou á integração do GTL nos quadros da CMG.

Neste aviso estão discriminadas as funções do gabinete (Ponto 2):

- “Elaborar e gerir o plano de urbanização da cidade de Guimarães.
- Elaborar projetos de obras de iniciativa municipal que visem a preservação. Recuperação, e reutilização de edifícios.
- Proceder à análise técnica dos projetos de licenciamento através da emissão de pareceres técnicos.
- Acompanhar a execução das obras resultantes dos projetos aprovados pelo DTGL de modo a contribuir para a correta concretização.
- Elaborar estudos urbanísticos e projetos sobre o espaço público que visem a sua (re) qualificação e (re) utilização.³⁴

Pois o GTL já exercia funções semelhantes a estas sobre o CHG. Passado 20 anos o gabinete deixa a sua casa (a Casa da Rua Nova) e passa as ter a suas instalações no edifício da CMG.

Guimarães apresenta em 2007 a candidatura ao Painel Europeu de seleções das capitais europeias da cultura e em 2009 é selecionada para ser capital da cultura em 2012.No ano de 2009 foi reabilitada a Ilha de Sabão na rua de Couros. Em Junho do mesmo ano é apresentado para discussão pública o projeto para a praça do Toural.

³⁴ Aviso nº 26247/2007 no Diário da República 28 de Dezembro de 2007 p.38049

Em 2010 conclui-se o arranjo urbanístico do Largo Martins Sarmento, na qual ganhou o 3º premio Nacional na categoria de Espaços Públicos e Exteriores de Equipamento, com projeto da Arquiteta Paisagista Rita Salgado.

Em 2012 Guimarães são concluídas e reabilitados vários edifícios, inserido no pacote de obras a edificar no âmbito da Capital Europeia da Cultura, como a Praça do Toural concluída em 2012, projeto realizada por Maria Manuela Oliveira – Centro de estudos, Escola de Arquitetura da Universidade do Minho.

É construído a Plataforma das Artes e Criatividade no antigo Mercado Municipal, o edifício foi projetado pelo Atelier Pitágoras. É um projeto Multifuncional, dedicado a atividades culturais, artísticas e económico – social.



Figura 34 - Plataforma das Artes e Criatividade

Fonte: Autor

Em 2012 foi também inaugurado o instituto de design, o edifício resulta da reabilitação urbana da antiga fábrica de curtumes da ramada na zona dos couros, é reabilitado uma fábrica desativado para o Laboratório da Paisagem, projeto do atelier Cannatà e Fernandes.



Figura 35 - Instituto de design - antes da intervenção

Fonte: GTL



Figura 36 - Instituto de design - depois da intervenção

Fonte: Autor



Figura 37 - Laboratório da Paisagem

Fonte: Autor



A extensão do Museu Alberto Sampaio ainda em fases de acabamento é uma recuperação do palacete na Praça de Santiago chamada de “Casa de Santiago” antigo centro de saúde. O edifício encontrava-se em avanço estado de degradação.



Figura 38 - Casa de Santiago – Antes da Intervenção

Fonte: Autor



Figura 39 - Casa de Santiago - Depois da Intervenção

Fonte: Autor

4.3.4. CONSERVAÇÃO E PRESERVAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES – INTERVENÇÕES REALIZADAS

"Os conceitos e processos de intervenção sistemática na cidade existente têm evoluído significativamente ao longo das últimas décadas e, em consequência, mudaram de intenção e de figura os instrumentos de planeamento e projeto bem como a organização da gestão. Por intervenção na cidade existente entendemos o conjunto de programas e projetos públicos ou de iniciativas autónomas que incidem sobre os tecidos urbanizados dos aglomerados, sejam antigos ou relativamente recentes, tendo em vista: a sua reestruturação ou revitalização funcional (atividades e redes de serviços); a sua recuperação ou reabilitação arquitetónica (edificação e espaços não construídos, designadamente os de uso público); finalmente, a sua reapropriação social e cultural (grupos sociais que habitam ou trabalham em tais estruturas, relações de propriedade e troca, atuações no âmbito da segurança social, educação, tempos livres, etc.)"

Nuno Portas, "Notas sobre a intervenção na cidade existente". Sociedade e Território, Ano 1, n.º 2, 1985, p. 8-13.

Após a passagem da fase de expansão urbana e a de colmatação das carências infraestruturais básicas, nomeadamente acessibilidades e saneamento, assiste-se nos últimos anos a uma preocupação relativamente ao ambiente urbano, nos aspetos físicos, económicos e sociais e à adoção de uma metodologia de intervenção integradora, visível na intervenção pública local, assim como nos programas lançados a nível nacional que procuram agir conjuntamente em várias diretrizes. (Sousa, A. R. S 2002)

Para além das causas ligadas à melhoria da qualidade de vida urbana ou à diminuição da degradação das áreas centrais das cidades, na origem das intervenções de restauração estava, portanto, o objetivo da rentabilização do espaço, quer pela instalação de atividades mais lucrativas, quer pela atracção de residentes com um estatuto socioeconómico mais elevado; estas intervenções e as suas reflexões permitiam um aumento das receitas fiscais locais, pelo que os municípios se viam motivados a promovê-las, na medida em que representavam uma importante fonte de rendimentos.

A ocupação de casas antigas nas áreas centrais tornou-se, para determinadas famílias, uma alternativa interessante face à hipótese de compra de uma habitação nova na periferia.

A dilatação da capacidade atrativa das áreas antigas e a modificação de atitudes decorreu ainda da emergência de novos valores. Uma nova pequena burguesia associada a novos estilos de vida e novos valores, ao contrário da ideologia modernista que marcara o êxodo para as áreas periféricas, valoriza a diversidade funcional e social, a participação na vida de bairro e a preservação do ambiente e do património, elementos característicos das áreas antigas centrais.

Podemos assim sintetizar os argumentos para se intervir no centro das cidades da seguinte forma:

- (i) “Os residentes devem ser apoiados para que possam elevar as suas condições de vida ao nível das que têm os residentes de toda a região urbana envolvente;
- (ii) Seria um desperdício de capital público deixar avançar o processo de declínio;
- (iii) As atividades devem ser mantidas, na medida em que asseguram emprego e serviços aos residentes;
- (iv) Um centro forte é essencial para assegurar um bom sistema de transportes públicos;
- (v) O centro constitui o principal elemento de identificação da região urbana.”
(Magalhães, Andreia 2000)

Para tal, as políticas de revitalização adotadas por muitas cidades enquadram-se na seguinte tipologia de intervenções:

- (i) “Atracção de novas atividades ligadas à investigação e às novas tecnologias;
- (ii) Modernização dos sistemas de transportes e comunicações;
- (iii) Criação de uma oferta atrativa de equipamentos sociais, culturais e de lazer destinados à população residente mas também direcionados para o desenvolvimento do turismo urbano;
- (iv) Revitalização do comércio;
- (v) Melhoria da qualidade ambiental e do parque habitacional”. (Sousa, A. R.S, 2002)

Desde que a CMG aderiu ao PRU e apareceu o GTL, as intervenções foram divididas em três tipos de intervenções a efetuar, espaços públicos, edifícios públicos e edifícios privados.

INTERVENÇÕES EM ESPAÇOS PÚBLICOS

Com a ação dos espaços públicos a estratégia operacional, poderia simplificar-se dizendo que o GTL de Guimarães privilegiou três frentes fundamentais de abordagem:

- (i) O apoio técnico às iniciativas particulares, o estímulo e o controlo;
- (ii) A reabilitação modelar do património e dos edifícios de responsabilidade municipal, o restauro e a conservação;
- (iii) A requalificação dos espaços públicos.

Pretendia-se com isto que a melhoria fosse uma forma de incentivo aos particulares, a melhoria dos espaços públicos em tecidos históricos tem evidentes reflexões no incremento da qualidade residencial destas apertadas malhas urbanas. A cidade histórica sempre se completou a exiguidade dos espaços domésticos com a utilização de equipamentos públicos e espaços (como os lavatórios, antigos banhos, fornos comunais e etc.) onde a praça fronteira, o largo ou a rua se tornavam salas de estar, ou antecâmaras, e os logradouros tantas vezes funcionavam como creches ou cozinha.

A nível dos espaços públicos procederá o G.T.L., dentre outras ações, à requalificação das ruas Gravador Molarinho, Dr. Avelino Germano, Nuno Álvares Pereira, Tulha e Escadinhas da Alameda, bem como à renovação da praça de S. Tiago e largo da Câmara, estas sob desenhos de F. Távora assessorados pelo gabinete e ainda dos largos da Condessa do Juncal e João Franco, segundo projetos do mesmo arquiteto.

Por sua vez e no que concerne a edifícios municipais promoverá o G.T.L. a recuperação das suas próprias instalações na rua Nova, ainda sob orientação de F. Távora, da biblioteca municipal, dos postos de Turismo da Alameda e da praça de S. Tiago, da albergaria de S.Crispim, da Casa dos Pobres, da associação A Muralha e de alguns espaços interiores da Câmara Municipal, projetando também uma fonte para a rua de S. António, algum mobiliário urbano e as instalações sanitárias da praça de S. Tiago e da Alameda; importará não esquecer também, e no quadro da sua ação, a importantíssima tarefa de acompanhamento e controle dum extenso número de projetos de iniciativa privada, levados a efeito na sua área de intervenção e, também, fora dela.

O investimento na zona tampão ao nível dos espaços públicos é considerável, no entanto não produz o mesmo impacto na imagem da cidade que aquele que se obtém na área de intervenção.

INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS PÚBLICOS

A ação sobre a intervenção de edifícios públicos e a criação de equipamentos na cidade, plano utilizado pelo GTL e CMG, no sentido de concentrar o Centro Histórico.

Tentando criar um maior impacto na imagem da cidade, há uma preferência por edifícios de exceção, casas nobres, conventos, antigas fábricas, onde se localizam nos pontos da área a intervir. Segundo o gráfico das tipologias do edificado existente no CHG, este possui um grande número de edifícios públicos (conventos, igrejas, passos do concelho e casas nobres) no centro da cidade, onde a intervenção nestes edifícios altera a imagem da cidade. Para além destes aspetos, são estes edifícios que normalmente reúnem as condições necessárias para a instalação de novas funções, sobretudo pela sua área e espaços exteriores privados.

As casas nobres de domínio privado, por vezes são deixadas ao abandono pelas suas grandes dimensões e falta de fundos para poder intervir. No entanto existe outra situação no qual o edifício possui de vários proprietários, consequência das heranças, que por vezes dificultam os processos de reabilitação.

A primeira intervenção pública foi na Casa da Rua Nova. Nesta intervenção demonstrou-se à população a intenção do poder local em intervir no edificado corrente, pois este é semelhante, estrutural e tipologicamente, aos edifícios habitacionais existentes na área de intervenção.

Dos equipamentos que ocupam edifícios de exceção, importa destacar a Biblioteca Municipal Raul Brandão (1990), o Tribunal da Relação situada na Casa de Coutos (1998), o Arquivo Municipal situado na Casa de Navarros Andrade (1999) e o Centro de Ciência Viva situada na Antiga Fabrica de Curtumes Âncora (2003/2008).

No caso da Biblioteca Municipal Raul Brandão, este faz parte do conjunto edificado na Praça do Município, esta intervenção é construída uma estrutura em betão, e os interiores são adaptados às suas funções de utilização.

No que se refere a intervenção na Casa dos Coutos (Tribunal da Relação) está é do cargo do GTL, esta reabilitação caracteriza-se por ser uma recuperação do pré-existente, pois a são utilizadas técnicas construtivas e materiais tradicionais, a estrutura tipológica é mantida. Nesta intervenção é defendida a reversibilidade do edificado, pois no futuro se este edifício for novamente ocupado como habitação, será apenas necessário uma modificação no mobiliário.

O projeto da Casa de Navarros Andrade (Arquivo Municipal) foi realizado por concurso, pois este está ao cargo do Atelier Pitágoras, o GTL apenas intervém como papel regulador dando o seu sugestão. Este edifício, obriga uma maior resistência da estrutura. Nesta intervenção são construídas uma cave, e uma nova estrutura em betão, as paredes exteriores e escadas interiores mantem-se e todo o resto é construído de raiz, onde fica marcado pela utilização de novas materiais.

INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS PRIVADOS

O GTL nas intervenções em edifícios privados procede de três formas possíveis:

- (i) Emitindo pareceres para licenciamento de obra;
- (ii) Dando apoio técnico (obras de beneficiação ou consultadoria a proprietários e projetistas);
- (iii) Executando projetos para obras de conservação com financiamento do tipo RECRIA ou comparável

As intervenções privadas são obras de beneficiação. Eram os técnicos do GTL que procuravam os proprietários dos edifícios, onde lhe sugeriam a realização de obras de restauração, e lhe prestavam todo o apoio técnico, informando-os dos apoios financeiros possíveis.

No entanto face ao sucesso destas intervenções são os proprietários que procuram o apoio do GTL. As ações de beneficiação consistem, na sua maioria, em pequenas obras de restauro de coberturas, beirais, caixilharias, rebocas e integração de sanitários, por vezes, inexistentes ou insalubres.

Com estas ações o GTL pretendia demonstrar a povo vimaranense que era possível melhorar a qualidade habitacional sem ter necessidade de aumentar a renda ou haver investimentos financeiros.

Hoje, o povo e os próprios proprietários demonstram a consciência de que, fazendo obras de reabilitação e manutenção do edificadas, melhora a sua qualidade habitacional, sem se necessário demasiado custoso e trabalhoso. No que diz respeito aos proprietários com dificuldades económicas para reabilitar as suas habitações, estes são candidatos a apoios financeiros como a RECRIA.

4.3.5. A IMPORTÂNCIA DA CRIAÇÃO DE NORMAS DE INTERVENÇÃO PARA GARANTIR A QUALIDADE DA CONSERVAÇÃO

Porque cada cidade tem as suas normas para intervir, pois é importante criar modelos de rigorosa atuação projectual, criando o seu método de trabalho promovido pela autarquia como um modelo exemplar, desde de simples pormenores a grandes detalhes, explicando as transformações admissíveis mas aceitando iguais ou maiores contingências da preservação do que as que se impunham aos privados. A conservação urbana não se alcança pela teoria mas sim pelos resultados.

Para que as intervenções fossem de um carácter exemplar nos espaços da competência do GTL, este conseguiu impor iniciativas municipais e ao desenho, a maior qualidade arquitetónica e o maior rigor, para tal é de destacar o convite de alguns dos mais importantes arquitetos portugueses, como Portas, Távora e Siza.

4.3.6. APOIO E CONTROLO TÉCNICO DAS INTERVENÇÕES PARTICULARES

O Gabinete Técnico Local de Guimarães, apesar do controlo das alterações urbanísticas, estão diretamente responsáveis pela fiscalização e controlo em obra das intervenções concretas e pela gestão dos licenciamentos, o que implica uma constante negociação com os projetistas e os proprietários.

A assistência técnica aos particulares atinge, aqui, uma grande escala, podendo passar pela resolução de obras de menor expressão mas suscetíveis de forte impacto na imagem do Centro Histórico – de escala desinteressante para os projetistas, ou daquelas que não necessitam de projeto, até à produção de projetos alternativos aos recusados. A estratégia de apoio à (re) habitação do C.H. em Guimarães baseou-se na preferência pelo apoio a obras de impacto mínimo (no mesmo momento muito mais próximas do espírito da conservação urbana), permitindo muitas vezes manter os residentes durante o decorrer dos trabalhos, diminuindo os impactos económicos e psicológicos sobre uma população envelhecida. Esse tipo de intervenções, muito mais contidas, permite também reduzir ao um mínimo, eventualmente mais tolerável, a atualização das rendas depois da realização dos trabalhos. Permite ainda ao pequeno proprietário poder balançar-se a operações de reabilitação.



Figura 40 - Casa do crivo no Largo Dr. João Mota Prego, 2012
Fonte: Autor



Figura 41 - Edifício na praça do município 2012
Fonte: Autor



Figura 42 - Edifício na praça santiago, 2012

Fonte: Autor



Figura 43 - Casa da Rua da Rainha 2012

Fonte: Autor



Figura 44 - Edifício na Rua Egas Moniz, 2012

Fonte: Autor



Figura 45 - edifício da muralha, 2012

Fonte: Autor

4.3.7. GUIMARÃES RECUSOU O FACHADISMO E PREFERIU INTERVENÇÕES DE IMPACTO MÍNIMO

O ICOMOS e a UNESCO, com outras organizações internacionais, estão nos dias de hoje particularmente preocupadas com a evolução do “Fachadismo”³⁵, assim como sobre as suas consequências sobre o património urbano Europeu³⁶.

Guimarães, recusou o fachadismo como “método” condutor da alteração das edificações no seu Centro histórico.

O Fachadismo, rompendo os ligação entre tipologia e morfologia urbana na cidade histórica, pois a cultura consumista na arquitetura quer destruir todos os espaços que foram emergindo ao longo da evolução da cidade, da sua história.

Para além das questões relacionadas com a conservação, existe também outro tipo de questões que estão direcionados para o sector financeiro. Como em outras cidades do país, Guimarães tem um maior número de proprietários no seu Centro Histórico que é constituído por pessoas de baixos recursos económicos, descapitalizados por essas políticas e que não podem enfrentar investimentos volumosos sem resolução financeira a curto, ou médio prazo.

³⁵ Entendendo fachadismo como a demolição de antigos edifícios e sua substituição por novas construções, com profundas mudanças tipológicas, volumétricas, estruturais e construtivas, onde a antiga fachada sobre a rua principal é preservada de forma acrítica, ou é reconstruída numa imitação forçada da antiga.

³⁶ O problema do fachadismo não é só nosso, atingindo proporções significativas em países como a França ou a Bélgica e alastra rapidamente para os países do Leste, sendo praticamente inexistente na Itália e na Inglaterra. Sobre o assunto prepara-se para Janeiro de 1999, em Paris, um primeiro grande encontro internacional para debater este problema o qual decorrerá sobre o título de *Fachadismo e Identidade Urbana* com organização do ICOMOS Internacional.

Mas, no que respeita o domínio económico, existem outros ponto desfavoráveis segundo Alexandra Gesta “(...) se o quadro da ocupação do parque habitacional do centro histórico surge como uma zona de investimento nulo, face à atual situação das rendas, acrescido do facto da elevada densidade de ocupação acelerar o processo de envelhecimento e degradação dos imóveis, a iniciativa privada tende naturalmente a investir onde a capitalização seja mais facilmente visível, o terciário. Até que a lei da oferta e da procura sugira o contrário a terciarização dos centros parece a saída mais rapidamente rentável, com os únicos limites da acessibilidade local, do estacionamento ou da imagem da vizinhança. Este processo quando descontrolado, deixado à livre iniciativa, vai expulsando progressivamente a habitação existente. Não exercendo uma expulsão compulsiva vais gradualmente substituindo o parque habitacional por um programa terciário”³⁷

Um bairro histórico degradado condiz quase sempre, a uma comunidade com problemas socio-economicas. É assim evidente que intervir de uma forma excessiva, com fachadismo ou com renovação urbana, em edifícios históricos pode trazer associado um processo de expulsão dos antigos moradores, como afetar decisivamente a transmissão da sua autenticidade, enquanto testemunho cultural, favorecendo um processo de substituição social (“Gentrification”) já que será obviamente impossível ao município ou ao Estado, expropriar e adquirir todos esses edifícios para permitir o realojamento.

³⁷ Alexandra Gesta, *ob. cit.*, 1987, p.20.

4.3.8. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS TIPO DO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES

O conjunto dos edificadados que dão forma ao Centro Histórico de Guimarães é resultante da evolução de técnicas construtivas, adequadas às necessidades dos residentes.

Entre os séculos X e XIII, a construção dos edifícios era organizada de forma cerrada, definiu a apropriação do terreno envolvente ao mosteiro da Sra. Da Oliveira do Castelo. As casas não se tocavam ou respeitavam qualquer regularidade de implantação ou alinhamento das fachadas. O cenário decorrente das memórias entre arquivos permite afirmar que o material mais utilizado nas casas era, sem dúvida, a madeira”. Apesar de Guimarães se inserir numa sub-região granítica não permite extrapolar a transposição dos recursos geológicos ou, pelo menos, estabelecer uma relação linear, entre materiais existentes e a prevalência dos mesmos. “Por certo, ao tempo, seria o castanho uma das espécies mais utilizadas, não podendo atestar-se, via arquivística, o uso do pinho”³⁸. Como a duração destes materiais é tanto menor, quanto maior é a humidade do solo era necessário proteger os referidos materiais, afastando-os do chão, fazendo beirados salientes e, sempre que possível pintando as fachadas, ou revestindo-as de cimento. Daí surgirá uma das razões da utilização de pedra no rés-do-chão e taipal de rodízio nos superiores, outra razão estará relacionada com o facto de se tratar de uma técnica com materiais mais leves e baratos.

³⁸ Maria da Conceição Falcão, *Guimarães: Duas Vilas, Um Só Povo. Estudo da História Urbana (1250-1389)*. Volume 3, Biblioteca Geral da Universidade do Minho.

No século XVI as técnicas de construção evoluíram, na qual contribuíram para que os edifícios ganham-se altura, onde os pisos térreos eram em pedra. Os pisos superiores eram construídos sobretudo em taipa de fasquio e taipa de rodizio.³⁹

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

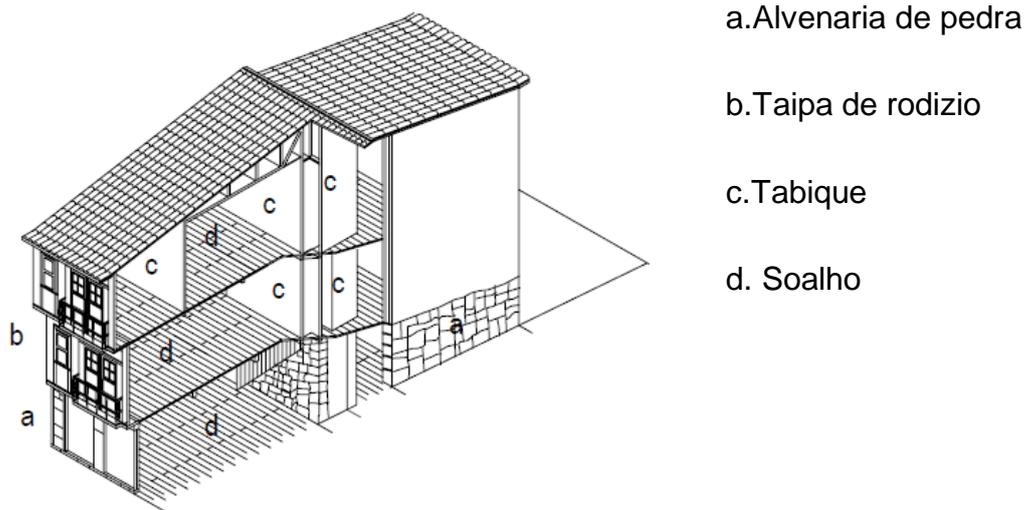


Figura 46 -- Construção Típica de Guimarães

Fonte: GTL

Na figura a cima pode-se ver a tipologia da casa habitacional corrente no Centro Histórico de Guimarães. Construtivamente, estas habitações assumem paredes resistentes de alvenaria de pedra de granito, reservando-se para o primeiro e para o segundo andar o processo de construção de Taipa de Rodízio. Material mais leve e mais barato que também é mais perecível. As paredes divisórias não resistentes são de tabique de madeira revestida. As paredes exteriores são rebocadas com argamassas e pintadas, isto nas paredes dos andares, não se verificando o mesmo no piso do rés-do-chão.

³⁹ Estrutura mista de madeira e tijolo maciço – compõe uma estrutura reticular construída por vigas de madeira colocadas a prumo de 12cm x12cm.

Este anteriormente caiado, apresenta-se agora limpo, com a pedra que o compões à vista. O uso de telha era vulgar, no século XVII passa também a ser obrigatório, podendo deduzir-se qua anteriormente era utilizado o colmo e a palha. O telhado de uma água diz-se ter sido predominante, passando posteriormente a verificar-se telhados de duas águas, e muito raramente três ou quatro águas.

No século XVIII as fachadas, a taipa começam a ser gradualmente substituídas pela pedra, pois ate esta fase a pedra era utilizada apenas nas fachadas das casas burguesas.

As coberturas assentam diretamente sobre o topo das fachadas, eliminando as cornijas. Os telhados avançam a rua, dando origem a beirais segurados por barrotamento de madeira trabalhados e decorados.

No século XIX surge o prédio de rendimento, realça-se um dos grandes momentos de construção deste tipo, que foi permitido a destruição da muralha na zona sudoeste, na qual a praça toural foi ocupada por uma frente de prédios de rendimento.

A partir do momento que existiu dois pisos, a zona de dormir passou a ser o primeiro piso e a zona de trabalho o rés-do-chão.

Nos finais do século XIX até a atualidade ficou registos nos quais:

- A. No piso térreo a zona de trabalho, destinada ao comércio ou á atividade profissional. A maioria dos edifícios do CHG apresenta dois vãos ao nível do rés-do-chão, um para entrada e acesso às escadas, e outro para apresentação da atividade e aproximação dos clientes.
- B. Os pisos superiores desenvolviam-se as salas e as alcovas, sendo também possível encontrar a cozinha no último piso, isto porque permitia uma rápida saída de fumos e cheiros.

C. Quanto aos sanitários, este começaram por ser construídos nas traseiras e a partir de meio do século XIX passaram a ser integrados no projeto de construção do edifício.

Resistiram até aos nossos dias modelares de casas urbanas edificadas em diferentes datas. É de importância destacar as casas burguesas quinhentistas, as casas alpendradas, as casas urbanas de fachada lisas, as casas de construção integral em granito, do século XIX, as casas de trato pombalino, os edifícios revestidos e azulejo e as casas urbanas do século XIX.

Os edifícios assim indicados, ocupam um lote estreito entre 3m a 8m, varia sobretudo entre dois a cinco pisos, o lote é geralmente ocupado na sua totalidade nas situações em que os edifícios são construídos junto à antiga muralha e nos quarteirões intra-muros. Já na zona tampão os edifícios são ocupados parcialmente, deixando uma praça no interior do quarteirão.

Apos o levantamento deste estudo, pode-se dizer que as técnicas construtivas e os materiais utilizados são semelhantes. Pois o que caracteriza e define as tipologias são as dimensões, a organização interior e a composição da fachada.

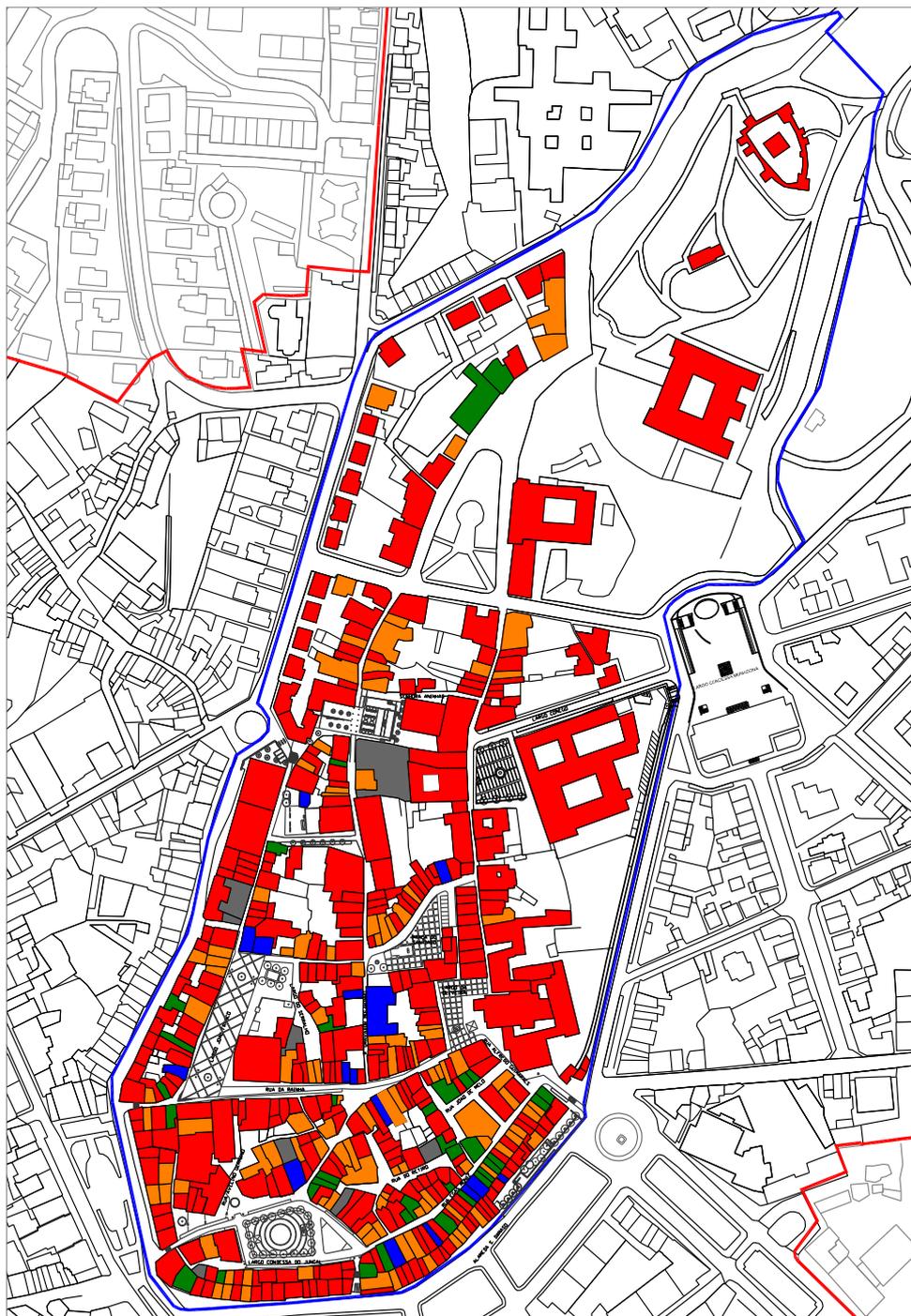
4.3.9. ESTADO DA CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DO CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES

Existem inúmeros edifícios anteriores ao séc. XX inseridos no nosso país. O abandono é frequente, deixando este património à mercê do tempo e das diversas causas de deterioração.

Esta tendência deve ser rapidamente invertida, no sentido da promoção da manutenção e conservação da paisagem arquitetónica e da salvaguarda do património histórico edificado, através de políticas patrimoniais e de incentivos múltiplos. A configuração do objeto de análise do presente trabalho “Centro Histórico de Guimarães” vai de encontro ao que se construía na época na região do Minho.

A presente dissertação pretende fundamentalmente examinar o estado de conservação dos edifícios que compõem o Centro Histórico, a necessidade e o nível de intervenção a realizar, com base nos princípios e critérios de conservação, reabilitação e restauro de edifícios históricos, nas principais cartas e convenções internacionais de salvaguarda do património, não esquecendo as exigências atuais de conforto e habitabilidade.

Com esse objetivo, foi feita um levantamento do estado de conservação dos 480 edifícios do Centro Histórico, como se pode verificar na planta que se encontra na figura 47. Para fazer este levantamento foram elaboradas fichas de caracterização de edifícios, onde foram classificados quanto ao tipo de conservação, o número de pisos e seu uso utilizado. Anexo II



Legenda: Bom Restauro Ruína
 Razoável Mau

Figura 47 - Planta de estado de conservação

Fonte: Autor

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 1986

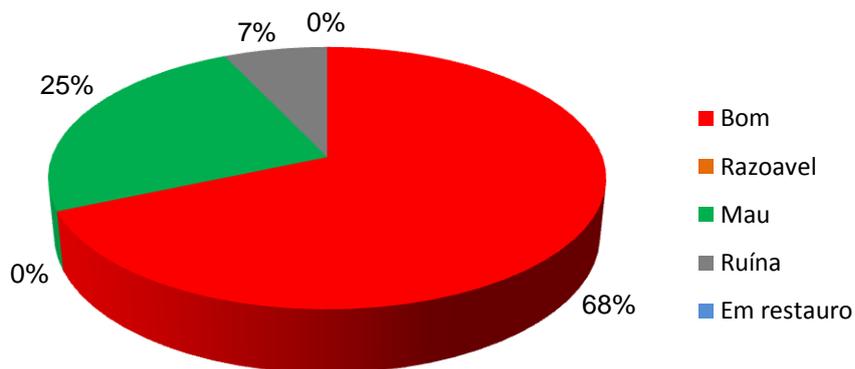


Gráfico 1 – Estado de Conservação dos Edifícios 1986

Fonte: Relatório de Atividades do GTL 1896

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 1999

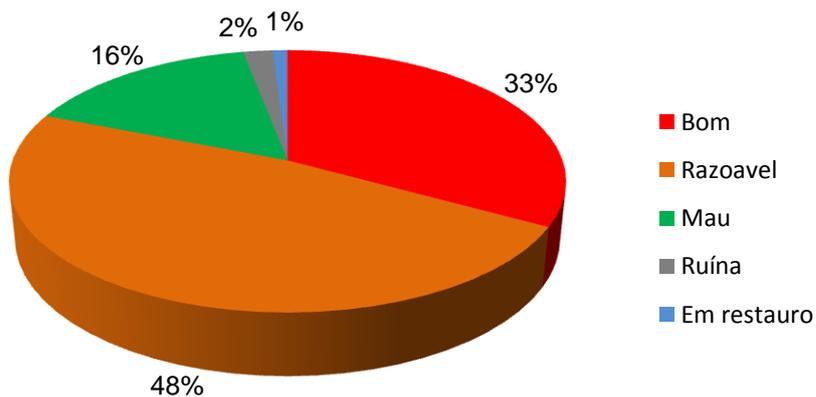


Gráfico 2 – Estado de Conservação dos Edifícios 1999

Fonte: Planta com indicação estado de conservação zona intra-muros 1999

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 2008

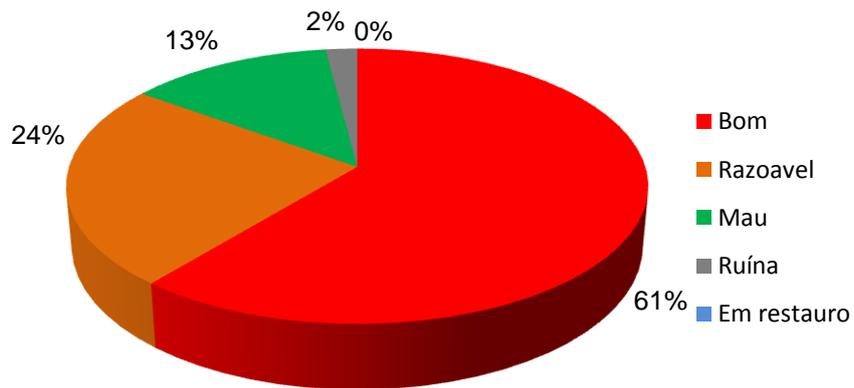


Gráfico 3 - Estado de Conservação dos Edifícios 2008

Fonte: Cartografia CMG/GTL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 2012

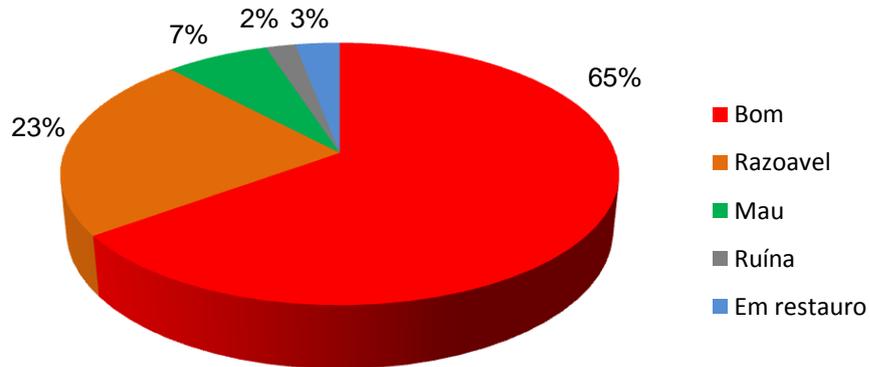


Gráfico 4 - Estado de Conservação dos Edifícios 2012

Fonte: Autor

Após o levantamento e análises dos gráficos verificou-se que o estado dos edifícios tem progredido com o passar dos anos. Como podemos verificar nos gráficos acima representados, a percentagem de edificado em bom estado tem aumentado, ao longo dos anos, e pelo contrário, o edificado em razoável estado de conservação e o edificado em mau tem vindo a diminuir. Podendo assim concluir, que o edificado do centro histórico tem vindo a ser reabilitado cada vez mais.

Tipo de Uso dos Edifícios 2012

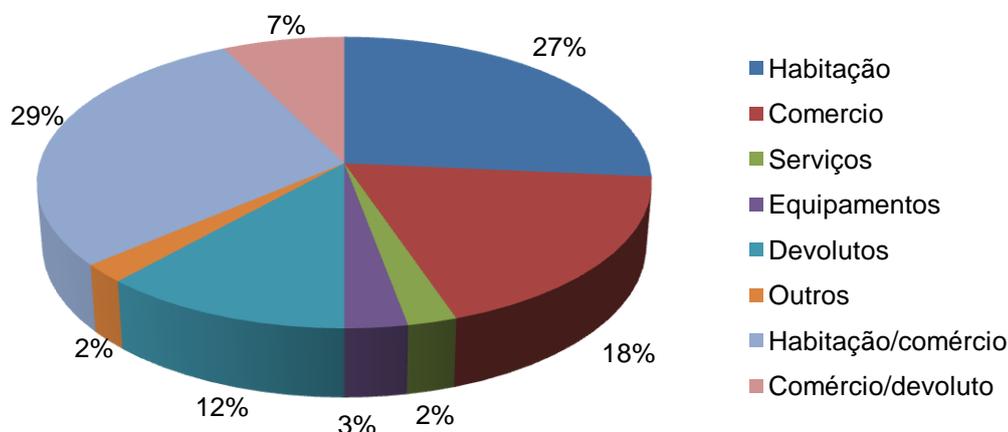


Gráfico 5 - Tipo de Uso dos Edifícios 2012

Fonte: Autor

Com a recolha de dados quanto ao tipo de uso dos edifícios, foi elaborado o gráfico 5 na qual se pode observar que o uso dominante no Centro Histórico de Guimarães com 29% são os edifícios que tem habitação e comercio, em seguida com 27% edifícios só com habitação, com 18% edifícios sô com comercio, com 12% edifícios em devoluto, com 7% edifícios em que têm uma parte com comercio e a outra esta em devoluto, com 3% equipamentos, com 2% edifícios de serviço e por ultimo com 2% foram considerados como outros, como por exemplo as varias capelas que se encontram ao longo do Centro Histórico.

Número de Pisos existentes nos Edifícios 2012

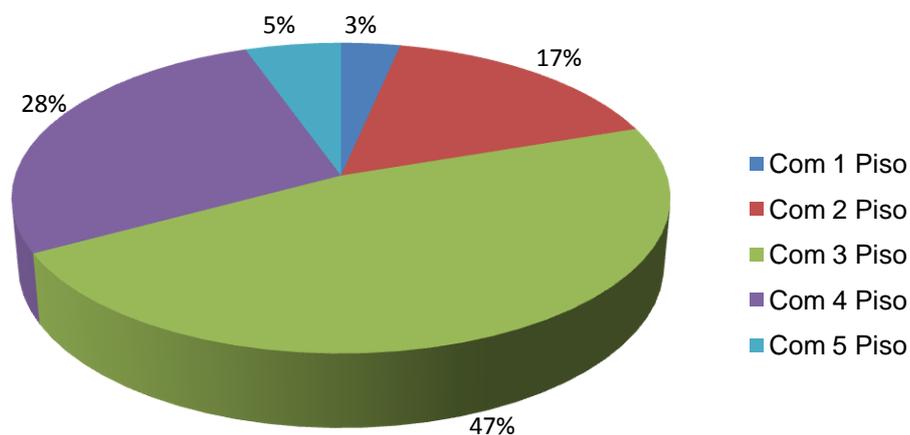


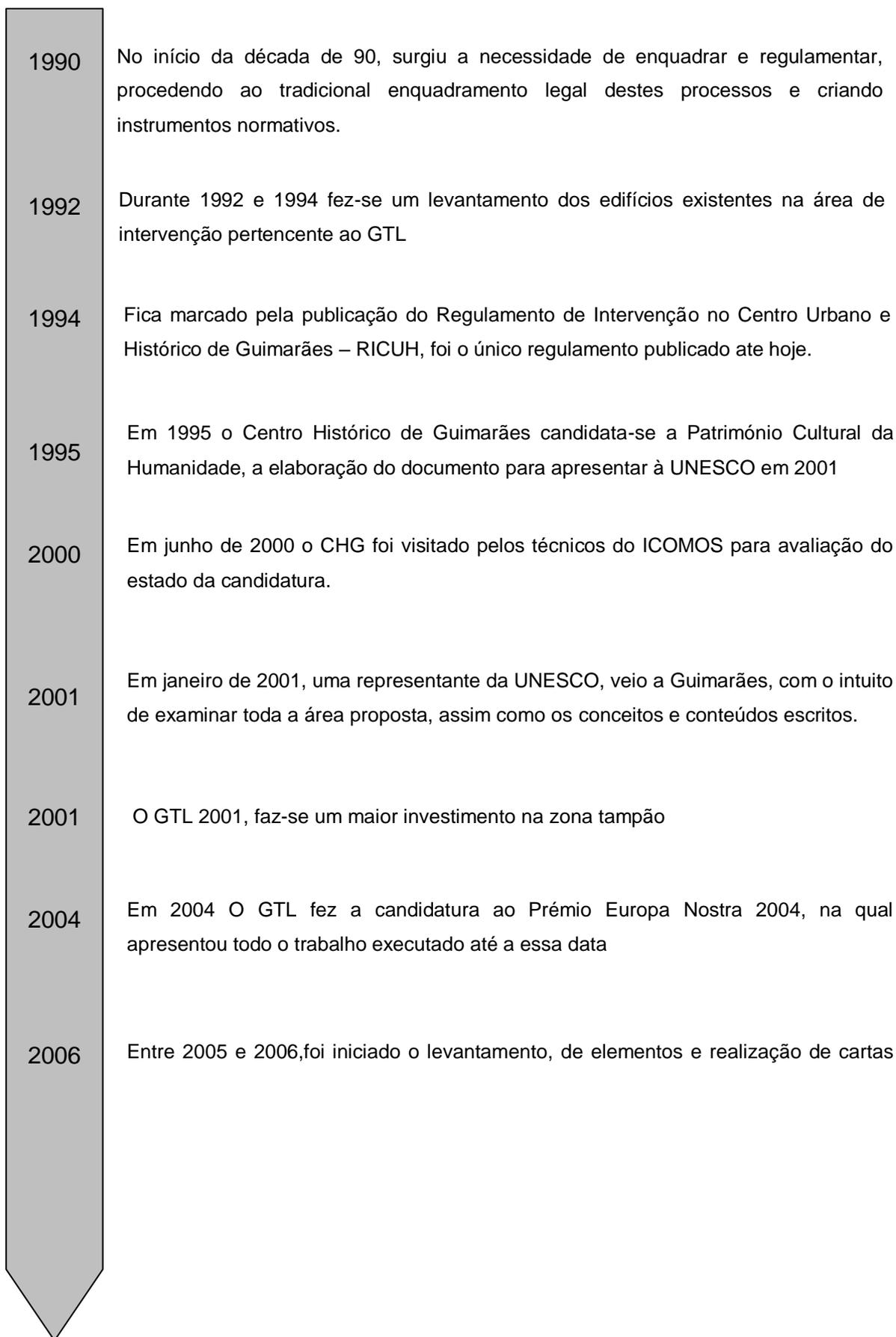
Gráfico 6 - Números de pisos nos Edifícios existentes 2012

Fonte: Autor

Quanto ao número de pisos, a maior parte dos edifícios, com 47% tem 3 pisos, em seguida são os edifícios com 4 pisos com 28%, os edifícios com 2 pisos com 17%, os edifícios com 5 pisos com 5% e por último os edifícios com apenas 1 piso com 3%.

4.3.10. MAPA CRONOLÓGICO DE ACONTECIMENTO DO GTL







5. SÍNTESE

O município de Guimarães desde sempre se preocupou em preservar o seu centro histórico. Mesmo antes de ser criado o GTL o património construído não tinha sido objeto de grandes intervenções, a Câmara Municipal teve sempre um consultor de estética, associado aos monumentos nacionais. Desde a muito que Guimarães tem uma referência muito forte que é “Aqui nasceu Portugal”

As intervenções no Centro Histórico de Guimarães não aconteciam como em muitos outros, que na qual, se caracterizam pela insensibilidade ou por uma ideia peculiar de progresso, Guimarães preservou sempre a sua autenticidade.

O GTL, foi criado para gerir o processo de recuperação do Centro Histórico que se encontrava em processo rápido de degradação tanto físico como social, apresentava-se com a falta de equipamentos, de apoios e falta de infraestruturas.

O GTL tinha como objetivo manter a população residente, melhorar as condições de habitabilidade e preservar a autenticidade dos modos de intervir no património. Negoceia com os proprietários e com os autores dos projetos impedindo o demolir para reproduzir em betão recusando o fachadismo que ainda hoje é tomado por muitos para projetar e ampliar os centros históricos. Torna assim a intervenção um processo de manutenção e conservação e não de substituir o existente.

Ate aos dias de hoje a Câmara Municipal e o GTL tem conseguido preservar o seu centro histórico e alcançado os objetivo atrás referidos, melhorou as condições de vida, reabilitou espaços públicos, executou e acompanhou a reabilitação de muitos edifícios. Devido a estes factos e pelo levantamento realizado e comparado com os dos outros anos anteriores podemos concluir que o estado de conservação dos edifícios tem vindo a melhorar ao longo dos anos, estando mais de metade dos edifícios inseridos na parte intra-muros em bom estado.

Desde o início da sua atividade, o trabalho do GTL foi reconhecido através da atribuição de prémios pelas intervenções efetuadas no Centro Histórico e pela sua conservação na qual se destaca em 2001 classificação de Património da Humanidade pela UNESCO e este ano 2012 é selecionado para capital da cultura.

Como que se pode ver no mapa cronológico anterior onde descreve todos os acontecimentos e evolução do GTL, desde do seu aparecimento até aos dias de hoje

CAPÍTULO V

6. ANÁLISE DOS ESTUDOS DE CASOS

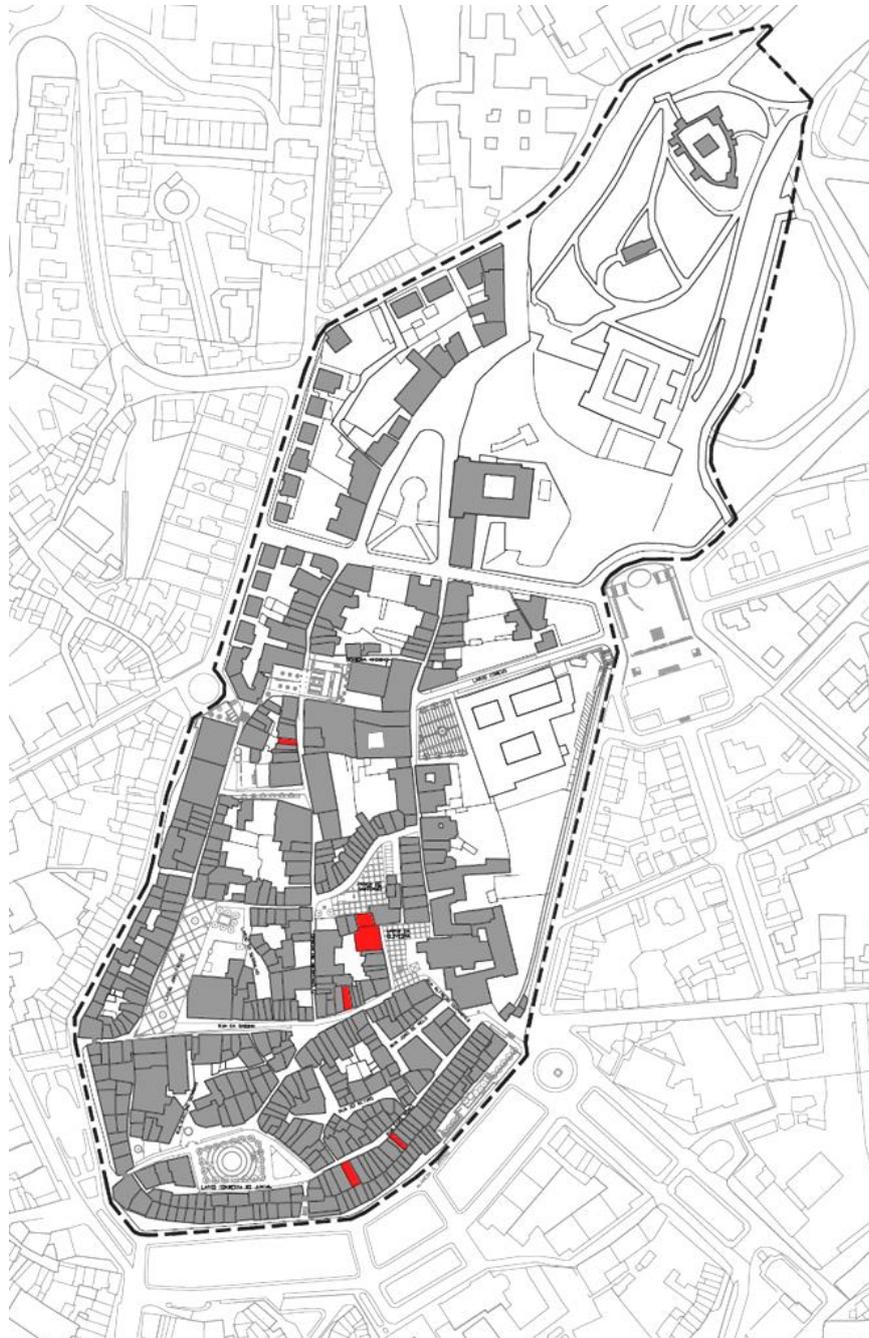


Figura 48 - Planta de indicação da análise dos estudos de casos

Fonte: Autor

ESTUDOS DE CASOS	CONCLUSÃO DA INTERVENÇÃO	AUTOR DO PROJETO DE REABILITAÇÃO	CATEGORIA		TIPO DE ESTRUTURA
Casa da Rua Nova – Rua Egas Moniz nº113, 115	1985	Arquiteto Fernando Távora em colaboração com o GTL	O primeiro edifício público a ser reabilitado		Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores. Estrutura em madeira
Edifício na Rua Gravador Molarinho nº 77	2004	Arquiteta Margarida e Engenheira Madalena Vaz - GTL	Com projeto	Apoio RECREIA	Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores. Estrutura em madeira e betão.
Edifício na Rua Egas Moniz nº 77, 79	2005	Arquiteta Margarida e Engenheira Madalena Vaz - GTL	Sem projeto		Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores. Estrutura em madeira no interior e na cobertura.
Edifício Nora do Zé da Curva – Rua da Rainha nº 125/129	2006	Arquiteto Filipe Machado	Intervenção de iniciativa privada		No alçado principal alvenaria de granito revestido a azulejo, no alçado posterior no rés-do-chão granito e paredes de tijolo nos pisos superiores. Estrutura em madeira
Edifício no Largo da Oliveira nº 25	2009	Arquiteto Eduardo Guimarães			Alvenaria de granito com reboco em toda a fachada só no último piso taipa de rodizio. Estrutura em madeira no interior e na cobertura, exceto a caixa do elevador que é em betão.

Tabela 1 - Indicação dos estudos de casos

6.1. JUSTIFICAÇÃO DOS ESTUDOS DE CASOS

Para a escolha dos estudos de casos, foi realizada uma consulta de vários projetos de edifícios reabilitados, intervenções que tiveram apoio do município, que foram realizadas, acompanhadas pelo GTL e intervenções de iniciativa privada, onde se pode ver e alisar a lista de processo consultados que se encontra no anexo I.

Depois da consulta dos projetos, da visita a vários edifícios e com a opinião de alguns arquitetos do GTL, foram selecionados alguns projetos que melhor representavam a reabilitação na parte intra-muros do Centro Histórico e dos quais tinha mais informação.

O edifício da Casa da Rua Nova foi escolhido por ser o primeiro edifício público a ser reabilitado depois de surgir o GTL, pois trata-se de uma reabilitação exemplar a ser seguida na qual ganhou o premio Europa Nostra 96

Foram escolhidas duas habitações reabilitadas e acompanhadas pelo GTL, financiadas pelo município e pelo programa RECRIFA. Ambos os projetos foram executados pela Arquiteta Margarida Morais, na qual uma destas habitações ganhou o prémio RECRIFA 2006, são assim dois exemplos de como o GTL intervém nas habitações do Centro Histórico.

Também foram escolhidas duas intervenções de iniciativa privada, são duas intervenções mais recentes, uma delas é o edifício no Largo da Oliveira e foi escolhido por ser considerado pelo GTL um benéfica reabilitação pois o sistema construtivo foi mantido como o existente e ao mesmo tempo respeitado a legislação em vigor nomeadamente sobre a acessibilidade, comportamento térmico e acústico.

O outro edifício de iniciativa privada é o Restaurante Nora do Zé da Curva, esta intervenção mostra como é possível a ocupação funcional seja alterada, adaptando assim um edifício que era de habitação em um estabelecimento comercial respeitando o seu sistema construtivo existente.

Estes casos de estudo mostram como é executada a reabilitação no Centro Histórico de Guimarães, como é possível a sua conservação mantendo e respeitando o sistema e os materiais construtivos existente, mudando ou não a sua ocupação funcional.

6.2.A INTERVENÇÃO EXEMPLAR

O primeiro edifício público a ser reabilitado depois de surgir o GTL, servia como uma reabilitação exemplar para a comunidade.

CASA DA RUA NOVA



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO REABILITADO		
LOCALIZAÇÃO	Rua Egas Moniz nº 113, 115	
DIMENSÕES DO LOTE	Área	83 m ²
	Frente	3,84 m
	Profundidade	18,82 m
	Logradouro	23,44 m ²
ORGANIZAÇÃO INTERIOR	Tipo de escada	Central, paralela à fachada, num lanço
	Nº Pisos	3 Pisos
	Ocupação funcional	Equipamento público
ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores. Estrutura em madeira	
AUTOR DO PROJETO	Arquiteto Fernando Távora em colaboração com o GTL	
CONCLUSÃO DA INTERVENÇÃO	1985	

A. LOCALIZAÇÃO URBANO

A chamada casa da rua nova localiza numa das primeiras ruas do burgo, existindo a no ano de 1215, esta rua, fazia ligação entre as vias que saiam do burgo, uma para o porto e outra para Lamego/ Viseu. A sua direitura influenciou o desenho da cinta de muralhas mandada construir por D. Dinis, agora, designada pela rua de Egas Moniz.

Nesta rua, os lotes verticalmente medem 4-5 metros e profundidade aproximadamente de duas vezes a sua largura. Os edifícios ocupam quase a totalidade dos lotes e as frentes verticais rondam os quatro pisos.

B. RECONHECIMENTO DO PRÉ-EXISTENTE

A casa designada por casa da Rua nova, é uma casa típica de uma casa urbana burguesa, pois tem uma frente de cerca 4 metros, profundidade com 13 metros, e tem três pisos. O seu terraço é delimitado pela muralha de 5 metros de profundidade e a mesma largura do lote

Tem origem medieval e foi reconstruída no século XVII e parcialmente alterada no interior no século XIX.

Na sua reconstrução no século XVII foram mantidas as paredes em granito do rés-do-chão e os andares construídos em taipa de rodizio. “Mantendo embora os ressaltos de origem medieval, a fachada apresenta uma composição de influência renascentista e pormenores que recordam o mobiliário português da época.”

A Câmara Municipal de Guimarães compra a casa da Rua Nova, em 1980, o edifício apresentava uma total degradação do ponto de vista estrutural, tendo mesmo desaparecido a fachada posterior, mantendo-se no entanto clara a sua compartimentação. Para a reabilitação do edifício a câmara decide elaborar o respetivo projeto do qual foi encarregado o arquiteto António Menéres.

O imóvel ameaçava ruína, foram então realizados, em 1ª fase, alguns trabalhos, nomeadamente: construção de uma cobertura de proteção, escoramento da fachada sobre a rua, consolidação de empenas, saneamento de sanitários no rés-do-chão e limpeza do Pátio.

Em 1983 os trabalhos foram suspensos e dispensados os serviços do arquiteto António Menéres por não cumprimento do contrato. A responsabilidade pela intervenção passa a ser do arquiteto Fernando Távora e do GCH, o gabinete orientaria, do ponto de vista técnico e administrativo, os trabalhos a executar.

Antes da intervenção do arquiteto Fernando Távora e do GCH, na organização interna do edifício encontrava-se:

- Rés-do-chão – zona de comércio
- 1º Piso – zona de dormir
- 2º Piso – cozinha

C. PROJETO DE REABILITAÇÃO

PROCESSO DE INTERVENÇÃO

Este edificado tem um elevado valor patrimonial, desde da intervenção em 1984. Em 1980 a câmara de Guimarães já tinha adquirido o imóvel, com a finalidade de “obedecer a dois objetivos nos quais, “conservar o imóvel dado o seu valor patrimonial” e “promover uma recuperação exemplar”.⁴⁰ A Câmara de Guimarães decide comprar o edifício e proceder a processo de reabilitação, “proceder à sua recuperação procurando, ao mesmo tempo, que a intervenção realizada tivesse um carácter exemplar constituindo assim um ato pedagógico e um incentivo para a reabilitação do centro histórico da cidade”⁴¹.

⁴⁰ Informação do GCH (Fernando Távora e Alexandra Gesta) à CMG a propósito da Recuperação da Casa da Rua Nova consultada no Arquivo Municipal Alfredo Pimenta.

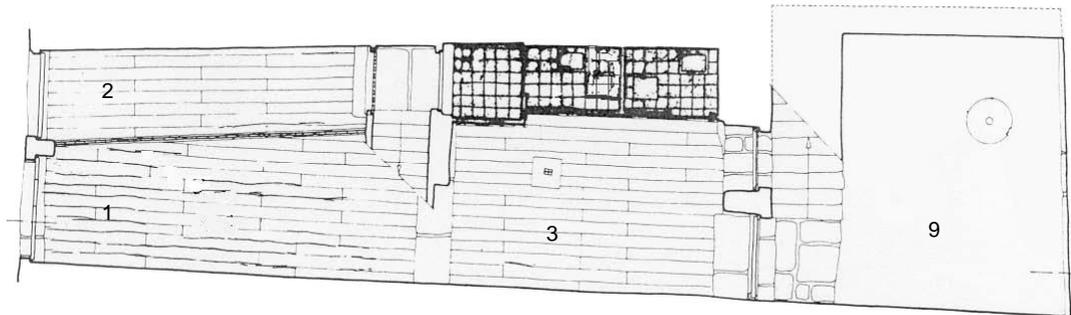
⁴¹ Gesta, Alexandra. Memória Descritiva na candidatura da Casa da Rua Nova ao prémio Europa Nostra 1985

Tendo presente estes objetos, o critério utilizado na recuperação foi o de consolidar a estrutura, manter a compartimentação, inclusive de alterações do século XIX, apenas com introdução de instalações sanitárias e construir uma nova fachada posterior integrada no espírito do edifício existente. A intervenção procura manter a sua autenticidade, adaptando apenas cada espaço para a zona de trabalho para o GTL.

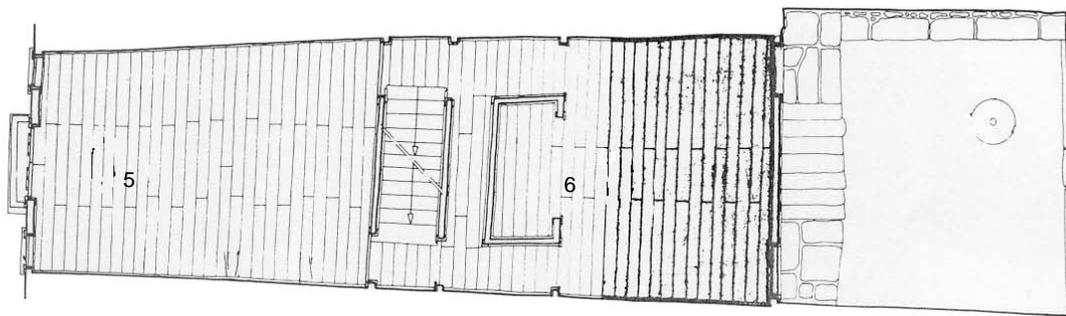
Apesar de não ter registos exatos do custo da obra, segundo as informações do GTL e a CMG no sentido de requerer financiamento de 825 000 (41115€). Após a realização da 2ª fase e parte da 3ª fase a verba concedida já tinha faturada requerendo o GCH o reforço de 5000.00/m² para os 170 m² a serem afetados pelas obras, e não como inicialmente previsto apenas 85m². São portanto investidos mais 850000.00 para prosseguirem os trabalhos na Casa da Rua Nova. No final o custo por m² foi de 10000.00 aproximadamente.

Assim, na nova distribuição encontramos:

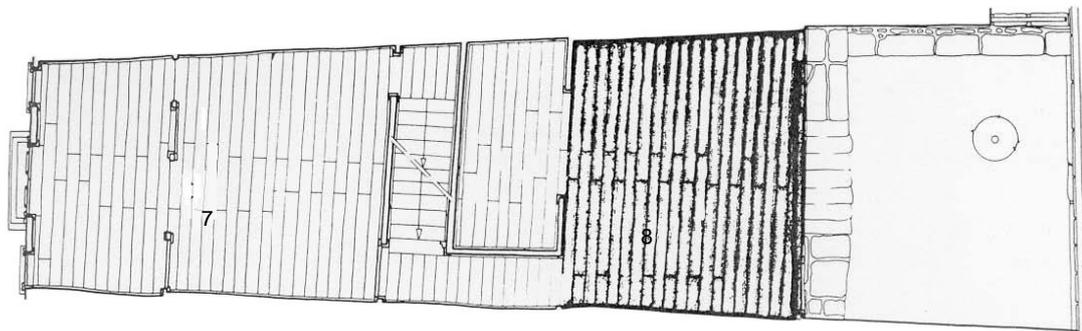
- Rés-do-chão – na parte da frente um hall de entrada servindo também de espaço de exposições, na parte posterior têm a receção e as instalações sanitárias
- 1º Piso – sala de reuniões e o gabinete do diretor
- 2º Piso – duas salas de trabalho uma de arquitetura e outra de engenharia



Planta rés-do-chão



Planta do 1º piso



Planta do 2º piso

Legenda: 1 – Hall de Entrada, 2 – Entrada dos Funcionários, 3 – Receção, 4 – Instalações Sanitárias, 5 – Sala de Reuniões, 6 – Sala do Diretor, 7 – Sala de Arquitetura, 8 – Sala de Engenharia, 9 – Logradouro

Figura 49 - Plantas da proposta de intervenção

Fonte: GTL

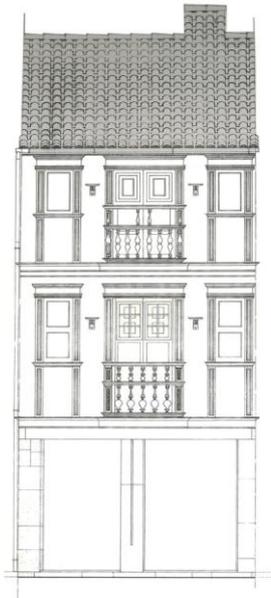
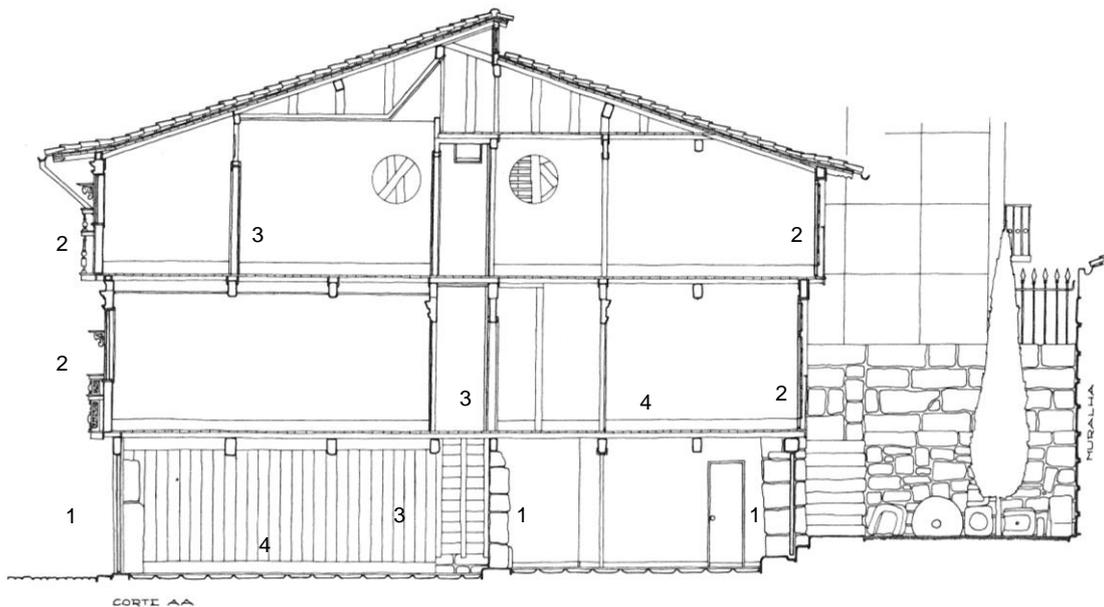


Figura 50 - Alçado principal
Fonte: GTL



Figura 51 - Alçado posterior
Fonte: Autor



Legenda: 1 – Paredes em alvenaria de Granito, 2 – Paredes em Taipa de Rodizio, 3 – Divisórias em Tabique, 4 – Pavimento em Soalho

Figura 52 - Corte longitudinal da proposta de intervenção
Fonte: GTL

TRABALHOS EXECUTADOS

A intervenção realizada na Casa da Rua Nova, foi recuperar os pisos todos, a fachada da rua e divisórias. Devido a fachada posterior se ter degradado e demolido e não haver dados concretos e fiáveis sobre a estrutura e desenho da fachada, o arquiteto optou por desenhar uma nova fachada construindo-a de raiz, onde privilegia a integração com o pré-existente.

Todos os materiais utilizados, pormenores e vãos desenhados foram baseados no edifício existente.

FACHADAS EXTERIORES

– Fachada principal

No rés-do-chão a parede em granito estava em razoável estado. Nos pisos superiores a fachada era em taipa de rodizio, o reboco existente foi removido, picado ate a estrutura, onde foram substituídas alguns elementos estruturais que estavam em mau estado. A fachada foi rebocada com argamassas pobres e pintadas de branco.

– Fachada posterior

A fachada posterior foi totalmente construída de raiz desenhada pelo arquiteto, sendo executada no rés-do-chão em granito e nos pisos superiores em taipa de rodizio.

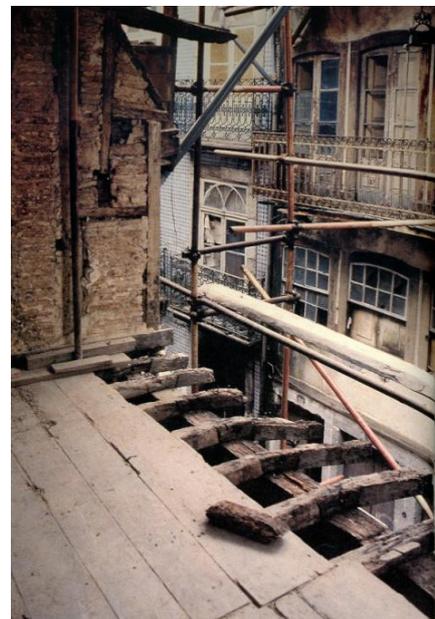


Figura 53 - Fachada principal

Fonte: GTL

PAVIMENTOS

Os pavimentos em solho de madeira e a estrutura foram recuperados, substituindo algumas peças que estavam em mau estado e não tinham segurança por elementos novos equivalentes às existentes. O soalho foi lixado e envernizado.



Figura 54 - Último piso, durante a obra em 1985

Fonte: GTL

TETOS

No rés-do-chão as vigas da estrutura do pavimento estão a vista no teto, nos pisos superiores em algumas áreas tem um forro em madeira.

As vigas em madeira foram recuperadas e reforçadas pontualmente com pilares metálicos.

PAREDES INTERIORES

No rés-do-chão as paredes em granito foram limpas e as juntas foram renovadas. Nos pisos superiores as paredes interiores eram em tabique e taipa de rodizio, foram utilizadas técnicas tradicionais de construção para recuperar as paredes. O reboco foi picado até a estrutura sendo substituído alguns elementos em mau estado por outros novos. As paredes foram reboradas e pintadas, deixando descoberta alguns detalhes construtivos, como por exemplo o interior da parede mostrando a sua estrutura, reforçando assim o sentido de exemplaridade da intervenção.



Figura 55 - Paredes interiores

Fonte: GTL

CAIXILHARIAS

Todas as caixilharias em madeira interiores e exteriores foram recuperadas, quando não foi possível foram executadas conforme o original e manteve-se o vidro simples.

COBERTURA

A estrutura da cobertura em madeira foi recuperada substituindo algumas vigas e revestida com telha de canudo. A estrutura e o forro das beiras foram recuperados mantendo as características do pré-existente.

ISOLAMENTOS

Uma das preocupações na execução da obra, era a recuperação do edificado, mantendo o seu valor cultural e autenticidade, beneficiando de condições sanitárias. No diz respeito ao conforto térmico, era uma das questões com pouca importância. Esta obra serviu no início do GTL de exemplo para a população que vivia ou possuía edifícios semelhantes, demonstrando-lhe como poderiam intervir nas suas casas, preservando as suas características culturais e dotando-as de condições de conforto e salubridade.



Figura 56 - Fachada principal antes da intervenção, 1985

Autor: GTL



Figura 57 - Fachada principal depois da intervenção, 1985

Fonte: GTL

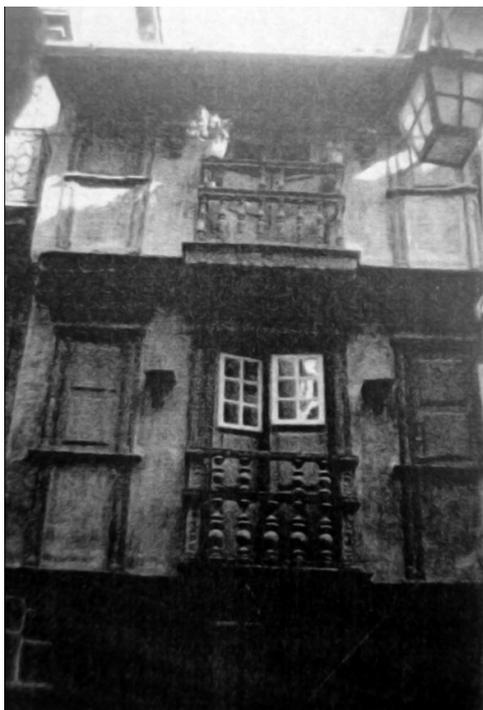


Figura 58 - Pormenor da Fachada principal antes da intervenção, 1985

Fonte: GTL



Figura 59 - Pormenor da Fachada principal depois da intervenção, 1985

Fonte: GTL



Figura 60 - Hall de entrada

Fonte: Autor



Figura 61 - Recepção

Fonte: Autor



Figura 62 - Hall de entrada dos funcionários

Fonte: Autor



Figura 63 - Sala de reuniões
Fonte: Autor



Figura 64 - Sala do Diretor
Fonte: Autor



Figura 65 - Sala de Arquitetura
Fonte: Autor



Figura 66 - Sala de Arquitetura
Fonte: Autor



Figura 67 - Área de circulação
Fonte: Autor



Figura 68 - Pormenor da parede
Fonte: Autor

D. SÍNTESE

Na Casa da Rua Nova encontramos uma simplicidade de intervenção, havendo um esforço por manter a tipologia do edificado, como as divisórias que definiam as alcovas. Recebeu, pela sua qualidade, o Premio Europa Nostra 1985, tornando mais forte e reconhecíveis as ações de requalificação do GTL.

Apos a minha análise feita ao edifício como podem ver na ficha de caracterização que se encontra no anexo III podemos ver que o edifício ainda se encontra em boas condições.

Depois do edifício ter deixado de albergar o GTL, passando este para a Câmara Municipal de Guimarães, esteve fechado algum tempo, tendo a CMG planos para o imóvel. Atualmente encontra-se a exercer la a Divisão Mapa 2012.

O processo de reabilitação deste edifício foi consultado no Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, encontra-se nos projetos do GTL na remessa 21 pasta 5 e 12.

6.3. INTERVENÇÕES COM APOIO RECRRIA

As intervenções em edifícios particulares com apoio financeiro do programa RECRRIA são da responsabilidade do GTL. Perante estas situações, é feita, numa primeira fase, uma avaliação pelos técnicos do GTL. Visitam o edifício e após isso emite um parecer técnico detalhado e dividido em duas partes:

- Uma primeira parte onde são expostas as anomalias existentes segundo as partes constituintes do edifício.
- Uma segunda parte em que são descritas as obras a efetuar para melhorar a qualidade habitacional e estética do edifício.

Perante esta avaliação é ponderada a necessidade de execução de projetos das diversas especialidades. Assim, encontra-se duas formas de atuação: as intervenções sem projeto e as intervenções com projeto.

- Com projeto

Quando é necessário intervenções mais rigorosas onde a estrutura do edifício e a organização dos interiores é alterada é feito um projeto de intervenção pelo GTL

Estes projetos são também sujeitos a licenciamentos, mas no entanto o tempo de aprovação é mais curto, visto que estes se começam a discutir dentro do GTL antes de serem apresentados para aprovação.

- Sem projeto

Nas situações em que não existe um projeto de intervenção, a listagem de obras a efetuar é enviada a um empreiteiro para que este proponha um orçamento, para dar seguimento à candidatura para o financiamento. Este processo de reabilitação é realizado sobretudo quando a estrutura e a organização tipológica do edifício são mantidas. As obras são dirigidas pelos técnicos responsáveis, havendo um constante controlo do que é executado.

6.3.1. INTERVENÇÃO COM PROJETO

EDIFÍCIO NA RUA GRAVADOR MOLARINHO



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO REABILITADO		
LOCALIZAÇÃO	Rua Gravador Molarinho nº 77	
DIMENSÕES DO LOTE	Área	55 m ²
	Frente	3,12 m
	Profundidade	15,50 m
	Logradouro	Tem um pátio no 1º piso aproximadamente 6m ²
ORGANIZAÇÃO INTERIOR	Tipo de escada	Central, paralela à fachada, num dois lanço
	Nº Pisos	3 Pisos
	Ocupação funcional	Comercio, Habitação
ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores. Estrutura em madeira e betão	
AUTOR DO PROJETO	Arquiteto Fernando Távora em colaboração com o GTL	
CONCLUSÃO DA INTERVENÇÃO	2004	

A. LOCALIZAÇÃO URBANO

A Rua Gravador Molarinho surgiu no Século XIV, pois é uma das ruas mais antigas da zona intramuros, pois parte de Sul em direção ao Norte, para acesso à Vila Alta e ao Castelo, com a extensão na Rua das Trinas. Esta rua inicia-se perpendicularmente à Rua da Rainha e termina no Largo dos Laranjais

Os lotes que a compõem variam de dimensão, sendo ocupados por casas nobres e edifícios correntes, sendo de destacar que aqui se situa o Arquivo Municipal que ocupa a casa de Navarros de Andrade, caracteriza-se por ser uma rua estreita.

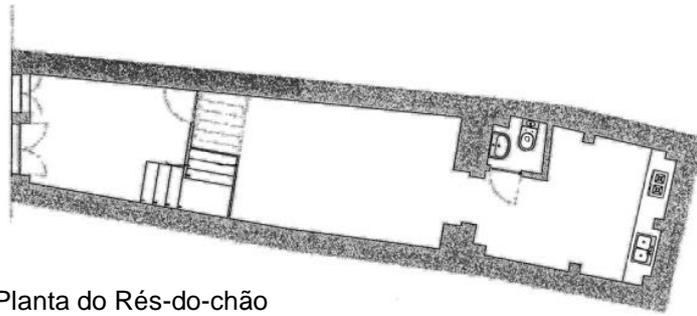
B. RECONHECIMENTO DO PRÉ-EXISTENTE

Este edifício em termos funcionais é semelhante a muitos edifícios do Centro Histórico de Guimarães, no rés-do-chão existia um estabelecimento comercial e nos pisos superiores existia a habitação. O edifício encontrava-se construído nos materiais tradicionais, a fachada principal construída em alvenaria de granito ao nível do rés-do-chão e os pisos superiores em taipa de rodizio com reboco. Encontrando-se porem já adulterado no que respeita à sua fachada posterior, erguida em alvenaria de tijolo dado o edifício ter sido objeto de ampliação para o logradouro.

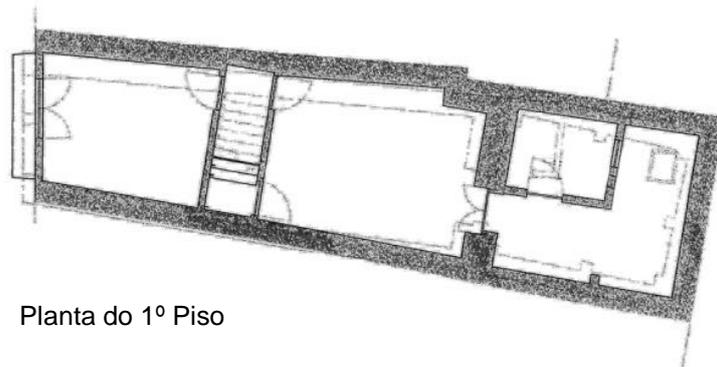
A escada que dava acesso aos pisos da habitação começava no estabelecimento comercial não havendo uma separação devido ao comércio ser explorado pelos proprietários. No piso do rés-do-chão a escada começava num pequeno lanço perpendicular a fachada, mudando a rua orientação, ficando paralela a fachada e sendo assim nos restantes pisos criando espaços de frente e de traseiras.

Antes da intervenção, na organização interna do edifício encontrava-se:

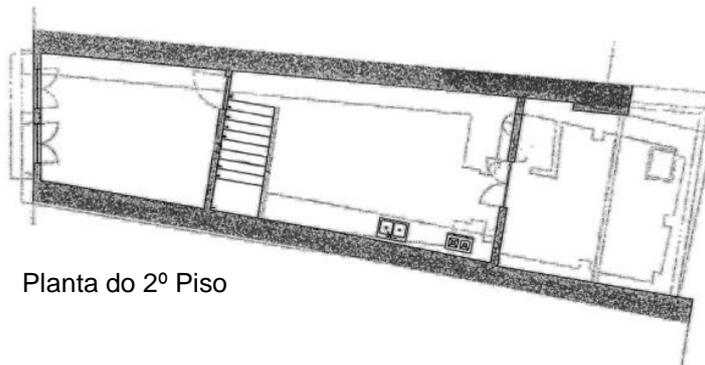
- Rés-do-chão – zona de comércio junto a fachada principal, na parte de traz armazém, uma cozinha e uma casa de banho,
- 1º Piso – zona de dormir com instalações sanitárias,
- 2º Piso – cozinha e uma sala de estar.



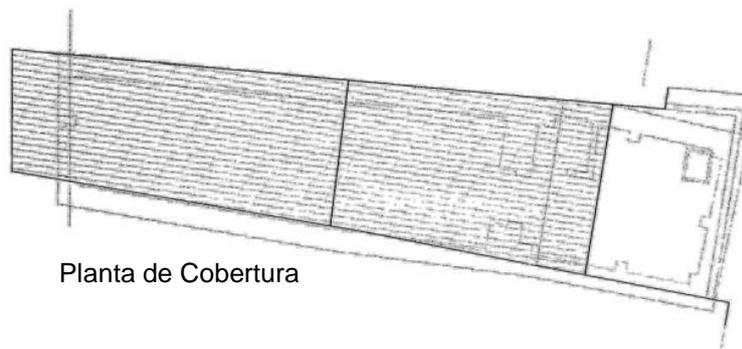
Planta do Rés-do-chão



Planta do 1º Piso



Planta do 2º Piso



Planta de Cobertura

Figura 69 – Plantas do pré-existente

Fonte: GTL

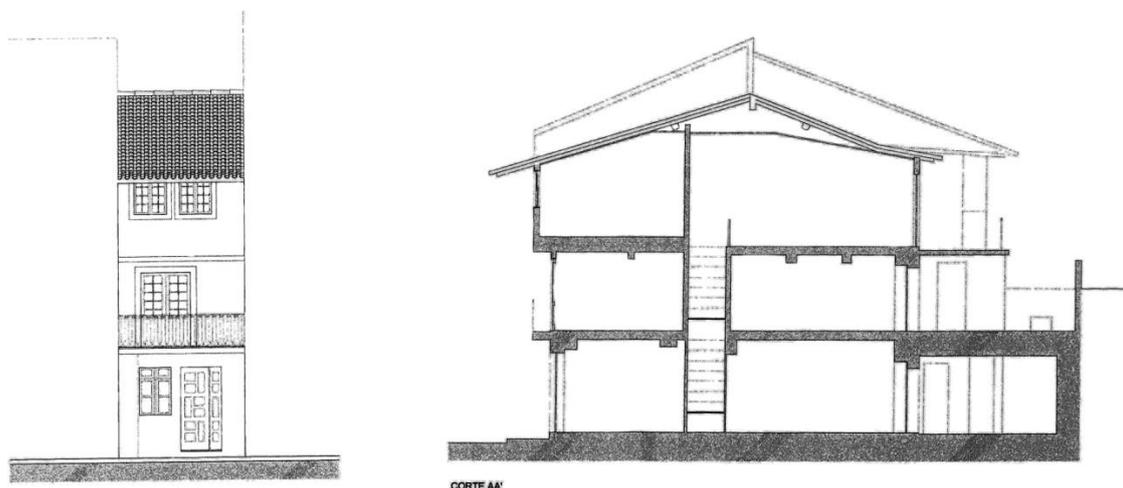


Figura 70 – Desenhos do levantamento do pré-existente - alçado e corte longitudinal
Fonte: GTL

C. ANÁLISE E LEVANTAMENTOS

Antes da intervenção o edifício apresentava-se com alguma degradação, a cobertura e a estrutura do edifício apresentava instabilidade, tinha mas condições higiénico-sanitárias e a instalação elétrica estava muito degradada, apresentando insegurança.

D. PROJETO DE REABILITAÇÃO

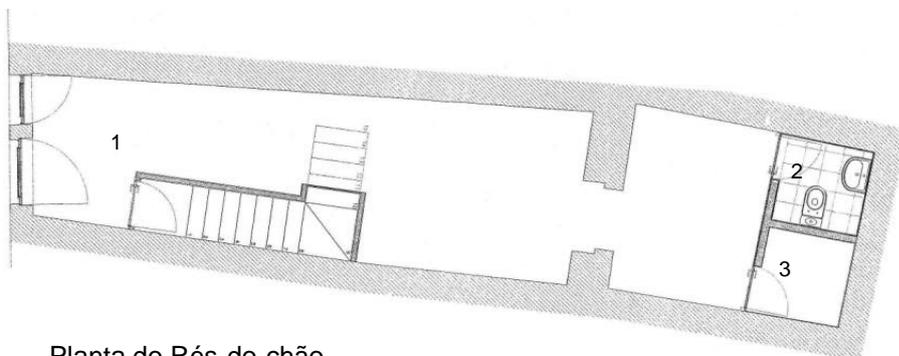
PROCESSO DE INTERVENÇÃO

Esta intervenção iniciou-se em Abril de 2003, terminando em 2004, focou-se na estabilização da estrutura, na reorganização do interior, da renovação das instalações sanitárias e cozinha, que contribuíram para a melhoria da higiene do edifício. Como ocupação funcional pretendia-se a instalação de comércio ao nível do rés-do-chão e uma habitação unifamiliar nos pisos superiores. A solução distributiva para a habitação não difere muito da distribuição funcional existente, pois o dimensionamento do lote não permitia grandes alterações. A tubagem de evacuação de fumos e cheiros da cozinha existente foi removida, pois o espaço da cozinha foi transferida para o ultimo piso.

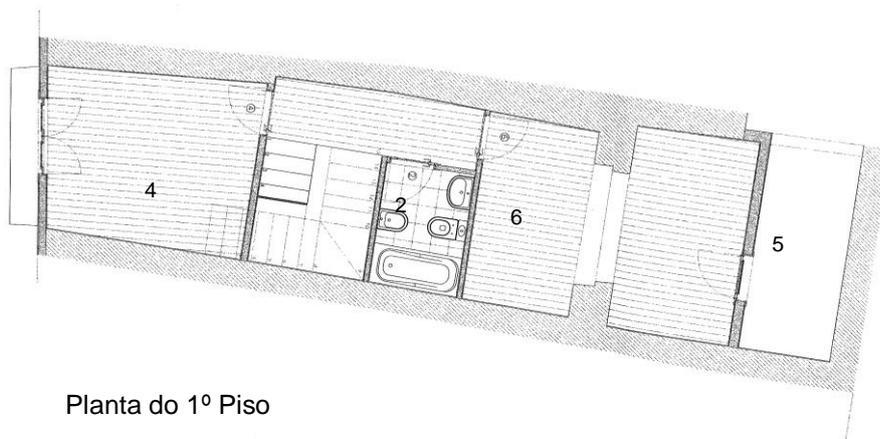
O custo final da obra foi de 73376,10€, na qual 12602,92€ foram financiados pela câmara e 18904,37€ foram financiados pelo INH. A intervenção teve um custo de 339€ por m².

Assim, na nova distribuição do edifício encontramos:

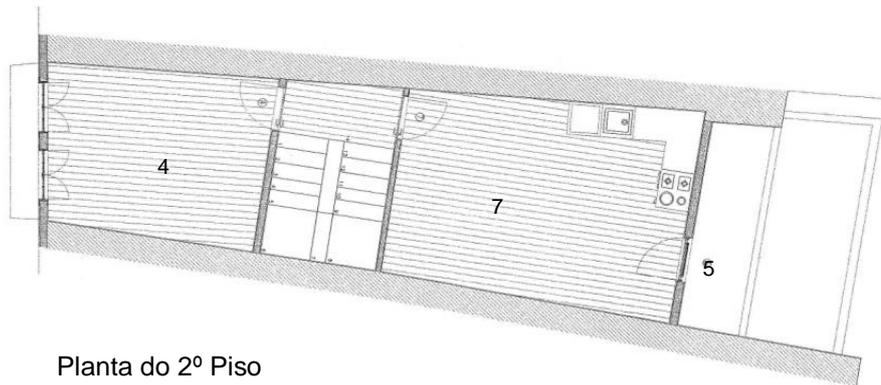
- Rés-do-chão – um espaço comercial explorado pelos moradores e uma instalação sanitária e arrumos de apoio ao estabelecimento comercial;
- 1º Piso – um quarto, uma instalação sanitária completa e uma sala de estar.
- 2º Piso – cozinha com sala de jantar virada para o logradouro e um quarto voltado para a rua.



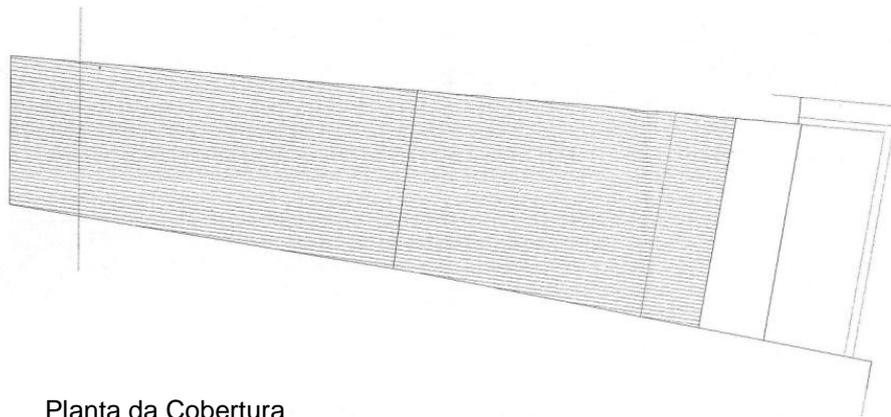
Planta do Rés-do-chão



Planta do 1º Piso



Planta do 2º Piso

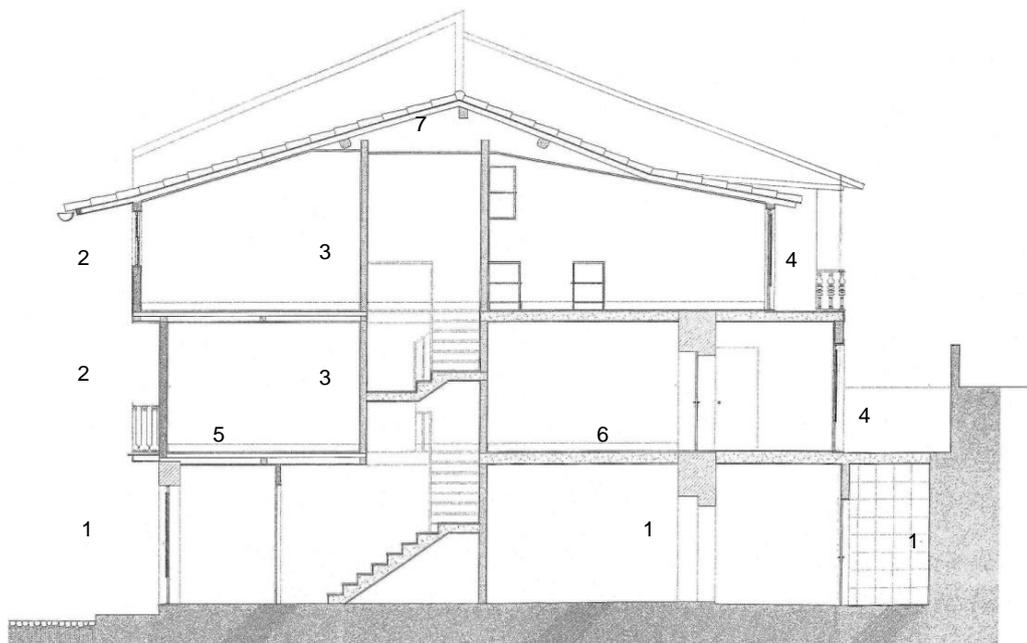


Planta da Cobertura

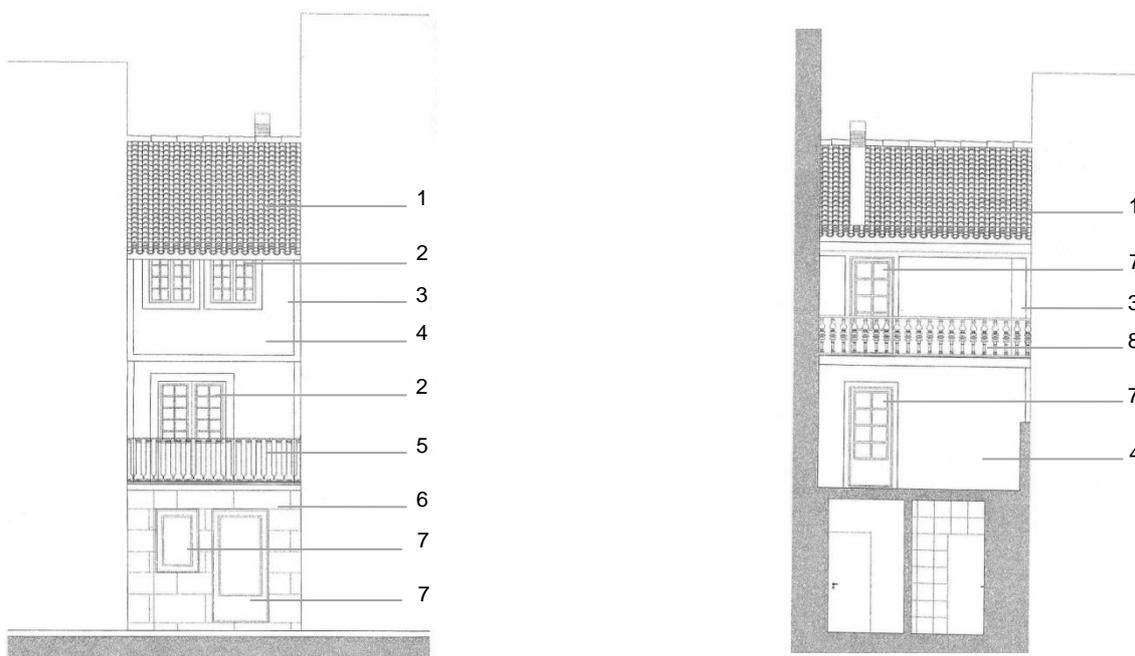
Legenda: 1 – Área comercial, 2 – instalação sanitária, 3 – arrumos, 4 – quarto, 5 – terraço, 6 – sala de estar, 7 – cozinha e sala de jantar

Figura 71 - Plantas da proposta de intervenção

Fonte: GTL



Legenda do corte: 1 – parede em alvenaria de granito, 2 – parede em taipa de rodizio, 3 – parede divisória em tabique, 4 – parede em tijolo, 5 – laje em madeira, 6 – laje em betão, 7 – cobertura com estrutura em madeira



Legenda dos alçados: 1 – telha canudo, 2 – reparação da caixilharia existente, 3 – régua de madeira, 4 – reboco estanhado, 5 – gradeamento em ferro existente, 6 – alvenaria de granito, 7 – caixilharia em madeira e vidro, 8 - balaustrada em madeira para pintar

Figura 72 - Desenhos da proposta de intervenção - Corte, alçado principal e alçado posterior

Fonte: GTL

TRABALHOS EXECUTADOS

PAREDES DAS FACHADAS EXTERIORES

– Fachada principal

A fachada principal, em taipa de rodizio, a estrutura encontrava-se em razoável estado de conservação, o reboco existente foi removido, picado até à estrutura da parede. Em toda a fachada foi colocada uma rede de fibra de vidro fixada com elementos adequados. Antes do reboco foi feito um barramento de cal em toda a parede, depois foi rebocada, estanhada e pintada. No paramento em alvenaria de granito ao nível do rés-do-chão, foi feita uma limpeza com junta refundada à cor.

– Fachada posterior

A fachada posterior foi redesenhada, retirando alguns elementos discordantes. A fachada do rés-do-chão foi mantida, no primeiro e segundo piso devido ao aumento do compartimento a fachada foi executada em alvenaria de tijolo, rebocada, estanhada e pintada.

PAVIMENTOS

Foi reforçada a estrutura de madeira para assentamento do soalho de madeira desde a fachada principal até a caixa de escadas e da caixa de escadas até à fachada posterior foi construída uma estrutura em betão. Substituíram o soalho de madeira existente por um novo em madeira de pinho tratado. Como acabamento, os pavimentos em soalho foram lixados e envernizados com verniz sem brilho. No pavimento da cozinha e instalações sanitárias foi executado um revestimento em cerâmico.

TETOS

Nos compartimentos voltados à fachada principal os tetos eram em madeira, estes foram recuperados, substituindo algumas peças em mau estado por peças equivalentes.

Nos espaços voltados à fachada posterior onde foi executado uma nova laje, os tetos foram executados em gesso cartonado, tendo assim dois métodos construtivos diferentes nas duas partes do edifício.

PAREDES INTERIORES

Nos compartimentos voltados à fachada principal mantiveram-se as paredes em tabique, na outra parte do edifício, as paredes divisórias foram executadas em alvenaria de tijolo, rebocadas e estanhadas. Algumas foram revestidas exteriormente por contraplacado de madeira de mogno sapel. Nas paredes interiores das instalações sanitárias foi aplicado revestimento cerâmico até ao teto.

CAIXILHARIAS DE VÃOS EXTERIORES

Na fachada principal, no rés-do-chão foram substituídas por novas conforme os desenhos. Nos pisos superiores, reparação integral das esquadrias, caixilhos e portadas. Na fachada posterior foram substituídas por novas.

Como acabamento, as madeiras foram emassadas e pintadas com duas demãos de primário e três de sub-capa / óleo. Aproveitaram se as ferragens em bom funcionamento e substituíram as degradadas.

CAIXILHOS DE VÃOS INTERIORES

Foram substituídas por novas.

VARANDAS

A estrutura da varanda de madeira da fachada principal foi reparada com respeito integral pelo seu desenho e pormenorização.

COBERTURA

Em relação a estrutura foram substituídas as peças fortemente deformadas (vigas e barrotes), por novas em material equivalente aos originais. Foi removida a telha existente, telha marselha e procedeu-se ao assentamento de placas de subtelha onduline e telha de canudo, em estrutura de madeira. Os Beirais foram reparados com desenho e pormenorização iguais aos existentes.

Os caleiros e tubos de queda existentes foram removidos e colocados novos em chapa de zincada. A chapa zincada teve acabamento de duas de mãos de primário e duas de mãos de pintura final.

ISOLAMENTOS

Em relação a eficiência térmica foram executadas soluções construtivas no sentido de o melhorar. O isolamento térmico da cobertura, será em placas de poliestireno extrudido roofmate. As paredes exteriores foram isoladas termicamente pelo interior com placas rígidas de poliestireno extrudido Wollmate. As placas de isolamento térmico foram fixas por meio de colagem e algumas com auxílio de fixação mecânicos. Foi também melhorado pela introdução de subtelha onduline na cobertura, pela reparação das caixilharias e pelo melhoramento da ventilação.



Figura 73 - Parte superior da fachada principal antes da intervenção, 2003
Fonte: GTL



Figura 74 - Parte superior da fachada principal depois da intervenção, 2012
Fonte: Autor



Figura 75 - Fachada posterior, 2003

Fonte: GTL



Figura 76 - Fachada principal, 2012

Fonte: Autor

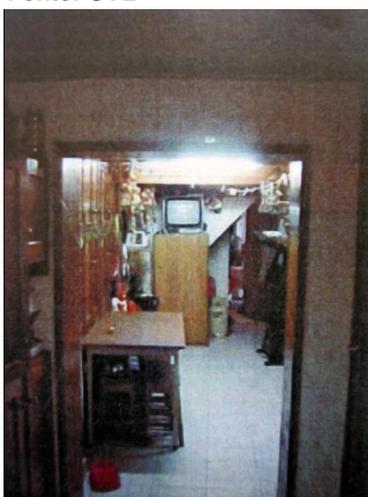


Figura 77 - Vista do rés-do-chão antes da intervenção, 2003

Fonte: GTL



Figura 78 - Vista do rés-do-chão depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor

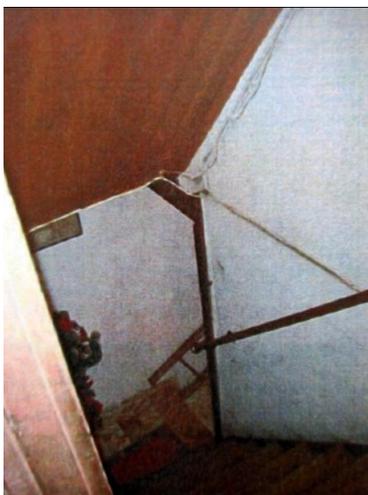


Figura 79 - Escadas antes da intervenção.

Fonte: GTL



Figura 80 - Escadas depois da intervenção

Fonte: Autor

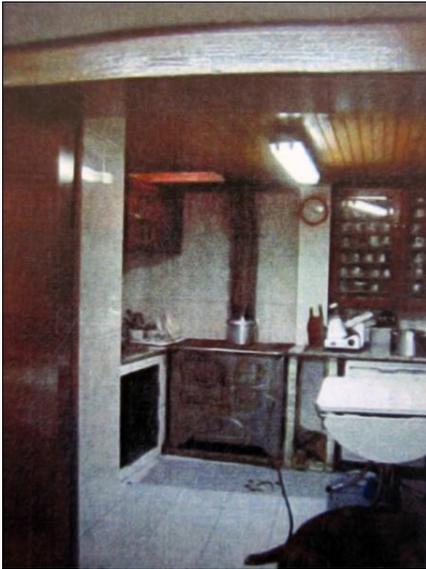


Figura 81 - Cozinha antes de intervenção, 2003
Fonte: GTL



Figura 82 - Cozinha depois de intervenção, 2012
Fonte: Autor



Figura 83 - Casa de banho, 2012
Fonte: Autor



Figura 84 - Sala de estar, 2012
Fonte: Autor

E. SÍNTESE

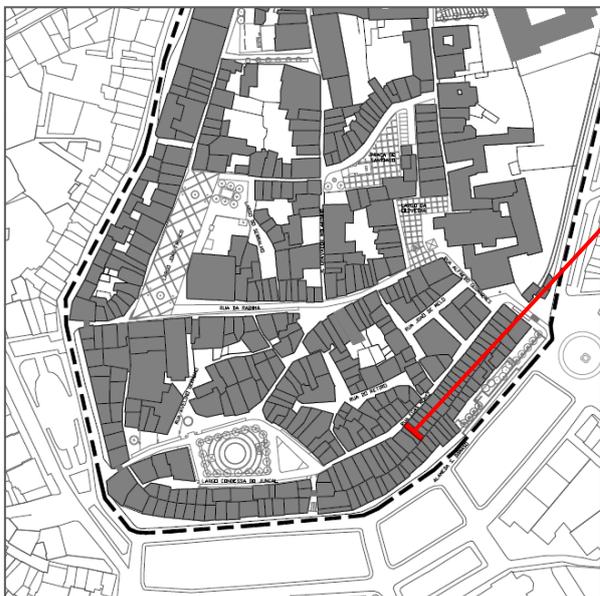
A reabilitação do edifício na Rua Gravador Molarinho nº 77 é um de muitos projetos executados e coordenados pelo GTL e proporcionado pelo programa de apoio financeiro RECRUA.

Após a minha análise feita ao edifício como podemos ver na ficha de caracterização que se encontra no anexo III podemos ver que o edifício ainda se encontra em boas condições e encontra-se habitado.

O processo de reabilitação deste edifício foi consultado no Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, encontra-se nos projetos do GTL na remessa 22, nº 6/2006 na pasta 14 e também encontra-se outro processo com o Alvará 373/26 Março de 2004

6.3.2. INTERVENÇÃO SEM PROJETO

EDIFÍCIO NA RUA EGAS MONIZ



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO REABILITADO		
LOCALIZAÇÃO	Rua Egas Moniz nº 77, 79	
DIMENSÕES DO LOTE	Área	52 m ²
	Frente	4,0 m
	Profundidade	14,5 m
	Logradouro	Não
ORGANIZAÇÃO INTERIOR	Tipo de escada	Central, paralela à fachada com dois lanços
	Nº Pisos	3 Pisos
	Ocupação funcional	Habitação, Arrumos
ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores. Estrutura em madeira	
AUTOR DO PROJETO	Arquiteta Margarida Morais e Engenheira Madalena Vaz - GTL	
CONCLUSÃO DA INTERVENÇÃO	2005	

A. LOCALIZAÇÃO URBANO

Esta construção situada na Rua de Egas Moniz ocupa um dos lotes estreitos desta rua com traseiras voltadas para a ilha da antiga muralha.

B. RECONHECIMENTO DO PRÉ-EXISTENTE

O edifício encontrava-se ocupado, no rés-do-chão funcionava como arrumos e nos pisos superiores existia duas habitações. A configuração deste edifício é semelhante a muitos edifícios da parte intra-muros. Tem duas frentes com 4m e 14,5m de profundidade, ocupando assim a totalidade do lote, não tendo logradouro. Construção com três pisos construídos com materiais tradicionais, a fachada principal estava construída no nível do rés-do-chão em alvenaria de granito e nos pisos superiores em taipa de rodizio. A fachada posterior, ao nível do rés-do-chão era a parede da antiga muralha e nos pisos superiores estava construído em taipa de rodizio. A estrutura do edifício era em madeira e as paredes divisórias em tabique.

C. ANÁLISE E LEVANTAMENTOS

A reabilitação do edifício iniciou-se com uma avaliação do estado de conservação do edifício. O parecer técnico realizado pelo GTL, foi feito em Novembro de 2004, na qual se destacam a falta de condições de higiene nas habitações devido a degradação dos materiais, instabilidade na estrutura do edifício, bastante infiltração de água devido da degradação da cobertura. Instabilidade nas escadas com elementos estruturais apodrecidos. Existia apenas uma casa de banho no edifício para as duas habitações na qual se apresentava em mas condições.

O GTL fez um levantamento das principais anomalias detetáveis por elemento Construtivo, com um registo fotográfico das anomalias mais relevantes encontradas.

PAREDES EXTERIORES

Paredes em granito no rés-do-chão encontravam-se em razoável estado de conservação e em taipa de rodizio nos restantes pisos em avançado estado de degradação. O reboco apresentava-se fissurado.

PAVIMENTOS

No rés-do-chão o pavimento em granito encontrava-se em razoável estado de conservação. Nos pisos superiores os pavimentos, em estrutura e soalho de madeira, apresentavam-se instáveis, deformados, com manchas e infiltrações de humidade. Alguns revestimentos plásticos tipo linóleo, cerâmico e alcatifa apresentavam-se com infiltrações de humidade e em avançado estado de degradação.

TETOS

Alguns tetos estavam em avançada degradação, a cobertura encontrava-se muito degradada, a água foi-se infiltrando e provocou estragos, rotura de alguns elementos, deformações, manchas e aparecimento de fungos.



Figura 85 - Tetos antes da intervenção

Fontes: GTL

PAREDES INTERIORES

As paredes eram em taipa de rodizio, rebocadas e pintadas, apresentavam elevadas deformações, buracos e manchas devido as sucessivas infiltrações de água e humidade.

VÃOS EXTERIORES

Muitas das caixilharias, incluindo as portadas apresentavam-se em avanço estado de degradação devido as infiltrações de água e humidade, manchas, dobradiças enferrujadas, algumas madeiras apodrecidas. Existia estores plásticos pelo exterior, em dissonância com o regulamento vigente (RICUH) para o centro histórico. No rés-do-chão as portas apresentavam um desgaste excessivo da madeira na zona junto ao chão.

VÃOS INTERIORES

As portas e janelas do interior apresentavam-se em razoável estado de conservação, só no último piso é que se apresentavam com avançado estado de degradação.

VARANDAS

A estrutura em madeira apresentava uma elevada deformação e o gradeamento estava enferrujado.

COBERTURA

Encontrava-se em muito mau estado de conservação. Uma das vigas principais apresentava níveis de deformação muito elevada. As telhas existentes de canudo encontravam-se, de um modo geral em mau estado, algumas partidas e não existia forro onduline.

Os beirais eram em telha tipo capa canal. Revestimento em madeira, forro em mau estado, atacadas pelo bicho da madeira. E os rufos encontravam-se bastantes degradados.



Figura 86 - Cobertura antes da intervenção, 2004

Fonte: GTL

CAIXA DE ESCADAS

A estrutura das escadas era instável e pontualmente cedências de alguns elementos. Encontrava-se em mau estado de conservação. O corrimão tinha madeira que revelava sinais de apodrecimento e a tinta estava descascada. No teto da caixa de escadas existia um lanternim em madeira pintada, apresentava-se bastante degradado.



Figura 87 - Escadas antes da intervenção, 2004

Fonte: GTL

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Na sua maioria a rede elétrica andava sobre as paredes e no interior da casa os níveis de humidade era elevados, o que agravava esta situação e existia um risco muito elevado de ocorrência de curto – circuito. E não existiam armários a proteger os contadores.



Figura 88 - Instalação elétrica antes da intervenção, 2004

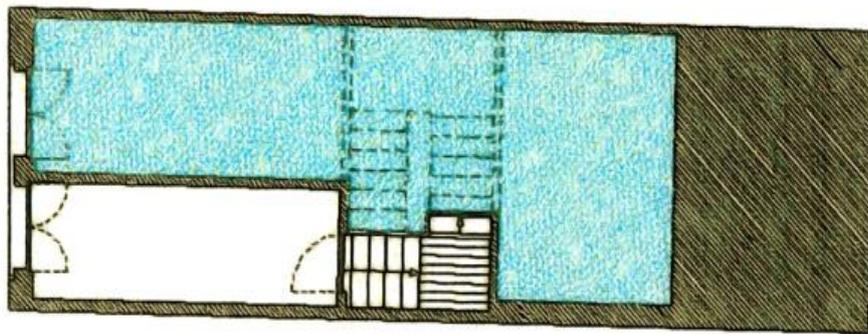
Fonte: GTL

D. PROJETO DE REABILITAÇÃO

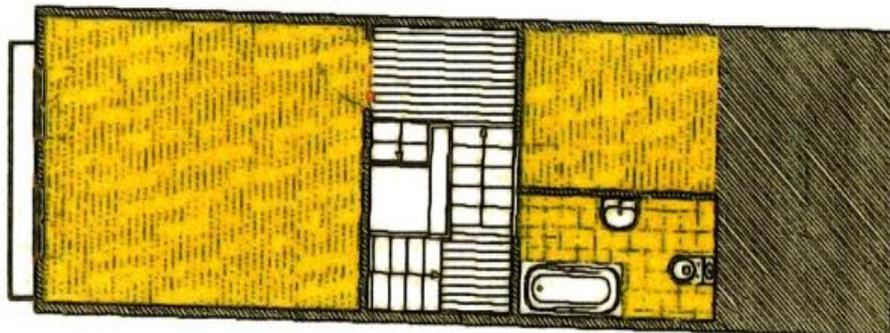
PROCESSO DE INTERVENÇÃO

A intervenção começou em Agosto de 2005 e terminou em Novembro do mesmo ano. A reabilitação foi executada com técnicas e materiais tradicionais de construção. Todos os elementos que se apresentavam degradados foram recuperados sendo alguns substituídos por material equivalente, melhorando assim as condições de higiene. Para melhorar as condições sanitárias das habitações foi remodelado a única casa de banho que existia no primeiro piso e construída outra casa de banho no último piso para a outra habitação. As cozinhas foram também renovadas e executada uma nova extração de fumos e cheiros.

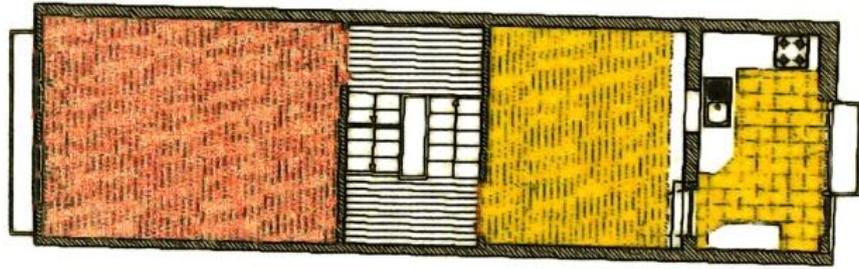
A escada comum paralela a fachada de acesso as habitações teve que se manter devido a distribuição de espaços frente e traseira, na qual o patamar do 1º e 2º piso é público as duas habitações, sendo a única maneira do proprietário do 3º piso ter acesso. A obra teve um custo no total de 58412,55€, na qual 19327,09€ foram financiados pela câmara e 28990,63€ financiados pelo INH. O custo foi de 204€ por m².



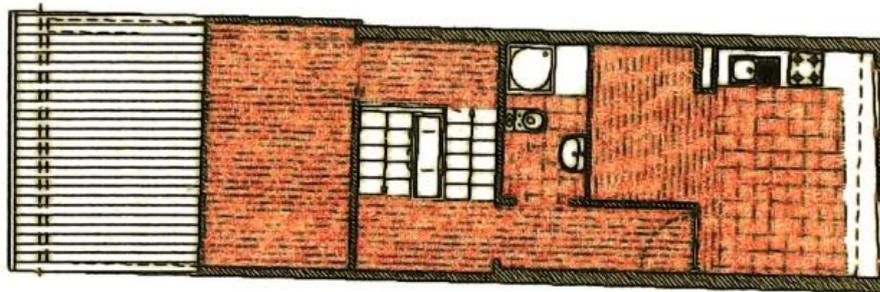
Planta do rés-do-chão



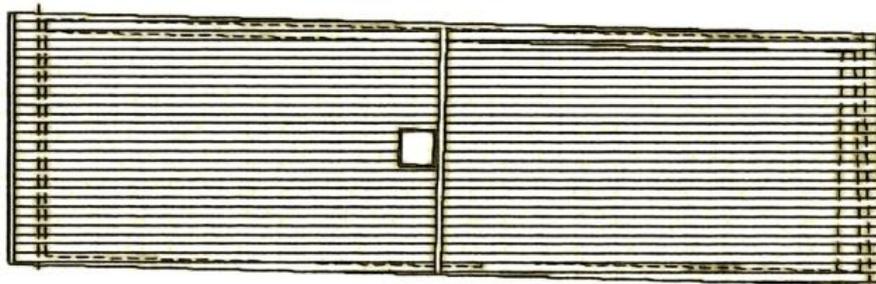
Planta do 1º piso



Planta do 2º piso



Planta do piso recuado



Planta de cobertura

Legenda: Arrumos -  Habitação 1 -  Habitação 2- 

Figura 89 - Plantas da proposta de intervenção

Fonte: GTL



Legenda dos alçados: 1 – telha canudo, 2 – beiral em madeira, 3 – régua de madeira, 4 – parede em taipa de rodizio com reboco estanhado, 5 – reparação da caixilharia existente, 6 – gradeamento em ferro existente, 7 – alvenaria de granito, 8 – portas em madeira existentes e recuperadas.

Figura 90 - Alçado Principal

Fonte: GTL

Na distribuição do interior encontramos assim:

- Rés-do-chão – arrumos e acesso as habitações.
- 1 Piso – habitação 1 com uma casa de banho, um quarto e uns arrumos.
- 2 Piso – cozinha e copa da habitação 1 que fica virado para o alçado posterior, quarto da habitação 2.
- Piso Recuado – habitação 2 com casa de banho, arrumos, cozinha e copa virada para o alçado posterior.

TRABALHOS EXECUTADOS

A reabilitação deste edifício pretendia sobretudo estabilizar a estrutura, recuperar elementos degradados e melhorar as condições de habitabilidade. Dos trabalhos executados indicados no parecer técnico destacam-se:

PAREDES DAS FACHADAS EXTERIORES

Paredes em granito no rés-do-chão encontravam-se em razoável estado de conservação e em taipa de rodizio nos restantes pisos em avançado estado de degradação. O reboco apresentava-se fissurado. Todas as superfícies de granito foram limpas e as juntas renovadas, estas foram refundadas e executadas com argamassas sobre a base de saibro. Relativamente às paredes em taipa de rodizio, o reboco foi picado até a estrutura da parede, onde se verificaram algumas anomalias estruturais, nestes parâmetros alguns elementos foram reparados e outros substituídos com os materiais equivalentes aos originais. Foi colocado uma rede tipo “galinheiro” e depois foram rebocadas, estanhadas e pintadas de cor branca.

PAVIMENTOS

No hall de entrada, do rés-do-chão, executou-se a picagem da argamassa do pavimento em granito, as juntas foram refundadas e executadas com argamassas sobre a base de saibro.

Nos pisos das habitações todo o tipo de revestimento que existia sobre os pavimentos (alcatifa, plástico tipo linóleo e azulejos cerâmicos) foram retirados.

A estrutura de pavimento e o soalho existente foram recuperados, substituindo alguns elementos degradados com defeitos susceptíveis de reduzir significativamente a resistência por elementos novos equivalentes às existentes.

Como acabamento os pavimentos em soalho foram lixados e envernizados com aplicação de verniz de soalho (verniz cera) sem brilho sobre verniz extra-duro com brilho.

Aplicado um preservador de madeira com a devida toxicidade relativamente aos agentes biológicos destruidores de madeira, de modo a exercer uma Ação tóxica, inibitativa e repulsiva.

Na cozinha e na casa de banho como acabamento foi aplicado um revestimento cerâmico, assente sobre um painel de MDF hidrófugo e tela de PVC.



Figura 91 - Pormenor do encontro de revestimentos, 2005

Fonte: GTL



Figura 92 - Arranjo da fachada durante as obras, 2005

Fonte: GTL

TETOS

Recuperação dos tetos existente em madeira de pinho, substituíram elementos que estavam em mau estado. Como acabamento foi lixado e pintado com duas demão de primário e duas demão de tinta de sub-capa/óleo.

PAREDES INTERIORES

No rés-do-chão as paredes interiores de granito foram limpas e as juntas foram renovadas, refundadas e executadas com argamassas pobre à base de saibro. As paredes em tijolo foram caiadas e pintadas.

Nos pisos superiores, foi retirado todo o papel de parede que existia a forrar as paredes. As paredes são em taipa de rodizio, o reboco foi picado até a estrutura da parede, alguns elementos foram reparados e outros substituídos com os materiais equivalentes aos originais. Foi colocado uma rede tipo “galinheiro” e depois foram rebocadas, estanhadas e pintadas. Nas instalações sanitárias, foi executada uma parede em tabique e revestida até dois metros com revestimento cerâmico.

Os rodapés foram recuperados, substituíram elementos apodrecidos por novos de madeira e desenho igual ao existente, foram emassados e pintados com primário e sub-capa/óleo.

CAIXILHARIAS DE VÃOS EXTERIORES

Nos vãos executaram-se os seguintes trabalhos: repararam integralmente os caixilhos, aros, guarnições de madeira das janelas, portas e portadas, substituíram alguns vidros quebrados, aproveitaram algumas ferragens em bom funcionamento e substituíram as degradadas. Como acabamento, as madeiras foram emassadas e pintadas com primário e sub-capa/óleo. Os vidros substituídos foram de acordo com o regulamento (RICUH) – vidro simples. Foram retirados os estores em PVC.

CAIXILHOS DE VÃOS INTERIORES

As portas interiores foram reparadas, as madeiras foram emassadas e pintadas com primário e sub-capa/óleo. Algumas portas foram mesmo substituídas por novas.

VARANDAS

Foram recuperadas a estrutura e forro substituindo algumas peças que estavam em mau estado, e foram pintadas e colocaram uma chapa a revestir o pavimento com pendente para a rua. Na varanda da fachada principal, o gradeamento em ferro foi lixado e seguidamente pintado, com primário e sub-capa/esmalte.

Na varanda da fachada posterior, o gradeamento em madeira foi recuperado, substituindo alguns elementos degradados por outros equivalentes, a madeira foi lixada e pintada.

COBERTURA

Na cobertura foram substituídos algumas vigas, barrotes e ripado em mau estado por material equivalente ao existente. A estrutura em madeira foi revestida com telha de canudo e introdução de placas de sub telha de onduline. Foi aplicado na estrutura um preservador de madeira com a devida toxicidade relativamente aos agentes biológicos de madeira, de modo a exercer uma ação tóxica, inibitiva e repulsiva.

A estrutura e forro dos beirais foram reparados com desenho e pormenorização iguais aos existentes e com colocação de telhões. Foram colocados novos rufos em chapa de ferro zincada.



Figura 93 - Estrutura da cobertura durante as obras, 2005

Fonte: GTL



Figura 94 - Detalhe do beiral durante as obras, 2005

Fonte: GTL

CAIXA DE ESCADAS

Foi retirado o plástico tipo linóleo, foi verificado a estrutura da escada substituído elementos que apresentavam resistência diminuída, colocação de espelhos e cobertores em madeira de pinho tratado. Foi aplicado um preservador de madeira com a devida toxicidade relativamente aos agentes biológicos de madeira, de modo a exercer uma ação tóxica, inibitiva e repulsiva.

Como acabamento as escadas foram lixados e envernizados com aplicação de verniz de soalho (verniz cera) sem brilho sobre verniz extra-duro com brilho. Repararam o corrimão, reparando e colocando balaustres e elementos degradados, com desenho e pormenorização iguais aos existentes. O teto da caixa de escadas, o lanternim foi recuperado substituindo alguns elementos degradados, a madeira foi lixada e pintada.

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Todas as tubagens a vista foram embutidas nas paredes e pavimentos. Executaram armários no hall de entrada para resguardo dos contadores em MDF.

INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Retificaram a rede elétrica, e foi embutida nas paredes e pavimentos e executaram armários para resguardo dos contadores em MDF.

ISOLAMENTOS

Não foram realizados estudos sobre os níveis de conforto térmico e acústico do edifício, devido a serem obras de beneficiação. No entanto, pode-se referir que as condições foram melhoradas com a introdução de uma subtelha onduline na cobertura e com a reparação de todos os vãos exteriores.



Figura 95 - Fachada principal antes da intervenção, 2004

Fonte: GTL



Figura 96 - Fachada depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor



Figura 97 - Hall de entrada antes da intervenção, 2004

Fonte: GTL



Figura 98 - Hall de entrada depois da intervenção, 2006

Fonte: GTL



Figura 99 - Escadas e vão interiores antes da intervenção, 2004

Fonte: GTL



Figura 100 - Escadas e vãos interiores depois da intervenção, 2006

Fonte: GTL



Figura 101 - Instalação sanitária antes da intervenção, 2004

Fonte: GTL



Figura 102 - Instalação sanitária depois da intervenção, 2006

Fonte: GTL

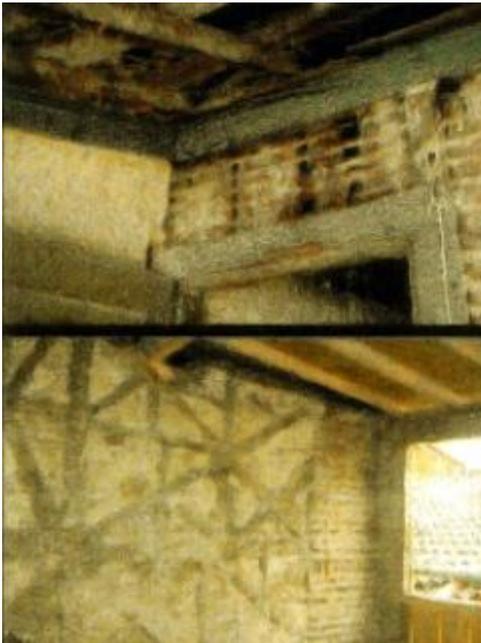


Figura 103 - Paredes interiores da cozinha durante as obras, 2004

Fonte: GTL

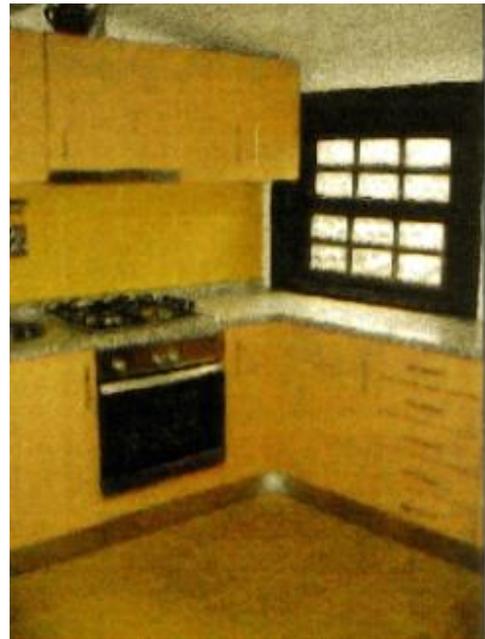


Figura 104 - Cozinha depois da intervenção, 2006

Fonte: GTL



Figura 105 - Escadas durante as obras, 2004

Fonte: GTL

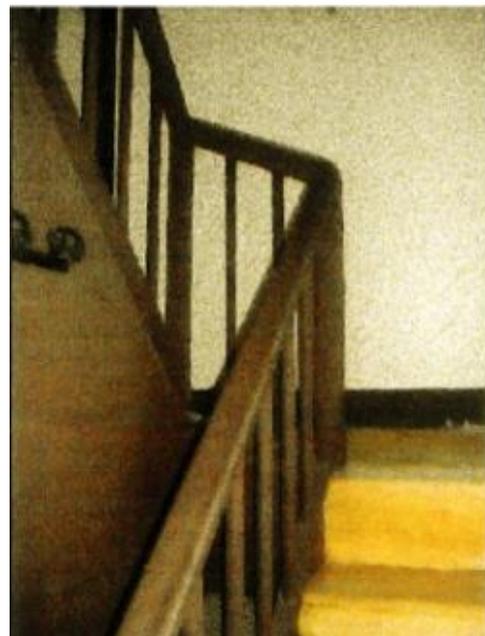


Figura 106 - Escadas depois da intervenção, 2006

Fonte: GTL

E. SÍNTESE

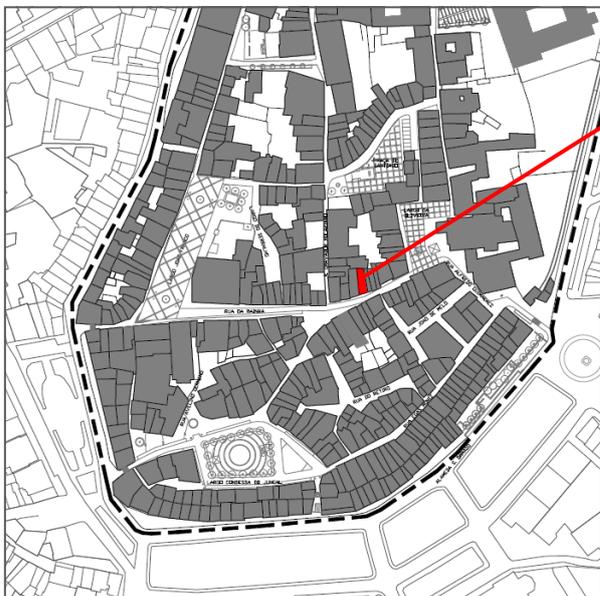
Tal como a reabilitação do edifício na Rua Gravador Molarinho nº 77, este edifício reabilitado foi também executado e coordenado pelo GTL e proporcionado pelo programa de apoio financeiro RECRIFA. Esta intervenção é um dos casos sem projeto, foi assim executado e baseado num parecer técnico levantado pelo GTL. Os desenhos rigorosos deste edifício foram realizados depois da reabilitação ter sido executada, a propósito da candidatura ao prémio RECRIFA 2006 na qual foi distinguido com o terceiro prémio.

Apos a minha análise feita ao edifício como podem ver na ficha de caracterização que se encontra no anexo III podemos verificar que o edifício ainda se encontra em boas condições. As duas habitações do edifício encontram-se ocupadas, sendo uma delas ocupadas apenas em tempo de férias.

O processo de reabilitação deste edifício foi consultado na Câmara Municipal de Guimarães na divisão GTL, o processo encontra-se com o Nº 306/05.

6.4. INTERVENÇÕES DE INICIATIVA PRIVADA

CASADA NORA ZÊ DA CURVA



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO REABILITADO		
LOCALIZAÇÃO	Rua Rainha Dona Maria II nº 125, 127 e 129	
DIMENSÕES DO LOTE	Área	89.80 m ²
	Frente	6,35 m
	Profundidade	18,62 m
	Logradouro	Sim, com umas escadas exteriores – 7.32m ²
ORGANIZAÇÃO INTERIOR	Tipo de escada	Central, paralela à fachada com dois lanços
	Nº Pisos	3 Pisos + 1 Recuado
	Ocupação funcional	Restaurante
ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	No alçado principal alvenaria de granito revestido a azulejo, no alçado posterior no rés-do-chão granito e paredes de tijolo nos pisos superiores. Estrutura em madeira	
AUTOR DO PROJETO	Arquiteto Filipe Machado	
CONCLUSÃO DA INTERVENÇÃO	2006	

A. LOCALIZAÇÃO URBANO

O edifício encontra-se inserido em área classificada pela UNESCO como zona de Património Cultural da Humanidade e pela Camara Municipal de Guimarães de zona de proteção a imóveis, cujo requerente é o Sr. Carlos Faria Fernandes.

Confrontando com uma rua estreita, rua esta que liga dois largos, o largo João Franco e largo da Oliveira, largo este muito movimentado por turistas. Esta rua faz também ligação a praça do Toural, uma das praças com mais movimento em Guimarães.

B. RECONHECIMENTO DO PRÉ-EXISTENTE

O edifício encontrava-se abandonado, no rés-do-chão teria funcionado um estabelecimento comercial e nos pisos superiores era uma habitação.

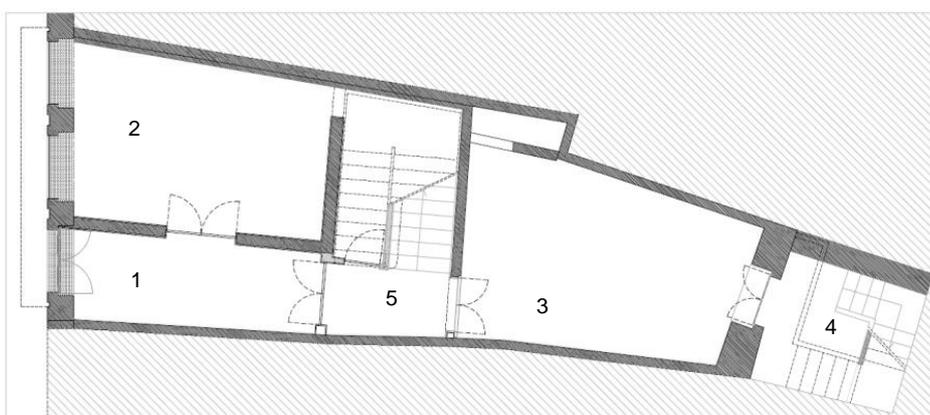
Neste edifício encontra-se uma situação volumétrica, construtiva e de confrontações semelhantes à maioria dos edifícios na área intra-muros. Tem duas frentes a principal 6,35m e a posterior com 3,30m e cerca de 16,30m de profundidade, ocupando quase a totalidade do lote.

Construção com quatro pisos e recuado, o recuado supõe-se que não seja do edifício original, porque originalmente o telhado devia acabar na cornija em granito que existe na fachada principal, na qual se encontra um gradeamento assente nessa cornija com três colunas em granito. Verifica-se que este granito não é da mesma época de construção do resto do edifício. Esta situação já se verificava antes da intervenção.

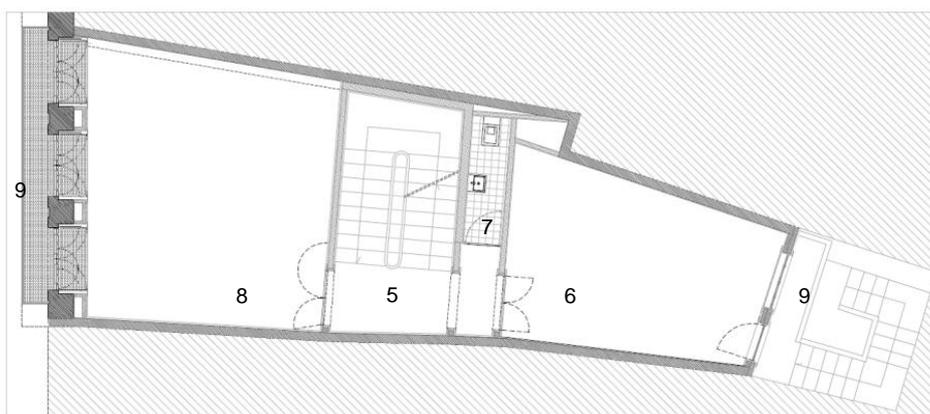
O edifício encontrava-se construído nos materiais tradicionais, a fachada principal construída em alvenaria de granito com revestimento de azulejo da época e com cantarias de granito nos vãos e o recuado em parede de tijolo. No alçado posterior, o rés-do-chão em granito e os pisos superiores em paredes de tijolo. Toda a estrutura do edifício era em madeira e as paredes divisórias era todas em tabique.

A escada que dava acesso as habitações desenvolvia-se a meio do edifício em dois lanços, criando assim espaços na frente e nas traseiras. A organização interna do edifício antes da intervenção desenvolvia-se com:

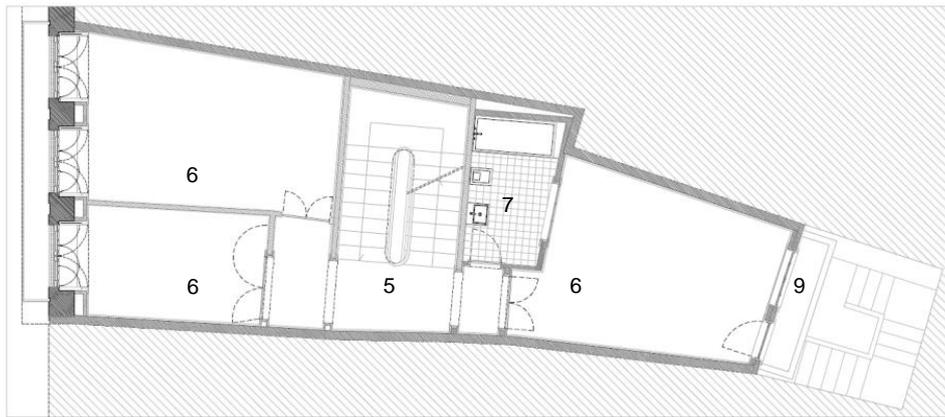
- Rés-do-chão – comércio, arrumos e acesso a habitação.
- 1º Piso – sala de estar voltada à fachada principal, um quarto voltado a fachada posterior e uma casa de banho
- 2º Piso – três quartos e uma casa de banho
- Piso Recuado – uma sala de estar com um terraço voltado para a fachada principal, e voltada para a fachada posterior existia a cozinha com copa



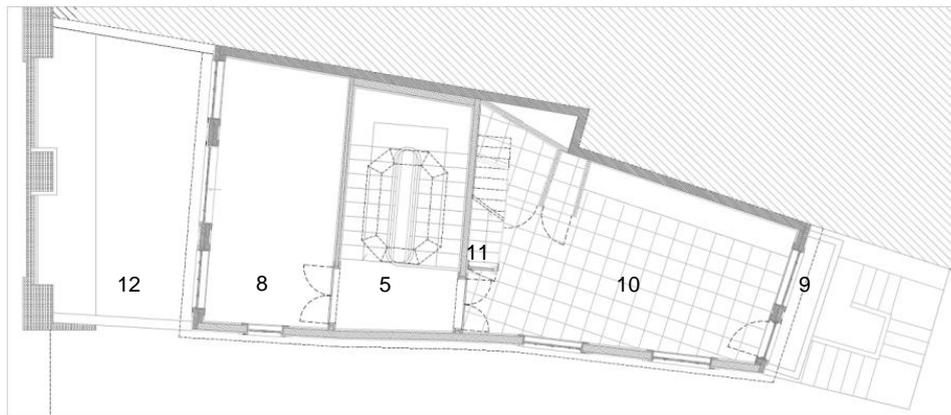
Planta do rés-do-chão



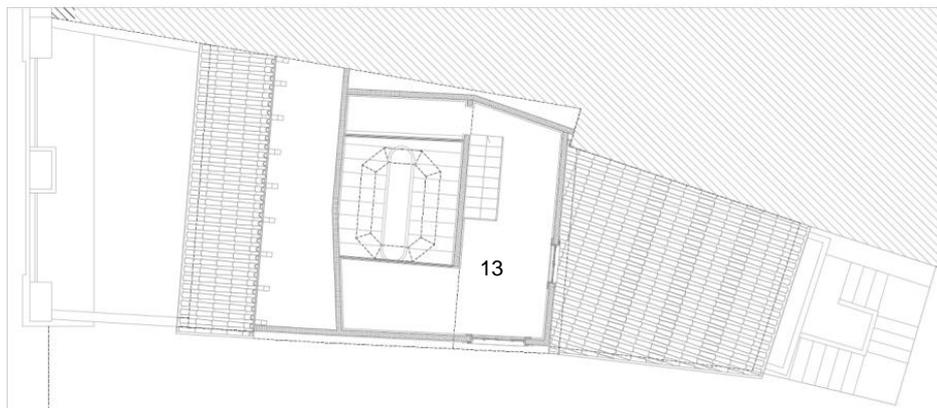
Planta do 1º piso



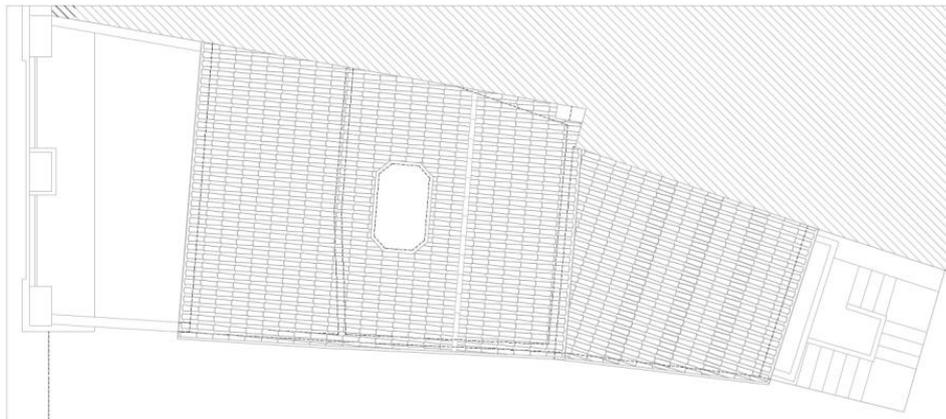
Planta do 2º piso



Planta do recuado



Planta do sótão



Planta de cobertura

Legenda: 1 – Entrada, 2 – Comercio, 3 – Arrumos, 4 – Logradouro, 5 – Acesso vertical, 6 – Quarto, 7 – I.S., 8 – Sala, 9 – Varanda, 10 – Cozinha, 11 – Acesso ao sótão, 12 – Terraço, 13 - Sótão

Figura 107 - Plantas do pré-existente,

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

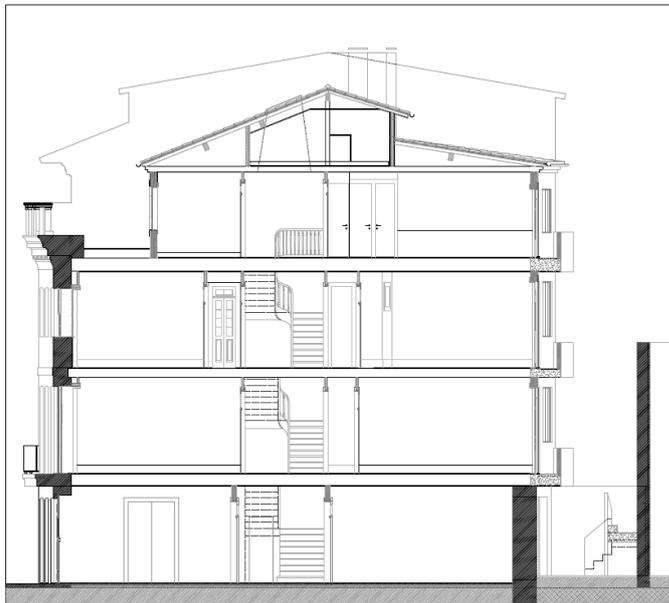


Figura 108 - Corte longitudinal do pré-existente

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 109 - Fachada principal antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

C. ANÁLISE E LEVANTAMENTOS

A reabilitação deste edifício foi iniciada com uma avaliação do estado de conservação feita pelo arquiteto com um registo fotográfico em julho de 2005. O edifício encontrava-se já a alguns anos em devoluto.

A área de comércio estava em estado de degradação, com bastante humidade, as habitações demonstravam as condições de habitabilidade pela degradação dos materiais, humidade, falta de condições sanitárias, estas encontravam-se mesmo totalmente degradadas.

PAREDES EXTERIORES

As fachadas encontravam-se em razoável estado de conservação. Na fachada posterior o reboco estava bastante sujo encontra-se com manchas e fungos. Colonização biológica derivada da humidade.

PAVIMENTOS

No rés-do-chão o pavimento estava em cimento, apresentava-se já bastante degradado, com muito desgaste. Nos pisos superiores, os pavimentos e a estrutura eram em madeira, o soalho apresentava-se com muita humidade estando a maior parte dele sem apodrecido, em alguns sítios já não tinha soalho. Nas instalações sanitárias o pavimento em cerâmica encontrava-se bastante degradado.



Figura 110 - Estado dos pavimentos antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

TETOS

Os tetos em madeira já se apresentavam em degradação, algumas deformações, machas de humidade, e a rotura de alguns elementos.

PAREDES INTERIORES

No rés-do-chão as paredes em granito, apresentavam-se em razoável estado de conservação. Todas as outras paredes do interior do edifício eram em taipa de rodizio, estavam muito degradadas. Em algumas paredes o reboco já tinha caído e a estrutura encontrava-se a vista.

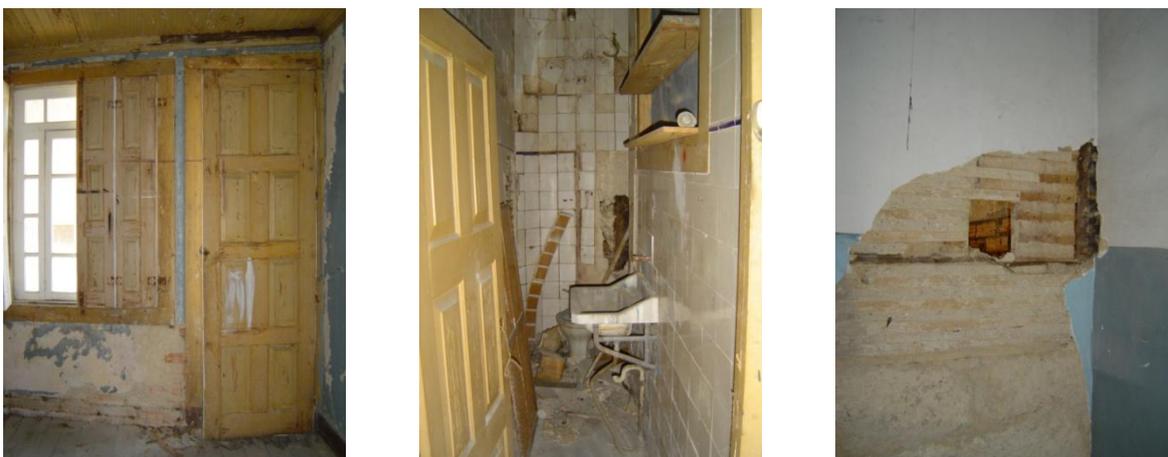


Figura 111 - Estado das paredes interiores antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

VÃOS EXTERIORES

As caixilharias, portas e janelas apresentavam-se em razoável estado de conservação, não se apresentavam em muito mau estado.

VÃOS INTERIORES

Apresentavam-se em razoável estado de conservação, não se apresentando muito degradadas.

VARANDAS

Apenas apresentavam bastante sujidade da humidade o gradeamento estava enferrujado.

COBERTURA

Toda a estrutura era em madeira, já apresentava alguma degradação. As telhas de canudo encontravam-se de um modo geral em mau estado, existindo algumas partidas.

CAIXA DE ESCADAS

Alguna madeira das escadas apresentava sinais de apodrecimento. O corrimão estava em razoável estado de conservação. No teto das escadas existia uma claraboia, apresentava algumas fendas no reboco



Figura 112 - Escadas antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

D. PROJETO DE REABILITAÇÃO

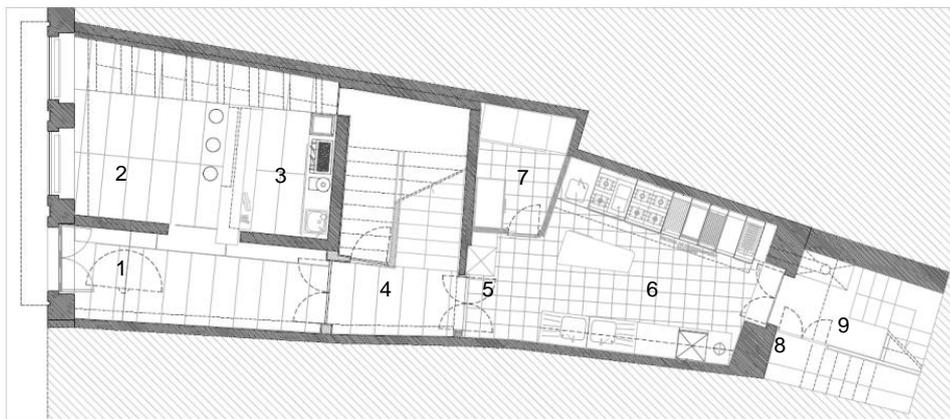
PROCESSO DE INTERVENÇÃO

A reabilitação deste edifício iniciou-se em Abril de 2006 e terminando em Novembro do mesmo ano, teve como objetivo, alteração de função habitação para estabelecimento de restauração e bebidas.

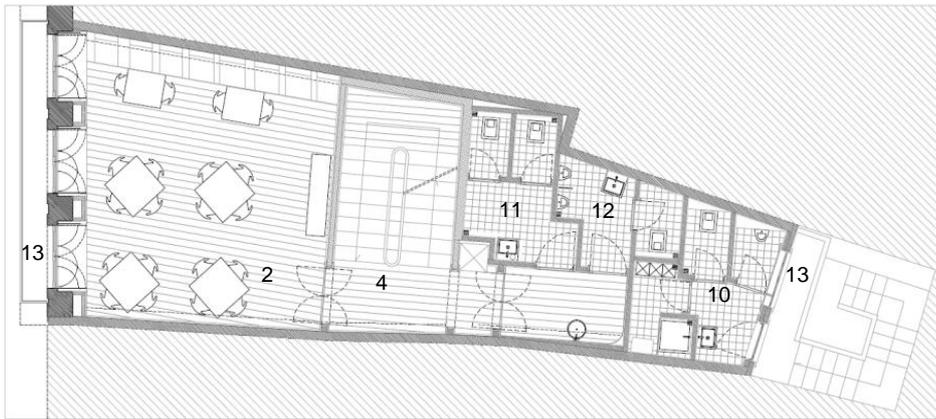
A proposta pretendia estabilizar a estrutura de madeira do edifício, bem como dotar o edifício de boas condições de utilização e preservar o mais possível.

O programa distribui-se na vertical ocupando os espaços do restaurante: o rés-do-chão, 1º andar e parte do 2º andar, os espaços para administração ocupam a restante parte do 2º andar, piso do recuado e sótão. O estabelecimento é composto por:

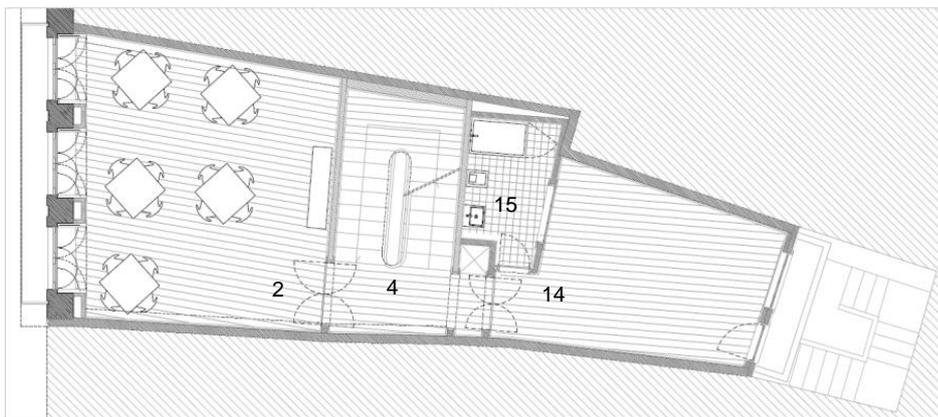
- Rés-do-chão - com uma entrada com bengaleiro que formam uma antecâmara, zona de refeições, bar, cozinha, compartimento das arcas frigoríficas, armazenagem, despensa de dia e depósito de gás no logradouro (apenas acessível pelo pessoal trabalhador).
- 1º Piso - composto por zona de refeições, instalações sanitárias dos utentes e sanitários e vestiários do pessoal trabalhador.
- 2º Piso - composto em parte por zona de refeições, sendo a restante escritório da administração com respetivo sanitário.
- Piso do recuado e sótão - é de uso apenas da administração com sala de reuniões com sanitário, bar com acesso ao terraço e sótão para arrumos



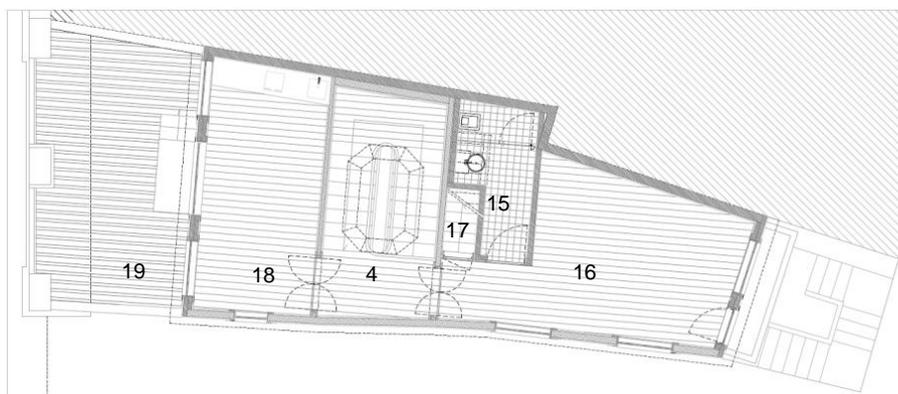
Planta do rés-do-chão



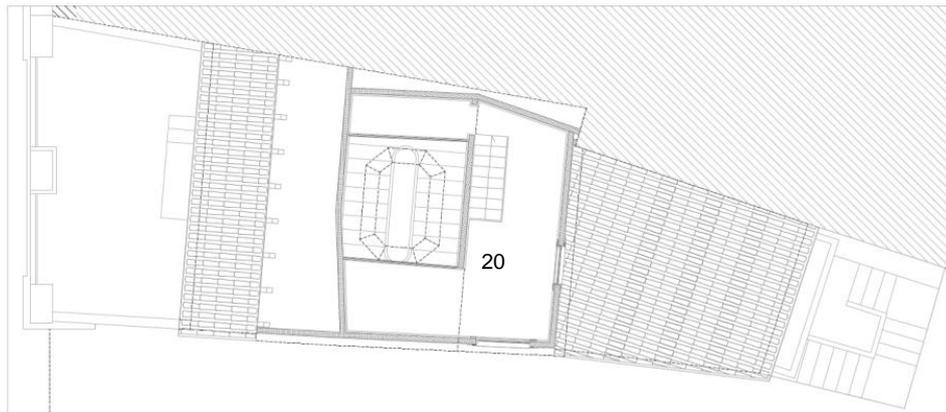
Planta do 1º piso



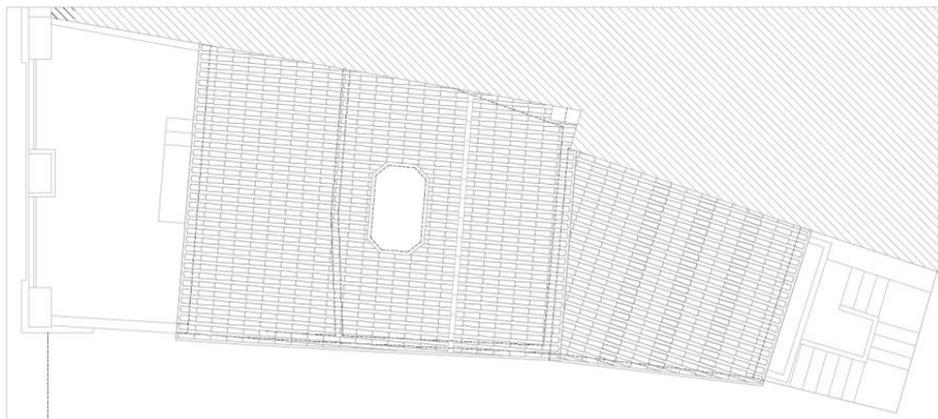
Planta do 2º piso



Planta do recuado



Planta do sótão



Planta de cobertura

Figura 113 - Plantas da proposta de intervenção

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

Legenda:

- | | | |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 – Entrada | 8 – Despensa do dia | 15 – I.S. |
| 2 – Zona de refeições | 9 – Logradouro exterior | 16 – Sala de reuniões |
| 3 – Bar | 10 – I.S. do pessoal | 17 – Acesso ao sótão |
| 4 – Acesso vertical | 11 – I.S. feminino dos utentes | 18 – Copa |
| 5 – Monta-pratos | 12 – I.S. masculino dos utentes | 19 – Terraço |
| 6 – Cozinha | 13 – Varanda | 20 - Sótão |
| 7 – Sala de arcas frigoríficas | 14 – Escritório da administração | |

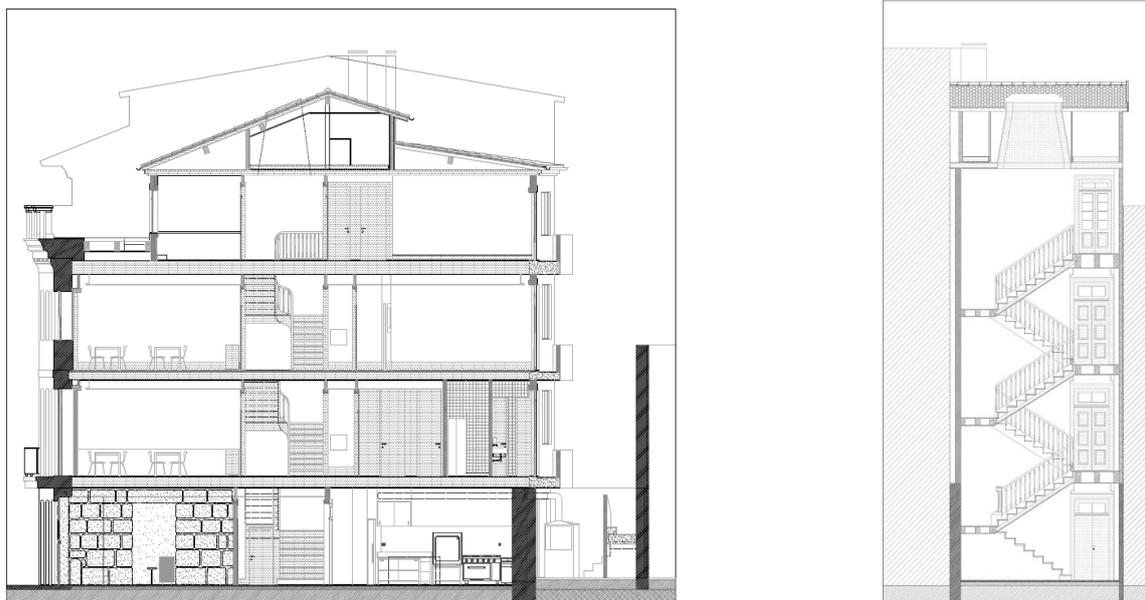


Figura 114 - Corte longitudinal e transversal da proposta de intervenção

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 115 - Alçado principal e posterior da proposta de intervenção

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

Legenda: 1 – Telha de canudo, 2 – Parede lateral em taipa de rodizio, 3 – Parede em tijolo rebocada, 4 – Gradeamento em ferro existente, 5 – Cornija em alvenaria de granito, 6 – Caixilharias em madeira, 7 – Parede em alvenaria de granito revestida com azulejo

No edifício não se propôs nenhuma outra função (nomeadamente habitação) além de restaurante, devido as dimensões reduzidas do edifício e a intenção de preservar o mais possível: a estrutura espacial e as técnicas construtivas do edifício. A introdução de uma outra função no edifício implicaria a introdução de um acesso vertical independente, o que iria desvirtuar a tipologia do edifício existente de caixa de escada central com claraboia no cimo, o que não era de toda intenção do projeto. No final da reabilitação o seu custo foi de aproximadamente 140000,00€, o custo por m² foi de 350€.

TRABALHOS EXECUTADOS

PAREDES DAS FACHADAS EXTERIORES

A fachada principal em alvenaria de granito, revestida com azulejo característico do centro histórico e com cantarias de granito nos vãos, foi apenas alvo de limpeza pois encontrava-se em bom estado. A fachada posterior também foi apenas limpa e pintada de novo.

PAVIMENTOS

No rés-do-chão o pavimento foi revestido com granito, nos pisos superiores todo o soalho foi retirado e verificou-se que algumas vidas da estrutura estavam em mau estado. Todos os elementos da estrutura degradados foram retirados e substituídos por novos, de maneira a garantir a segurança e estabilizar os pisos.

Todo o soalho dos pisos por se encontrar bastante degradado foi todo substituído por um novo em madeira de pinho.

Como acabamento os pavimentos em soalho foram lixados e envernizados com aplicação de verniz de soalho. Aplicado um preservador de madeira com a devida toxicidade relativamente aos agentes biológicos destruidores de madeira, de modo a exercer uma Ação tóxica, inibitiva e repulsiva.

Nas instalações sanitárias dos utentes e dos empregados, como acabamento foi aplicado um revestimento cerâmico, assente sobre um painel de MDF hidrófugo e tela de PVC. No ultimo piso no recuado, no pavimento foi colocado um Deck em madeira.



Figura 116 - Pavimentos durante as obras, 2006

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

TETOS

A exceção do teto sobre as escadas que esta executado em madeira todos os outros tetos foram executados com tetos falsos, podendo assim esconder todas as infraestruturas. O teto da escada e a claraboia foi recuperado, substituíram elementos que estavam em mau estado. A madeira foi lixada e pintada com primário e depois tinta banca.

PAREDES INTERIORES

No rés-do-chão as paredes interiores de granito foram limpas e as juntas foram refundadas e executadas com argamassa pobre à base de saibro. As paredes em tijolo foram caiadas e pintadas Nas paredes dos pisos superiores foram utilizadas técnicas tradicionais para recuperar as paredes em tabique e taipa de rodizio, o reboco foi picado até a estrutura da parede, alguns elementos foram reparados e outros substituídos com os materiais equivalentes aos originais. Foi colocado uma rede tipo “galinheiro” e depois foram rebocadas, estanhadas e pintadas.

Na parede junto aos patamares das escadas a parede foi acabada até a altura do lambrim, para cima do lambrim a parede foi deixada a nu podendo-se ver os detalhes construtivos, revelando a sua estrutura.

Nas instalações sanitárias, foi executada paredes em tabique e revestida a cerâmico.

Os rodapés foram recuperados, substituíram elementos apodrecidos por novos de madeira e desenho igual ao existente.



Figura 117 - Paredes durante as obras, 2006

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

CAIXILHARIAS DE VÃOS EXTERIORES

Os vãos exteriores eram todos em madeira, excluindo o da cozinha e dois vãos junto a entrada que eram em ferro. Os vãos estavam em razoável estado, foram assim todos mantidos, excluindo os dois vãos em ferro do lado esquerdo da entrada do edifício no rés-do-chão. Não eram referência do centro histórico, foram assim executados dois novos vãos fixos com caixilharia em inox escovado (sem brilho) e madeira para conter o vidro em parte fosco, colocados conforme tradição do centro histórico.

CAIXILHOS DE VÃOS INTERIORES

Nos vãos que se manterão, as portas interiores e as portadas das janelas foram reparadas, as madeiras foram lixadas, emassadas e pintadas. Para os novos vãos foram executadas novas portas.

VARANDAS

Na fachada principal a varanda e cornija eram em pedra, encontravam-se em bom estado, apenas foram limpas. O gradeamento em ferro foi lixado e seguidamente pintado, com primário e sub-capa/esmalte.

Na fachada posterior nas varandas, o reboco foi limpo tirando alguma tinta que estava a descascar e pintadas de novo.

COBERTURA

Na cobertura foram substituídos algumas vigas, barrotes e ripado em mau estado por material equivalente ao existente. Para isolamento térmico sobre a estrutura em madeira foi revestida com uma tela boltherm seguidamente o ripado e depois telha de canudo. Foi aplicado na estrutura um preservador de madeira com a devida toxicidade relativamente aos agentes biológicos de madeira.

CAIXA DE ESCADAS

Foi verificado a estrutura da escada substituído elementos que apresentavam resistência diminuída, alguma madeira do forro das escadas foi substituída por madeira igual. Os degraus e o corrimão estavam em razoável estado sendo recuperados. Como acabamento as escadas foram lixados e envernizados, foi também aplicado um preservador de madeira com a devida toxicidade relativamente aos agentes biológicos de madeira, de modo a exercer uma ação tóxica, inibitiva e repulsiva.



Figura 118 – Estrutura da cobertura e escadas durante as obras, 2006

Fonte: Arquiteto Filipe Machado

ISOLAMENTO

Dado o edifício se destinar a comércio, de porta aberta e dada a localização se inserir na zona histórica da cidade, é excluído do estudo térmico. No entanto, pode-se referir que as condições foram ligeiramente melhoradas com a introdução de uma tela boltherm na cobertura e com a reparação de todos os vãos exteriores.



Figura 119 - Fachada principal antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 120 - Fachada principal depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor



Figura 121 - Pormenor do teto durante as obras, 2006

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 122 - Pormenor do teto depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor



Figura 123 - Escadas antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 124 - Escadas depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor



Figura 125 - Claraboia antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 126 - Claraboia depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor



Figura 127 - Escadas no último piso antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 128 - Escadas do último piso depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor



Figura 129 - Interior do 1º piso antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 130 - Interior do 1º piso depois da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 131 - Caixilharias antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 132 - Caixilharias depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor



Figura 133 - Piso recuado antes da intervenção, 2005

Fonte: Arquiteto Filipe Machado



Figura 134 - Piso recuado depois da intervenção, 2012

Fonte: Autor

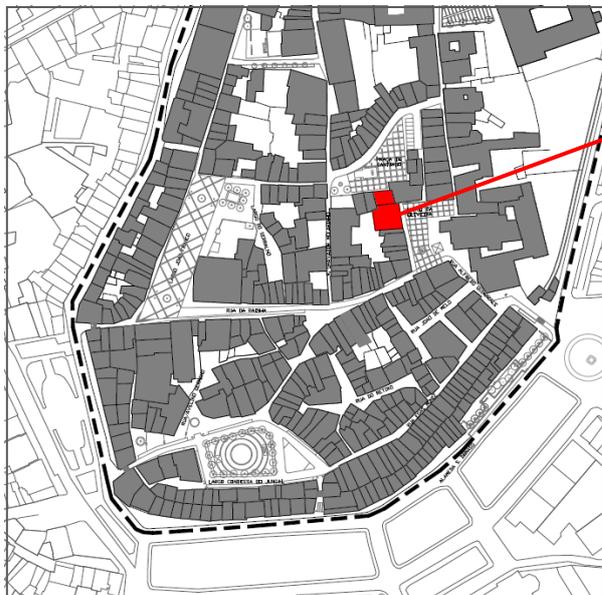
E. SÍNTESE

Esta reabilitação foi de iniciativa privada que utiliza soluções construtivas para adaptação de um edifício habitacional num edifício de comércio.

Após a minha análise feita ao edifício como podemos ver na ficha de caracterização que se encontra no anexo III podemos ver que o edifício ainda se encontra em boas condições e que ainda não precisa de reabilitação.

O processo de reabilitação deste edifício foi consultado no Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, encontra-se com o Alvará 629/11 Maio de 2006. Foi também consultado o Arquiteto Filipe Machado na qual esclareceu algumas dúvidas e forneceu os desenhos e as fotografias do edifício.

EDIFÍCIO NO LARGO DA OLIVEIRA



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO REABILITADO		
LOCALIZAÇÃO	Largo da Oliveira nº 25	
DIMENSÕES DO LOTE	Área	451,70 m ²
	Frente	15,70 m e 12,50 m
	Profundidade	20,70 m
	Logradouro	Não, mas tem um terraço no 1º piso com 35,00 m ²
ORGANIZAÇÃO INTERIOR	Tipo de escada	Central, paralela à fachada com dois lanços
	Nº Pisos	4 Pisos
	Ocupação funcional	Comércio, escritórios e habitação
ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	Alvenaria de granito com reboco em toda a fachada só no último piso taipa de rodizio. Estrutura em madeira	
AUTOR DO PROJETO	Gabinete Padrão da Oliveira, Arquiteto Eduardo Guimarães	
CONCLUSÃO DA INTERVENÇÃO	2009	

A. LOCALIZAÇÃO URBANO

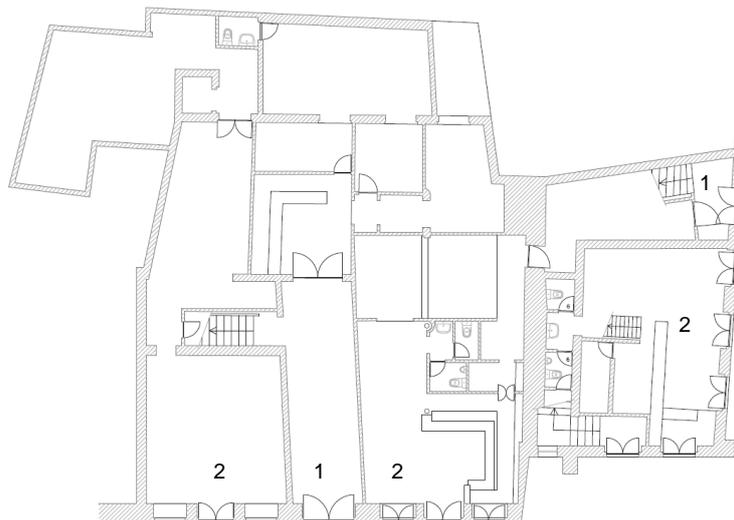
O edifício reabilitado situa-se no Largo da Oliveira e Praça de Santiago em Guimarães. O Largo da Oliveira e a Praça de Santiago são dos espaços mais frequentados e mais visitados do Centro Histórico, tendo estes espaços muita história. Junto encontra-se a igreja de Nossa Sr^a da Oliveira, casas nobres, os antigos Passos do Conselho e muitos edifícios comuns do intra-muros.

B. RECONHECIMENTO DO PRÉ-EXISTENTE

Este edifício encontrava-se com duas fachadas principais uma fachada voltada ao Largo da Oliveira com aproximadamente 15,70m e outra à Praça de Santiago com 12,50m, e faz fronteira com os Antigos Passos do Conselho, atualmente Museu de Arte Primitiva Moderna. Antes da intervenção mais profunda, em 2008 e 2009, o rés-do-chão deste edifício tinha sofrido algumas pequenas intervenções, sobretudo de carácter de beneficiação e adaptação dos espaços comerciais.

A fachada principal construída em alvenaria de granito, rebocada e com cantarias de granito nos vãos em toda a fachada e só no último piso em taipa de rodizio. Foi construído como um edifício de rendimento ocupando quase a totalidade do lote, edifício com 4 pisos, com uma escada central paralela a fachada. O edifício tinha poucas condições de habitabilidade e toda a sua estrutura era em madeira e encontrava-se fragilizada. Antes da intervenção o edifício estava ocupado com:

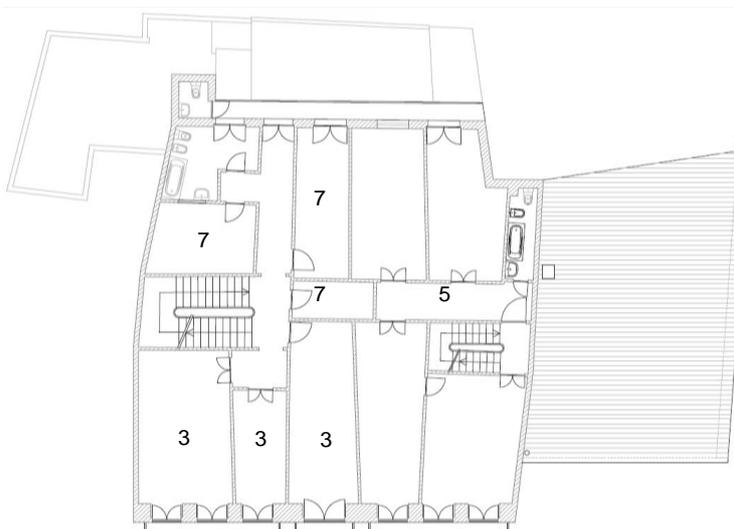
- Rés-do-chão – comércio
- 1º Piso – seis escritórios, um T0 e um T1.
- 2º Piso – três escritórios, dois arquivos, instalações sanitários de apoio as escritórios e um T2
- 3º Piso – dois T0 e um T3.



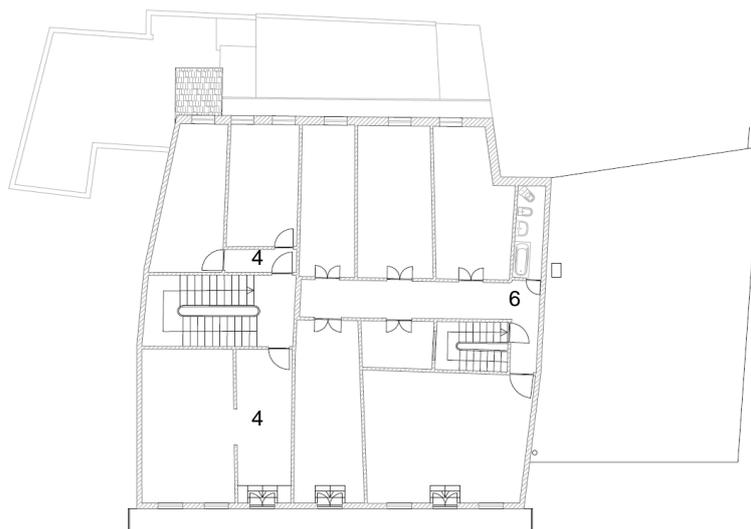
Planta do rés-do-chão



Planta do 1º piso



Planta do 2º piso



Planta do 3º piso

Legenda: 1 – Entrada do edifício, 2 – Comércio, 3 – Escritório, 4 – T0, 5 – T2, 6 – T3, 7 - Arrumos

Figura 135 - Plantas do pré-existente

Fonte: Arquiteto Eduardo Guimarães

A. ANÁLISE E LEVANTAMENTOS

As obras foram requeridas pela, Sociedade Imobiliária Belos Ares, o levantamento das anomalias e de todo o registo fotográfico do edifício antes da intervenção foi feito pelo proprietário em 2003. Das anomalias registadas destacam-se:

O edifício apresentava um começo de degradação, apresentava algumas infiltrações nas paredes e nos pavimentos devido a cobertura estar em mau estado, apresentava mas condições sanitárias e de habitabilidade e a distribuição funcional do interior apresentava-se com uma mistura de áreas de habitação com espaços de escritórios.

B. PROJETO DE REABILITAÇÃO

PROCESSO DE INTERVENÇÃO

O projeto de reabilitação foi projetado pelo Gabinete Padrão da Oliveira, as obras foram executadas entre 2007 e 2009. Estando o edifício ocupado, as intervenções foram negociadas com os inquilinos, só sendo possível esta reabilitação por fases.

Na sequência da recuperação das fachadas e das coberturas do edifício, o seu proprietário achou que não seria razoável fazer esta intervenção sem que fosse enquadrada numa intervenção global no interior do edifício que carecia, também de recuperação.

Assim, a proposta, englobava a reformulação total do interior, por forma a recuperar, e estabilizar a sua estrutura de madeira, bem como dotar o edifício de condições de utilização, a nível de acessibilidades, melhores condições sanitárias e exaustão de fumos. Introduziram um elevador e executaram condutas para infraestruturas.

Com esta proposta pretendia-se aumentar a percentagem de ocupação em termos de habitação, em consonância com o regulamento do GTL, reorganizando o edifício que apresentava uma certa anarquia de circuitos, misturando áreas de habitações com espaços de escritórios.

Na proposta inicial, o projeto apresentava, para o 1º piso 7 escritórios e uma habitação T1, no 2º e 3º piso 4 T1 em cada.

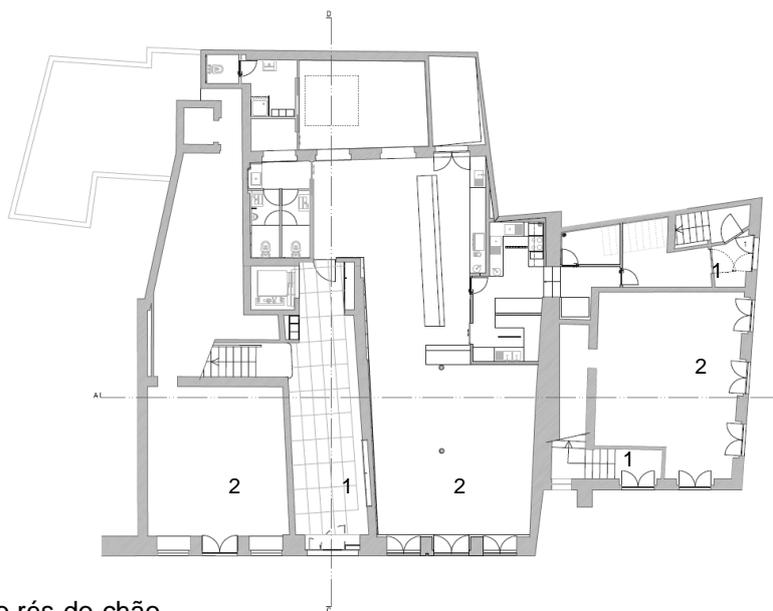
O pedido de licenciamento foi alvo de alguns aditamentos, devido a alterações pedidas pelo GTL.

No entanto, relativamente a este último indeferimento o projetista alega que “as alterações efetuadas ao projeto inicial foram realizadas no sentido de um maior respeito pelo sistema construtivo existente, nomeadamente pela localização das paredes estruturais em tabique. Esta situação condicionou alguns espaços que integram a unidade de habitação, sem contudo, interferir na ocupação/utilização que se pretende – habitação temporária de curta/media duração.”⁹²

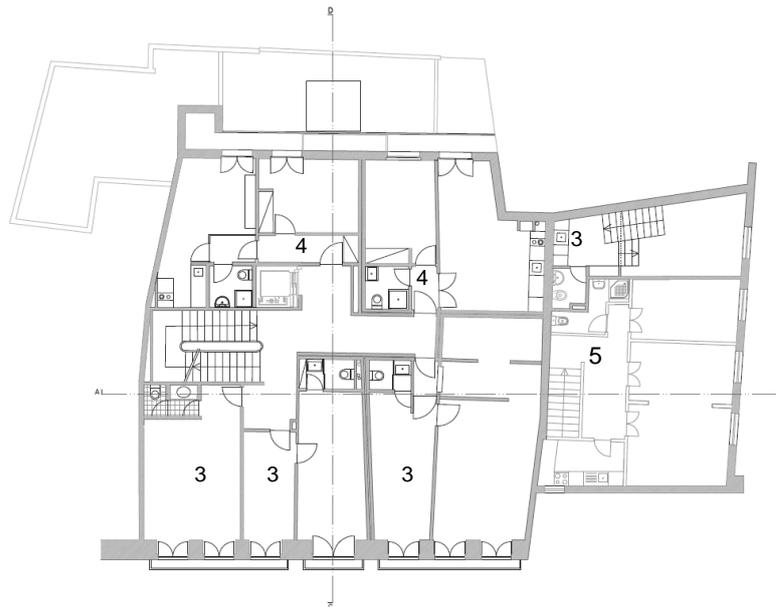
Na proposta final, as soluções propostas para habitação variam entre a tipologia T1 e T0, procurando uma solução que respeita-se as paredes existente, nomeadamente as estruturais.

Na atualidade a distribuição interior deste edificado encontra-se com:

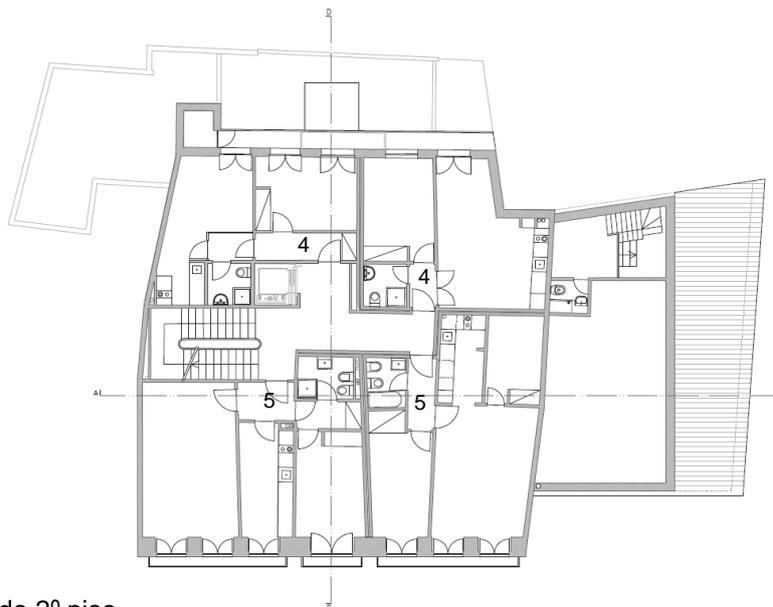
- Rés-do-chão – comércio
- 1º Piso - 4 escritórios, 2 T0 e 1 T1
- 2º Piso - 2 T0 e 2 T1
- 3º Piso - 2 T0 e 2 T1



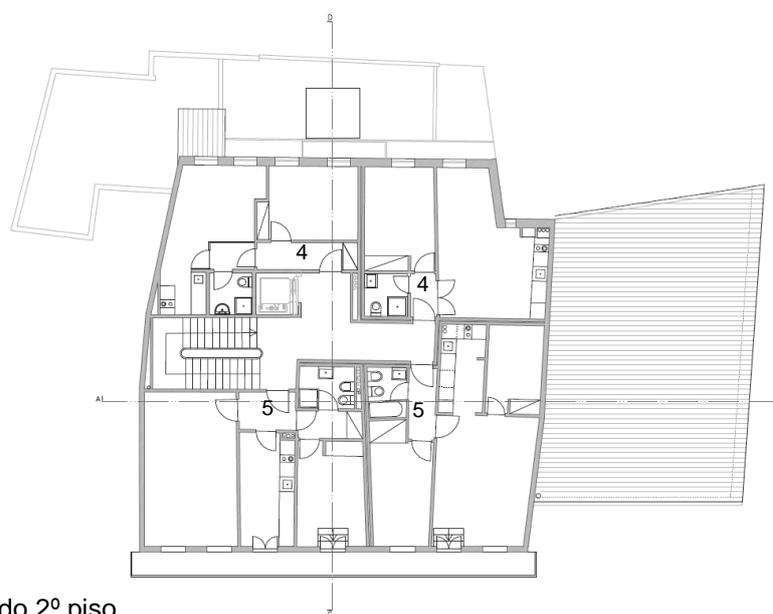
Planta do rés-do-chão



Planta do 1º piso



Planta do 2º piso



Planta do 2º piso

Legenda: 1 – Entrada, 2 – Comércio, 3 – Escritório, 4 – T0, 5 – T1

Figura 136 - Plantas da proposta de intervenção

Fonte: Arquiteto Eduardo Guimarães



Figura 137 - Alçado nascente da proposta de intervenção

Fonte: Arquiteto Eduardo Guimarães



Legenda: 1 – Telha canudo, 2 – Reboco estanhado, 3 – Granito, 4 – Janelas e portas em madeira recuperadas e pintada, 5 – Ferro pintado

Figura 138 - Alçado norte e poente da proposta de intervenção

Fonte: Arquiteto Eduardo Guimarães



Figura 139 - Cortes da proposta de intervenção

Fonte: Arquiteto Eduardo Guimarães

O rés-do-chão, estão ocupadas por diferentes áreas de hotelaria, na qual já tinham projetos posteriores a este, já possuíam alvarás, embora foi feita uma consolidação da estrutura comum dos pisos e a reformulação da entrada do edifício.

Foi realizada a montagem de um ascensor na parte média do edifício, facto que obrigou ao rebaixamento de um espaço com cerca de 4 metros quadrados de área e foram exigidas sondagens arqueológicas no subsolo do edifício.

Para as efetuar o proprietário pede apoio técnico ao GTL, que nomeia um arqueólogo para os trabalhos.

“Estas unidades não constituindo o que tradicionalmente se chamaria como apartamento, mas sim espaços habitacionais que servem o mercado de aluguer num nicho de mercado cada vez mais atual, de ocupações curtas e diversificadas, com gestão centralizada. Esta nova filosofia para os espaços de habitação, aliada às novas soluções construtivas enquadrar-se-á, forçosamente, de outra forma no REGEU, nomeadamente será de entender como uma reabilitação e enquadrada nas condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria 243/84.”⁹² Esta justificação foi aceite pelo GTL, que refere ainda que foi considerado, nesta decisão, a situação do edifício no CHG e a garantia da estabilidade e salubridade do mesmo.

No início o custo de obra era estimada em 32 723.00€, no entanto após a intervenção o custo final foi de 160 275.00€. teve portanto um custo de 400€/m².

TRABALHOS EXECUTADOS

Estrutura – Toda a estrutura foi recuperada e reforçada em vigamento de madeira. Apenas a estrutura da caixa do elevador foi executada em betão armado.

FACHADAS

As fachadas principais, uma voltada para a Praça da Oliveira e outra para a Praça de S. Tiago, em alvenaria de granito rebocada e com cantarias de granito nos vãos encontrava-se em razoável estado de conservação, apenas foi alvo de limpeza e de uma pintura nova.

No alçado posterior, a poente, as paredes em granito, encontrava-se em razoável estado de conservação, todas as superfícies foram apenas alvo de limpeza. Na cobertura do rés-do-chão era em fibrocimento e foi substituída por uma cobertura plana com revestimento vegetal.

PAVIMENTOS

As vigas de madeira foram recuperadas e estabilizadas, sobre estas vigas de madeira foram assentes placas de viroc (resistente ao fogo), sobre as quais foram colocadas uma membrana de espuma de polietileno de 5mm, sendo o revestimento final em soalho. Entre as vigas de madeira foi colocado lã de rocha de alta densidade com 10 cm para um melhor isolamento.

TETOS

Recuperação os tetos existente em madeira, foram lixados e pintados de novo. Foram também executados tetos falsos em gesso cartonado, sendo preenchida a caixa-de-ar com lã de rocha.

PAREDES INTERIORES

Reparação e consolidação das paredes de tabique existentes, respeitando alinhamentos e localização e execução de novas paredes divisórias em gesso cartonado. As paredes em tabique, o reboco foi picado até a estrutura, alguns elementos foram reparados e outros substituídos com materiais equivalentes, foram rebocadas estanhadas e pintadas.

As paredes divisórias de tipologia para tipologia ou do corredor para o interior da habitação ou do escritório passaram de ser paredes simples para duplas com isolamento de 4cm de lã mineral. Muitas destas paredes de divisória já existiam, foram executadas ao lado destas outra parede com isolamento entre as duas paredes.

VÃOS EXTERIORES

Nos vãos exteriores de madeira, foi executado a reparação das esquadrias, caixilharias, portas e portadas interiores. Todas as madeiras foram lixadas emmassadas e pintadas.

VÃOS INTERIORES

Todos os vãos interiores foram novos.

VARANDAS

As guardas das varandas, em ferro metalizado, foram lixadas e seguidamente pintadas, com primário e esmalte.

COBERTURA

A estrutura de madeira que suporta a cobertura foi reparada, substituindo algumas vigas que apresentavam mais fragilidade, entre as vigas foi colocado isolamento térmico, lã de rocha de 50mm, colocação de sub-telha sob telha de barro canudo. Os beirais em madeira, foram todos reconstruídos de acordo com o que existia.

CAIXA DE ESCADAS

A estrutura da escada foi mantida, foi verificada e substituído alguns elementos que apresentavam fragilidade. Foi retificada a altura dos degraus e foram colocados novos espelhos e cobertores em madeira de pinho tratado.

Como acabamento toda a madeira das escadas foi lixada e envernizada com aplicação de verniz de soalho (verniz cera) sem brilho sobre verniz extra-duro com brilho. O corrimão foi todo reparado. No teto da caixa de escadas existe uma claraboia, foi recuperada substituindo alguma madeira degradados, foi lixada e pintada.

ISOLAMENTO

Quanto ao comportamento térmico do edifício são apresentadas soluções construtivas no sentido de o melhorar, no entanto é referido que “dada a localização do edifício se inserir na zona histórica da cidade, são excluídas do presente estudo térmico as incompatibilidades regulamentares, nomeadamente no que toca ao cumprimento dos coeficientes máximos de transmissão térmica admissíveis.”⁹⁴ As soluções executadas contemplam a introdução no desvão do telhado de lã de rocha de 4mm, sendo o tecto falso executado em gesso cartonado. As paredes exteriores foram mantidas e os envidraçados continuam a ser simples de 4mm.

As soluções encontradas para o condicionamento acústico atingem os valores exigidos no regulamento. Assim, nas divisórias entre os escritórios e entre as habitações encontram-se um pano de tabique ao qual é encostado uma estrutura metálica para suporte de placas de gesso cartonado, sendo o espaço entre eles preenchido por lã mineral. Nos pavimentos entre pisos foram colocados sobre o barrotamento painéis de viroc (resistente ao fogo), sobre as quais foram colocadas uma membrana de espuma de polietileno de 5mm, sendo o revestimento final em soalho.



Figura 140 - Alçado nascente antes da intervenção

Fonte: GTL



Figura 141 - Alçado nascente depois da intervenção

Fonte: Autor



Figura 142 - Alçado norte antes da intervenção

Fonte: GTL



Figura 143 - Alçado norte depois da intervenção

Fonte: Autor



Figura 144 - Hall de entrada do edifício depois da intervenção

Fonte: Autor



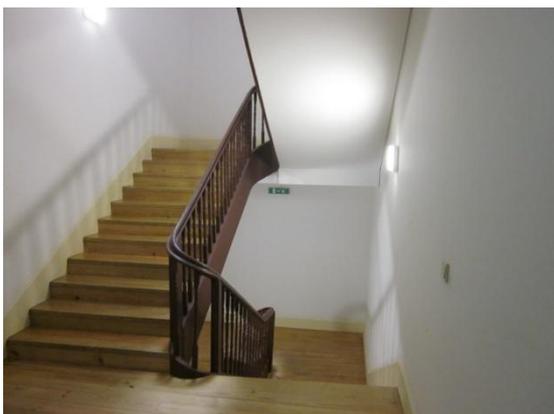


Figura 145 - Escadas depois da intervenção
Fonte: Autor



Figura 146 - Escadas no último piso depois da intervenção
Fonte: Autor

C. SÍNTESE

Após a minha análise feita ao edifício como podemos ver na ficha de caracterização que se encontra no anexo III e pelas fotografias do exterior e do interior tiradas este ano podemos ver que o edifício ainda se encontra em boas condições e que ainda não precisa de manutenção. O edifício encontra-se totalmente ocupado, não estando nenhuma tipologia desocupada.

O processo de reabilitação deste edifício foi consultado no Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, encontra-se com o Alvará 629/11 Maio de 2006. Foi também consultado o Arquiteto Filipe Machado na qual me esclareceu algumas dúvidas e me forneceu os desenhos e as fotografias do edifício.

O processo de reabilitação deste edifício foi consultado no Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, o processo encontra-se com o nº 604/98. Foi também consultado o Arquiteto Eduardo Guimarães e o proprietário do edifício na qual esclareceram algumas dúvidas e forneceu os desenhos e as fotografias do edifício.

6.5. CONCLUSÃO DOS ESTUDOS DE CASOS

As intervenções realizadas nos estudos de casos anteriores, manterão as suas origens, pois é um dos princípios definidos pelo GTL, este privilegia as técnicas e materiais tradicionais de construção, pois apesar de manter o método de construção, são reutilizados os materiais existentes nos edifícios, onde só são substituídos apenas aqueles que não possível reutilizar. O tipo de material mais utilizado nos edifícios é paredes de alvenaria de granito, taipa de Rodizio e paredes divisórias em tabique.

Segundo Gustavo Giovannoni é contra os acrescentos a qual chama de restauro de inovação. Para Giovannoni os acrescentos apenas devem ser feitos se forem mesmos necessários, mas deverão ser identificados e datados. A utilização de materiais, não devem ser diferentes dos que o próprio edifício continha.

Giovannoni tem também especial preocupação com as estruturas, com os materiais utilizados na construção e com as técnicas construtivas. Defende por isso o recurso a técnicas modernas, inclusivamente a utilização de betão armado, em intervenções de consolidação, reparação e reforço do edifício, quando for mesmo de modo a aumentar a resistência da construção.

Por detrás de todos estes princípios teóricos, Guimarães consegue integrar princípios próprios da ética da conservação como o princípio da intervenção na Carta de Veneza em que esta carta vem ampliar a noção de património arquitetónico e assinalar a importância da conservação de áreas e estruturas edificadas, quer urbanas, quer rurais.

O conceito de reabilitação integrada, proveniente dos encontros de Amsterdão, o entendimento de um planeamento dirigido para a conservação tal como está transcrito na Carta de Toledo, ou o respeito pelas preocupações com o problema da autenticidade material e do património intangível, traduzidas pela Declaração de Nara, Guimarães, tanto ao nível do método como dos resultados, tornou-se um dos mais importantes modelos de referências em termos de conservação do património urbano, tanto para o nosso país como para a Europa.

Outro dos modelos de carta seguida pelo Centro histórico de Guimarães é Carta de Cracóvia que segue os princípios de conservação e restauro do património edificado, com base nos princípios da Carta de Veneza, mas adequados.

ESTUDO DE CASOS	CASA DA RUA NOVA – RUA EGAS MONIZ Nº113, 115	EDIFÍCIO NA RUA GRAVADOR MOLARINHO Nº 77	EDIFÍCIO NA RUA EGAS MONIZ Nº 77, 79	EDIFÍCIO NORA DO ZÉ DA CURVA – RUA DA RAINHA Nº 125/129	EDIFÍCIO NO LARGO DA OLIVEIRA Nº 25
OCUPAÇÃO FUNCIONAL	Equipamento público Divisão mapa 2012	R/C – Comércio 1º e 2º piso - Habitação	R/C – Armazém 1º e 2º Piso – Habitação 1 2º Piso e recuado – Habitação 2	R/C, 1º e 2º Piso – Restaurante Piso recuado - Administração	R/C – Comércio 1º Piso – Escritórios e Habitações 2º e 3º Pisos - Habitações
ÁREA	170 m ²	216 m ²	285 m ²	329 m ²	925 m ²
TIPO DE OBRA	Obras profundas	Obras profundas	Obras de beneficiação	Obras profundas	Obras profundas
DESCRIÇÃO DOS EDIFÍCIOS	Casa de ressalto. Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores nas fachadas. Estrutura em madeira, paredes interiores em taipa de fasquio e cobertura com estrutura de madeira.	Casa de ressalto. Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores nas fachadas. Estrutura em madeira e divisórias em taipa de fasquio até a profundidade das escadas. Estrutura em betão e paredes divisórias em gesso cartonado depois das escadas. Cobertura com estrutura de madeira.	Casa de ressalto. Alvenaria de granito no rés-do-chão e taipa de rodizio nos pisos superiores nas fachadas. Estrutura em madeira no interior e na cobertura. Paredes divisórias em taipa de fasquio.	Edifício revestido a azulejo. No alçado principal alvenaria de granito revestido a azulejo, no alçado posterior no rés-do-chão granito e paredes de tijolo nos pisos superiores. Estrutura em madeira no interior e na cobertura. Paredes divisórias em taipa de fasquio e algumas paredes executadas na reabilitação em tijolo.	Casa de construção integral em granito. Nas fachadas, alvenaria de granito com reboco em toda a fachada só no último piso taipa de rodizio. Estrutura em madeira no interior e na cobertura, exceto a caixa do elevador que é em betão. Paredes divisórias em taipa de fasquio existente e paredes em gesso cartonado executadas de novo.
CUSTO TOTAL INTERVENÇÃO	1675000\$00 (Aprox. 8350,00€)	73.376,10€	58.412,55€	140.000,00€	37.0400€
CUSTO POR M2	50€	339€	204€	350€	400€

Tabela 2 - Síntese dos Estudos de casos

7. CONCLUSÃO

O conceito de Centro Histórico, é definido em varias definições, na qual é possível encontrar um conjunto de definições diferentes, abordadas pelas diferentes ciências ou disciplinas que convergem para o estudo dos centros históricos.

A evolução do pensamento urbanístico para os centros históricos poderá ter sido iniciada em consequência dos efeitos da revolução industrial. Desde os pensadores e urbanistas mais conservadores (C. Sitte – princípios artísticos da cidade; J. Ruskin – memória dos edifícios; W. Morris – *restauro romântico*; G. Giovanonni – *restauro científico*; Violet-Le-Duc – *monumentos são crónicas de pedra*), até aos mais radicais (E. Haussmann – Plano de Paris / *Boulevard*; I. Cerdá – progressista da “Urbe”/movimento e repouso, J. Nash - composição pitoresca; Le Corbusier – *Ville radieuse*).

A reabilitação tem por sua definição a conservação, a proteção e o restauro dos monumentos históricos. O conceito de conservação, no que respeita ao património arquitetónico surge com especial força após a publicação da Carta de Veneza (carta internacional de restauro), destacando-se assim como um documento essencial na evolução do conceito. A partir daí, a conservação passou a englobar áreas mais extensas para além dos edifícios isolados, introduzindo os novos conceitos de conjunto e sitio. Este figurino mais normativo fez-se sentir na legislação portuguesa, bem como na UNESCO e no Conselho da Europa.

Desta evolução resultou a assimilação do respeito pelo existente e pelo autêntico, valores a preservar para a Humanidade, nas gerações vindouras. Esta preocupação inspirou outros documentos importantes, como a Carta Europeia do Património Arquitetónico e o Documento de Nara (que sublinha a importância da autenticidade).

No contexto português, o conceito de reabilitação urbana está definido em normativos legais e entidades da Administração Central, tais como no Decreto-Lei nº. 104/2004 de 7 de Maio, no Regime Jurídico de Urbanização e de Edificação, no Regime da Reabilitação Urbana e na Direção Geral de Ordenamento do

Território e Desenvolvimento Urbano, entre outros. Sinteticamente, a reabilitação urbana compreende a transformação do solo urbanizado e a execução de obras de construção (alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios).

Como se pode verificar, após o levantamento de todo o material necessário para elaboração da dissertação, verificou-se que Guimarães é uma das cidades que evita o abandono e envelhecimento das zonas mais antigas, para esta torne a ter vida própria. Deste modo é necessário fazer obras de intervenção para conservar todo o seu património, tanto no que respeita ao aspeto económico, cultural e social.

Até aos dias de hoje a Câmara Municipal e o GTL tem vindo a conseguir preservar o centro histórico e alcançando os seus objetivos ao longo dos anos referidos ao longo da dissertação. Melhorou as condições de vida, reabilitou espaços públicos, executou e acompanhou a reabilitação de muitos edifícios. Através do levantamento realizado pelo autor e comparado com os dos outros anos realizados pelo GTL, pode-se concluir que o estado de conservação dos edifícios tem vindo a melhorar ao longo dos anos, estando 65% dos edifícios inseridos na parte intra-muros em bom estado.

A maioria dos edifícios correntes na parte intra-muros é construída em alvenaria de granito no rés-do-chão, reservando-se para os pisos superiores o processo de construção de Taipa de Rodízio. Material mais leve e mais barato que também é mais perecível. As paredes divisórias não resistentes são de tabique de madeira revestida. As paredes exteriores são rebocadas com argamassas e pintadas, isto nas paredes dos andares, não se verificando o mesmo no piso do rés-do-chão. São estas as técnicas e os materiais utilizados nas construções correntes habitacionais, que ao longo dos anos, mais contribuíram para a consolidação e construção da malha urbana, revelando-se fundamental para a preservação da imagem do Centro Histórico.

Com a análise das intervenções realizadas nos edifícios do Centro Histórico de Guimarães, pode-se verificar que são utilizados as técnicas e os materiais construtivos tradicionais, indicados em cima, mantendo assim a autenticidade dos edifícios.

O GTL negocia com os proprietários e com os autores dos projetos impedindo o demolir para reproduzir em betão recusando o fachadismo que ainda hoje é tomado por muitos para projetar e ampliar os centros históricos.

Torna assim a intervenção um processo de manutenção e conservação e não de substituir o existente.

O GTL e Câmara Municipal de Guimarães, conseguiram assim preservar o seu Centro Histórico e a sua autenticidade até aos dias de hoje, sendo este um dos seus principais objetivos.

O património arquitetónico tem ser preservado, de modo a prolongar a vida útil dos edifícios, por isso é necessário conhecer o edifício, a sua evolução, influência urbana, a sua especificidade, os materiais e as épocas no seu todo, a de regras específicas que se devem ter e conta, como a sua estrutura, as paredes exteriores e interiores, os pavimentos, as coberturas, os revestimentos a pintura, caixilharias, portas interiores, portadas, cantarias e instalações técnicas.

A reabilitação, apesar de ser um método de conservação, é uma alternativa à construção nova, o que não permite apenas a recuperação do património edificado, mas também a reutilização de materiais e a redução do consumo de energia e uma menor utilização do solo.

A reabilitação urbana foi sem dúvida uma excelente forma de devolver vida aos centros históricos e melhorara a qualidade de vida dos seus habitantes, tornando as cidades mais atrativas, mais competitivas, o que hoje em dia é muito importante para o desenvolvimento económico da cada região.

Guimarães é uma das cidades que vai ao encontro de todos os objetivos pretendidos nesta desertificação. Na qual através da reabilitação ao longo dos anos conseguiu conservar o seu Centro Histórico mantendo a sua autenticidade.

8. BIBLIOGRAFIA

FONTES PRIMÁRIAS

GCH, relatório de candidatura ao PRU. CMG: Guimarães, Fevereiro 1985

GTL, Informação Interna à CMG, Guimarães, 10 de outubro de 1983

GTL, Informação Interna à CMG, Recuperação da casa da Rua Nova, Guimarães
29 de março de 1984

GTL, Informação Interna à CMG Recuperação da casa da Rua Nova, Guimarães
29 de Junho de 1984

GTL; Dossier de candidatura a património Cultural da Humanidade

Processo de obra 604/98 – licenciamento para obras de remodelação do edifício
no largo da oliveira, nº 25, CMG, Guimarães

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALPESTANA, Davide. 2009. UrbSpace - Paisagem Urbana. *"Reabilitação Urbana"*. [Online] 23 de Junho de 2009. [Consultado em 15 de Maio de 2012.]

Cabrita, A. Reis, Aguiar, J. e Appleton, J., Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto, CML/LNEC, Lisboa, 1993.)

Caetano, Lucília (1999) – “Reabilitação e Revitalização dos centros históricos urbanos.

CARBONARA, Giovanni, *Trattato di Restauro Architettonico*, Torino: UTET. 7 vols, 1996, vol. 1, pp. 202-236.

CHOAY, Françoise (2000) A alegoria do património, Lisboa, Presença.

Cóias, Vítor, “Inspeção e Ensaio na Reabilitação de Edifícios”, IST Press, Lisboa, 2006.

DGOTDU – Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano; *Programa de Reuperação de Áreas Urbanas Degradadas*; url: http://www.dgotdu.pt/PresentationLayer/dgotdu_site_invprg01.aspx?progid=10; última consulta a 19 de julho de 2012;

FERRÃO, Bernardo. A evolução da Forma Urbana de Guimarães e a Criação do seu Património Edificado em Morais, Margarida, Vaz, Madalena. Guimarães: património cultural da humanidade-cultural heritage of mankind. Guimarães: CMG, 2002.

FERREIRA, Maria da Conceição Falcão – —Duas vilas de um só povoll, in Mil anos a construir Portugal, catálogo, coord. por Isabel Maria Fernandes, Guimarães, Câmara Municipal de Guimarães / Instituto Português de Museus/ Museu de Alberto Sampaio, 2000, p.39

FERREIRA, Maria da Conceição Falcão - —Um percurso por Guimarães medieval do século XVII, in Patrimonia. Identidade, Ciências Sociais e Fruição Cultural, nº 1, Cascais, Patrimonia, 1996, pp. 9-16.

FERREIRA, Maria da Conceição Falcão - Uma rua de elite na Guimarães medieval (1376/1520), Guimarães, Câmara Municipal de Guimarães, 1989

FERREIRA, Maria da Conceição Falcão, Biblioteca Geral da Universidade do Minho. Volume 3

FLORES, J. A. M.; Planos de Salvaguarda e Reabilitação de Centros Históricos em Portugal; Dissertação de Mestrado em Reabilitação da Arquitectura e Núcleos Urbanos; Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa; 1998;

FLORES, Joaquim (1998), *Planos de salvaguarda e reabilitação de Centros Históricos em Portugal*, Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa.

FREIGANG, Christian; KREMEIER, Jarl – “França - Viollet-le-Duc”, *Teoria da Arquitectura – do Renascimento aos nossos dias*. Köln, Taschen, 2003, pp. 344-355.

GDDC, Gabinete de Documentação e Direito Comparado. Sistema Europeu de Protecção dos Direitos Humanos - Conselho da Europa. [Online] Procuradoria Geral da Editora, Oeiras. República.[Consultado em 09 de Agosto de 2012.] <http://www.gddc.pt/direitos-humanos/sist-europeu-dh/cons-europa-historia.html>

GESTA, Alexandra. - Relatório de estágio, 1980, 1987, Arquitectura E.S.B.A.P. relatório estagia: Porto, 1987 - p.133

GESTA, Alexandra., A gestão de projeto em áreas urbanas antigas: caminhar e medir, in revista Monumentos, Março 2000.

GESTA, Alexandra., Guimarães. Intervenções no centro histórico, Comunicação apresentada ao Encontro Internacional de Municípios com Centro Histórico, em Obradório, nº 18, Janeiro, Santiago de Compostela, Colégio Oficial de Arquitectos Galícia, 1991.

GESTA, Alexandra., Um Ano de Trabalho (s), em I Encontro Nacional de Gabinetes Técnicos Locais, CMG, Guimarães, 1986.

GTL, Gabinete Técnico Local da Câmara Municipal de Guimarães – Estrutura, Missão, Atividades, Realizações em Gabinete Técnico Local da Câmara Municipal de Guimarães – candidatura ao Prémio Europa Nostra 2004, CMG: Guimarães, 2004

GUERRA, Isabel et al. (1999), *A Baixa Pombalina – diagnóstico, prospectiva e estratégia de actores*, Celta

HEITOR, Teresa (2007) “Dinâmicas espaço-funcionais do Centro Histórico”, História e Ciência da Catástrofe.

IHM, Investimentos Habitacionais da Madeira, E.P.E. 2004. IHM, E.P.E. [Online] 2004. [Consultado em 15 de Junho de 2012.] <[Http://www.ihm.pt/](http://www.ihm.pt/)>

IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Portal da Habitação - IHRU. [Online] [Consultado em 21 de Maio de 2012.] <<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/index.jsp>>

LIMA, Réis: As rendas habitacionais e a reabilitação urbana. Revista Concreta, nº145. Novembro-Dezembro 1995

LIMA, Reis: As rendas habitacionais e a reabilitação urbano. Revista Concreto, nº145. Novembro-Dezembro 1995

LOBO, Manuel Costa. 2009. A Lei dos Solos é indispensável para um bom ordenamento. *INGENIUM*. [Consultado em 12 de Agosto de 2012.]

MADEIRA, Cátia e MARQUES, Bruno Pereira. 2010. Reabilitação Habitacional em Portugal: A Avaliação dos programas RECRUA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH. *Pluricod*. [Online] 08 a 10 de Julho de 2010. [Consultado em 04 de Agosto de 2012.] www.puricod.com

MAGALHÃES, Andreia Alves, (2000), *Reabilitação urbana em Lisboa: uma abordagem ao núcleo antigo da cidade*, UTL, Lisboa

Magalhães, Roberto Anderson de Miranda (2006) “ A gestão dos Centros Históricos de França: Proteção e Revitalização”

Paiva, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (2006), *Guia técnico de reabilitação habitacional*,

PINHO, Ana. 2009. *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana - Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Lisboa : Universidade Técnica de sboa - Faculdade de Arquitetura, 2009. Vol. Volume I. <http://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1439>

Plano Geral de Urbanização da Cidade, CMG 1982

PORTAS, Nuno – Conceitos de desenvolvimento urbano. In JORNAL Arquitectos. Lisboa: Associação dos Arquitectos. Ano 6, n.º 56-57, (Maio de 1987), pág. 9-11.

PORTAS, Nuno – Notas sobre a intervenção na cidade existente. In SOCIEDADE e Território. Ano 1, n.º 2. Porto: Edições Afrontamento. (Fevereiro de 1985), pág. 8-13.

PORTAS, Nuno – Recuperar revitalizando. Coimbra: Museu Nacional Machado de Castro, 1981.

RICARDO, Teresa. Entrevista realizada á arquiteta Alexandra Gesta sobre o processo de intervenção no centro histórico de Guimarães em Projeto, Obra e Plano: Metodologias de intervenção em Centros Históricos. FAUP 2004.

SERRA; Nuno (2002), Estado, Território e Estratégias de Habitação, Quarteto Editora, Fevereiro de 2002, Coimbra.

SISTELO, M. D.; *A Participação do Cidadão na Reabilitação dos Centros Históricos – Estudo Comparado Alemanha-Portugal*; Dissertação de Mestrado em Reabilitação e Núcleos Urbanos; Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa; Lisboa; 2003;

SOUSA, A. R. S.; *O Turismo como factor de Revitalização da Cidade*; Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Planeamento Regional e Urbano; Universidade Técnica de Lisboa; 2002;

UNITED NATIONS CENTRE FOR HUMAN SETTLEMENTS – The rehabilitation of existing housing stock. New Delhi: UNCHS, 1982

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS ELETRÓNICAS

FREIBURG

Equador Initiative | <http://www.tve.org/ho/doc.cfm?aid=657>

Solar region – Freiburg |

http://www.solarregion.freiburg.de/solarregion/freiburg_solar_city.php

<http://dalpestanda.wordpress.com/>

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/recria.html>

<http://www.ciumed.org/PT/ficha.php?id=50>

X. ANEXOS

ANEXO I - LISTA DE PROCESSOS CONSULTADO

Processos de obras de financiamento

Localização do Processo		Localização do edifício
Remessa 21 – nº 4/2003	Pasta 12	Rua Alfredo de Guimarães nº45
	Pasta 17	Rua Santa Maria nº 53 e 57
	Pasta 31	Rua das Trinas nº 34 e 36
	Pasta 4	Rua Egas Moniz nº 97
	Pasta 5	Rua Egas Moniz nº115
Remessa 22 – nº 6/2006	Pasta 14	Rua Gravador Molarinho nº 77
	Pasta 40	Largo do Travador nº 4 e 5
	Pasta 48	Largo da oliveira nº 28, 30, 31, 34, 35, 36, 38, 39. (pequenas intervenções)
	Recria 73	Largo do Toural nº 38 e 39
		Praça de Santiago nº 23
		Rua Egas Moniz nº 82
	Recria 74	Rua Alameda S. Dâmaso nº 71/73
		Rua Gravador Molarinho nº 6/8
	Recria 75	Largo Condessa do Juncal nº 47
		Rua Alameda S. Dâmaso nº 145/151
		Rua da Rainha nº 150 e 152
		Rua Egas Moniz nº 11/13/13a
		Rua Gravador Molarinho nº 24 e 26
	Rua Santa Maria nº 78	
	Recria 77	Largo da Oliveira nº 13
	Recria 81	Largo Cónego nº 56/58/60
		Rua Egas Moniz nº 28/30
		Rua Gravador Molarinho nº24/26
	Recria 84	Rua Alameda S. Dâmaso nº 171
	Recria 85	Largo da Oliveira nº 17
		Largo da Oliveira nº 5/6
		Rua Avelino Germano nº 71
		Rua Egas Moniz nº 75
		Rua Santa Maria nº 21/23
	Rua Santa Maria nº 28/31/33/27/35	
	Recria 87	Rua Egas Moniz nº 35/37
	Recria 89	Rua Egas Moniz nº 73/75
		Rua Gravador Molarinho nº 77
	Recria 92	Largo do Travador nº 9/10/11
		Praça de Santiago nº 21
Rua Santa Maria nº 78		

Localização do Processo		Localização do edifício
Remessa 22 – nº 6/2006	Recria 95	Largo da Oliveira nº 13
		Largo da Oliveira nº 17
		Largo do Travador nº 9/10/11
		Largo João Franco nº 26
		Praça de Santiago nº 27/21
		Rua Alameda S. Dâmaso nº 63
		Rua Avelino Germano nº 95/97
		Rua Avelino Germano nº78
		Rua da Rainha nº 131
		Rua da Rainha nº 89/91
		Rua Egas Moniz nº 73
		Rua Gravador Molarinho nº 5 a 11
		Recria 96
	Rua da Rainha nº 96/100	
	Rua do Retiro nº 19	
	Rua Egas Moniz nº 82/84 e 86/88	
	Recria 97	Praça de Santiago nº 9
		Rua Egas Moniz nº 88
		Rua Santa Maria nº 46/52
	Recria 98	Rua Santa Maria nº 61
		Rua da Rainha nº 95/97/93
	Recria 100	Largo João Franco nº 11/13
		Rua da Rainha nº 154/160
		Rua de Stº António nº 179
		Rua de Stº António nº 81 – 2º
	Recria 103	Rua Egas Moniz nº 76
		Rua Egas Moniz nº 78 e 80
	Recria 104	Largo do Serralho nº 11
		Rua Alameda S. Dâmaso nº 71/73
		Rua da Rainha nº 120
		Rua Gravador Molarinho nº 13, 15, 17 e 19
	Recria 105	Largo da Oliveira nº 38/39
		Rua Egas Moniz nº 6
		Rua João de Melo nº 10/16
		Rua João de Melo nº 13
		Rua João de Melo nº 15
	Recria 106	Largo do Retiro nº 2/4/6
		Largo do Toural nº 40/42
		Rua Avelino Germano nº 90/91

Localização do Processo		Localização do edifício
Remessa 22 – nº 6/2006	Recria 107	Rua da Rainha nº 164
		Rua da Rainha nº 95
		Rua de Stº António nº 137
		Rua Dr. Mota Prego nº 6/8
		Rua Egas Moniz nº 44 / 46
		Rua Santa Maria nº 33
		Rua Santa Maria nº 38 / 40
	Recria 108	Rua do Retiro nº 58
		Rua Egas Moniz nº 89
	Recria 111	Rua Egas Moniz nº 9

Processo de obras privadas

Nº de processo / Alvará	Localização do edifício
Alvará 389/62	Rua Egas Moniz
Alvará 575/92	Rua Egas Moniz nº121/123/125
Alvará 2143/58	Rua Egas Moniz nº 68
Alvará 1595/00	Rua Egas Moniz nº 35
Alvará 1058/99	Rua Egas Moniz nº 40 e 42
Alvará 613/04	Rua Egas Moniz nº 83, 85, 87
Alvará 713/94	Rua Egas Moniz nº 90
Alvará 128/91	Rua Egas Moniz nº 71
Alvará 1253/84	Rua Egas Moniz nº 6
Processo 306/05	Rua Egas Moniz nº 77 e 79
Alvará 1182/95	Rua da Rainha nº 150 e 152
Alvará 403/01	Rua da Rainha nº 72 e 74
Alvará 589/03	Rua da Rainha nº 121 e 123
Alvará 402/08	Rua da Rainha nº 58
Alvará 756/08	Rua da Rainha nº 15
Alvará 629/06	Rua da Rainha nº 125 e 129
Alvará 1699/00	Rua da Rainha nº 130
Alvará 1768/96	Rua da Rainha nº 64
Alvará 630/96	Rua da Rainha nº 89 e 91
Alvará 613/00	Rua da Rainha nº 93, 95 e 97
Alvará 387/09	Praça de S. Tiago nº30
Alvará 373/04	Praça Gravador Molarinho nº77
Alvará 912/98	Praça Gravador Molarinho nº17
Alvará 932/00	Praça Santa Maria nº 52
Alvará 650/00	Praça Santa Maria nº 38 e 40
Alvará 292/99	Praça Santa Maria nº 44
Alvará 1598/97	Largo João Franco nº 13
Alvará 268/90	Largo João Franco nº 20 e 21
Processo 604/98	Largo da oliveira nº25

ANEXO II - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS - CENTRO HISTÓRICO DE GUIMARÃES

Ficha de Caracterização de Edifícios - Centro Historico de Guimarães

Edifício nº 1	
1. Estado de Conservação	
Geral:	Bom <input type="checkbox"/>
	Rozaavel <input checked="" type="checkbox"/>
	Mau <input type="checkbox"/>
	Ruina <input type="checkbox"/>
	Em restauro <input type="checkbox"/>
obs:	obs:
2. Tipo de Uso	
Cave:	<input type="checkbox"/>
R/c:	<input type="checkbox"/> C - comércio
Piso 1:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 2:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 3:	<input type="checkbox"/>
Piso 4:	<input type="checkbox"/>
Piso 5:	<input type="checkbox"/>
<small>H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro</small>	

Edifício nº 5	
1. Estado de Conservação	
Geral:	Bom <input type="checkbox"/>
	Rozaavel <input type="checkbox"/>
	Mau <input checked="" type="checkbox"/>
	Ruina <input type="checkbox"/>
	Em restauro <input type="checkbox"/>
obs:	obs:
2. Tipo de Uso	
Cave:	<input type="checkbox"/>
R/c:	<input type="checkbox"/> C - comércio
Piso 1:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 2:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 3:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 4:	<input type="checkbox"/>
Piso 5:	<input type="checkbox"/>
<small>H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro</small>	

Edifício nº 2	
1. Estado de Conservação	
Geral:	Bom <input type="checkbox"/>
	Rozaavel <input type="checkbox"/>
	Mau <input checked="" type="checkbox"/>
	Ruina <input type="checkbox"/>
	Em restauro <input type="checkbox"/>
obs:	obs:
2. Tipo de Uso	
Cave:	<input type="checkbox"/>
R/c:	<input type="checkbox"/> C - comércio
Piso 1:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 2:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 3:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 4:	<input type="checkbox"/>
Piso 5:	<input type="checkbox"/>
<small>H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro</small>	

Edifício nº 6	
1. Estado de Conservação	
Geral:	Bom <input type="checkbox"/>
	Rozaavel <input type="checkbox"/>
	Mau <input type="checkbox"/>
	Ruina <input type="checkbox"/>
	Em restauro <input checked="" type="checkbox"/>
obs:	obs:
2. Tipo de Uso	
Cave:	<input type="checkbox"/>
R/c:	<input type="checkbox"/> Em Restauro
Piso 1:	<input type="checkbox"/> Em Restauro
Piso 2:	<input type="checkbox"/> Em Restauro
Piso 3:	<input type="checkbox"/>
Piso 4:	<input type="checkbox"/>
Piso 5:	<input type="checkbox"/>
<small>H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro</small>	

Edifício nº 3	
1. Estado de Conservação	
Geral:	Bom <input checked="" type="checkbox"/>
	Rozaavel <input type="checkbox"/>
	Mau <input type="checkbox"/>
	Ruina <input type="checkbox"/>
	Em restauro <input type="checkbox"/>
obs:	obs:
2. Tipo de Uso	
Cave:	<input type="checkbox"/>
R/c:	<input type="checkbox"/> C - comércio
Piso 1:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 2:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 3:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 4:	<input type="checkbox"/>
Piso 5:	<input type="checkbox"/>
<small>H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro</small>	

Edifício nº 7	
1. Estado de Conservação	
Geral:	Bom <input checked="" type="checkbox"/>
	Rozaavel <input type="checkbox"/>
	Mau <input type="checkbox"/>
	Ruina <input type="checkbox"/>
	Em restauro <input type="checkbox"/>
obs:	Casa da Rua Nova
2. Tipo de Uso	
Cave:	<input type="checkbox"/>
R/c:	<input type="checkbox"/> E - equipamento
Piso 1:	<input type="checkbox"/> E - equipamento
Piso 2:	<input type="checkbox"/> E - equipamento
Piso 3:	<input type="checkbox"/>
Piso 4:	<input type="checkbox"/>
Piso 5:	<input type="checkbox"/>
<small>H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro</small>	

Edifício nº 4	
1. Estado de Conservação	
Geral:	Bom <input checked="" type="checkbox"/>
	Rozaavel <input type="checkbox"/>
	Mau <input type="checkbox"/>
	Ruina <input type="checkbox"/>
	Em restauro <input type="checkbox"/>
obs:	obs:
2. Tipo de Uso	
Cave:	<input type="checkbox"/>
R/c:	<input type="checkbox"/> C - comércio
Piso 1:	<input type="checkbox"/> C - comércio
Piso 2:	<input type="checkbox"/>
Piso 3:	<input type="checkbox"/>
Piso 4:	<input type="checkbox"/>
Piso 5:	<input type="checkbox"/>
<small>H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro</small>	

Edifício nº 8	
1. Estado de Conservação	
Geral:	Bom <input type="checkbox"/>
	Rozaavel <input checked="" type="checkbox"/>
	Mau <input type="checkbox"/>
	Ruina <input type="checkbox"/>
	Em restauro <input type="checkbox"/>
obs:	obs:
2. Tipo de Uso	
Cave:	<input type="checkbox"/>
R/c:	<input type="checkbox"/> C - comércio
Piso 1:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 2:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 3:	<input type="checkbox"/> H - habitação
Piso 4:	<input type="checkbox"/>
Piso 5:	<input type="checkbox"/>
<small>H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro</small>	

Ficha exemplar de 1/60 fichas na qual avalia 480 edifícios do Centro Histórico.

ANEXO III - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS REABILITADOS – ESTUDOS DE CASOS

Ficha de Caracterização de Edifícios Reabilitados - Centro Histórico de Guimarães

Data de levantamento: 09.04.2012 Ficha nº 1

1. Caracterização do Edifício			
Localização: Rua Egas Moniz	Nº de campanhas: 1	N. pisos a cima soleira: 3	
Nº porta: 113, 115	Agua Furtadas: (Sim / Não)	N. pisos abaixo soleira: 0	

2. Tipo de Uso (*)		
Tipo de uso	Utilização	
Cave:		
R/c:	Serviço	Divisão Mapa 2012
Piso 1	Serviço	Divisão Mapa 2012
Piso 2	Serviço	Divisão Mapa 2012
Piso 3		
Piso 4		

*(H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro)

3. Estado de Conservação (**)						
Geral:	A	B	C	D	E	
Cobertura:	A	B	C	D	E	
Estrutura:	A	B	C	D	E	
Em construção	<input type="checkbox"/>	obs:				

** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruina; E-em recuperação)



4. Característica dos Elementos Componentes:				
	Sem	Com	Materiais	Estado***
Estrutura		X	Madeira	A
Paramento		X	alvenaria / taipa	
Soco	X			
Cunhais	X			
Pilastras	X			
Guarnições		X	Madeira	A
Faixas		X	Madeira	A
Cimalha		X	Madeira	A
Beiral		X	Madeira	B
Tubo de queda		X	PVC	A
Cobertura		X	Telha de cano	B
Portas		X	Madeira	A
Janelas		X	Madeira	A
Montras	X			
Varanda		X	Madeira	A
Portão	X			
Outro				

*** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruina; E-em recuperação)



Ficha de Caracterização de Edifícios Reabilitados - Centro Histórico de Guimarães

Data de levantamento: 16.04.2012 Ficha nº 2

1. Caracterização do Edifício

Localização: Rua Gravador Molarinho	Nº de campanhas: 1	N. pisos a cima soleira: 3
Nº porta: 77	Águas Furtadas: (Sim / Não)	N. pisos abaixo soleira: 0

2. Tipo de Uso (*)

Tipo de uso	Utilização	
Cave:		
R/c:	comércio	comércio
Piso 1:	habitação	habitação
Piso 2:	habitação	habitação
Piso 3:		
Piso 4:		

*(H - habitação; C - comercio; S - serviços; E - equipamento; D - devoluto; O - Outro)

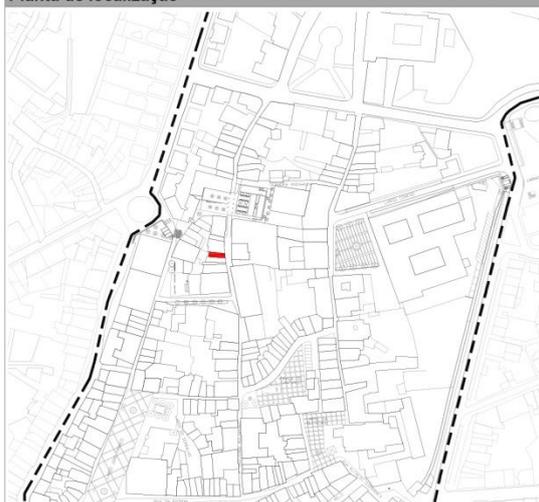
3. Estado de Conservação (**)

Geral:	A	B	C	D	E	
Cobertura:	A	B	C	D	E	
Estrutura:	A	B	C	D	E	
Em construção	<input type="checkbox"/>	obs:				

** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruína; E-em recuperação)

Planta de localização

S/Escala



4. Característica dos Elementos Componentes:

	Sem	Com	Materiais	Estado***
Estrutura		X	Madeira	A
Paramento		X	Alvenaria e taipa	A
Soco	X			
Cunhais		X	Madeira	A
Pilastras	X			
Guarnições		X	Madeira	A
Faixas		X	Madeira	A
Cimalha		X	Madeira	A
Beiral		X	Madeira	A
Tubo de queda		X	PVC	A
Cobertura		X	Telha de canudo	A
Portas		X	Madeira	A
Janelas		X	Madeira	A
Montras	X			
Varanda		X	Madeira	A
Portão	X			
Outro				

*** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruína; E-em recuperação)

Fotografia



Ficha de Caracterização de Edifícios Reabilitados - Centro Histórico de Guimarães

Data de levantamento: 16.04.2012 Ficha nº 3

1. Caracterização do Edifício

Localização: Rua Egas Moniz	Nº de campainhas: 2	N. pisos a cima soleira: 3
Nº porta: 77, 79	Aguas Furtadas: (Sim / Não)	N. pisos abaixo soleira: 0

2. Tipo de Uso (*)

Cave:	Tipo de uso	Utilização
R/c:	comércio	armazém
Piso 1	habitação	habitação
Piso 2	habitação	habitação
Piso 3		
Piso 4		

*(H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro)

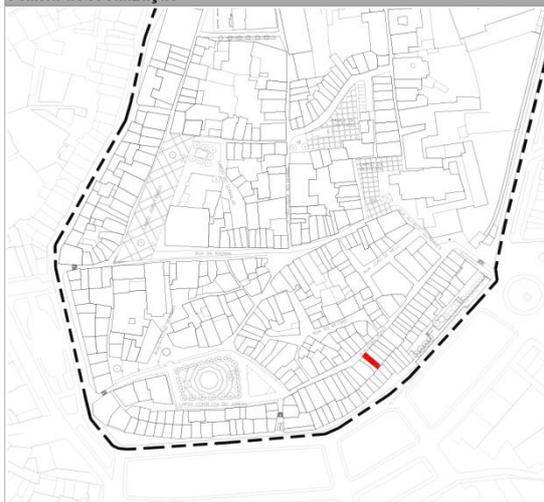
3. Estado de Conservação (**)

Geral:	A	B	C	D	E	
Cobertura:	A	B	C	D	E	
Estrutura:	A	B	C	D	E	
Em construção	<input type="checkbox"/>	obs:				

** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruina; E-em recuperação)

Planta de localização

S/Escala



4. Característica dos Elementos Componentes:

	Sem	Com	Materiais	Estado***
Estrutura		X	Madeira	A
Paramento		X	Alvenaria e taipa	A
Soco		X	Granito	A
Cunhais	X			
Pilastras	X			
Guarnições		X	Madeira	A
Faixas	X			
Cimalha		X	Madeira	A
Beiral		X	Madeira	A
Tubo de queda		X	PVC	A
Cobertura		X	Telha de canudo	A
Portas		X	Madeira	A
Janelas		X	Madeira	A
Montras	X			
Varanda		X	Madeira	A
Portão	X			
Outro				

*** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruina; E-em recuperação)

Fotografia



Ficha de Caracterização de Edifícios Reabilitados - Centro Histórico de Guimarães

Data de levantamento: 30.04.2012 Ficha nº 4

1. Caracterização do Edifício

Localização: Rua Rainha Dona Maria II	Nº de campainhas: 1	N. pisos a cima soleira: 4
Nº porta: 125, 127 e 129	Águas Furtadas: (Sim / Não)	N. pisos abaixo soleira: 0

2. Tipo de Uso (*)

Tipo de uso	Utilização
Cave:	
R/c: comércio	restaurante
Piso 1: comércio	restaurante
Piso 2: comércio	restaurante
Piso 3: comércio	administração
Piso 4:	

*(H - habitação; C - comercio; S - serviços; E- equipamento; D - devoluto; O - Outro)

3. Estado de Conservação (**)

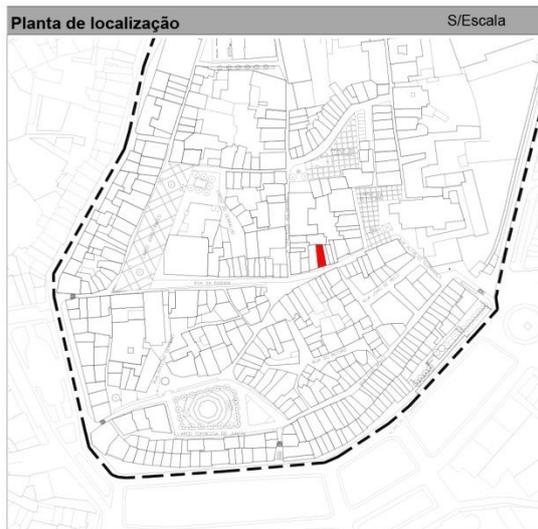
Geral:	A B C D E
Cobertura:	A B C D E
Estrutura:	A B C D E
Em construção	<input type="checkbox"/> obs:

** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruina; E-em recuperação)

4. Característica dos Elementos Componentes:

	Sem	Com	Materiais	Estado***
Estrutura		X	Madeira	A
Paramento		X	Alvenaria de granito	A
Soco	X			
Cunhais		X	Granito	A
Pilastras	X			
Guarnições		X	Granito	A
Faixas		X	Granito	A
Cimalha		X	Granito	A
Beiral	X			
Tubo de queda		X	PVC	A
Cobertura		X	Telha de canudo	A
Portas		X	Madeira	A
Janelas		X	Madeira	A
Montras	X			
Varanda		X	Granito	A
Portão	X			
Outro				

*** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruina; E-em recuperação)



Ficha de Caracterização de Edifícios Reabilitados - Centro Histórico de Guimarães

Data de levantamento: 30.04.2012 Ficha nº 5

1. Caracterização do Edifício

Localização: Largo da Oliveira	Nº de campainhas: 13	N. pisos a cima soleira: 4
Nº porta: 25	Águas Furtadas: (Sim / Não)	N. pisos abaixo soleira: 0

2. Tipo de Uso (*)

Tipo de uso	Utilização
Cave:	
R/c: comércio	comércio
Piso 1: Serviços	Escritórios
Piso 2: habitação	habitação
Piso 3: habitação	habitação
Piso 4:	

*(H - habitação; C - comercio; S - serviços; E - equipamento; D - devoluto; O - Outro)

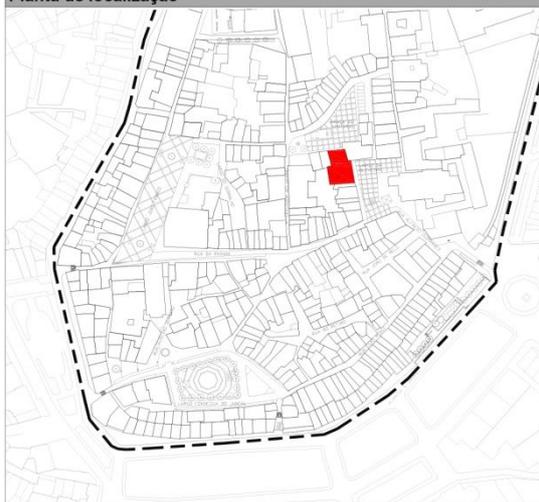
3. Estado de Conservação (**)

Geral:	A B C D E
Cobertura:	A B C D E
Estrutura:	A B C D E
Em construção	<input type="checkbox"/> obs:

** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruina; E-em recuperação)

Planta de localização

S/Escala



4. Característica dos Elementos Componentes:

	Sem	Com	Materiais	Estado***
Estrutura		X	Madeira	A
Paramento		X	Alvenaria de granito	A
Soco	X			
Cunhais		X	Granito	A
Pilastras	X			
Guarnições		X	Granito	A
Faixas	X			
Cimalha		X	Granito	A
Beiral	X			
Tubo de queda		X	PVC	A
Cobertura		X	Telha de canudo	A
Portas		X	Madeira	A
Janelas		X	Madeira	A
Montras	X			
Varanda		X	Granito	A
Portão	X			
Outro				

*** (A-bom; B-razoável; C-mau; D-ruina; E-em recuperação)

Fotografia



ANEXO IV – RICUH – REGULAMENTO DE INTERVENÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO 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 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.

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.

- 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 23

Excepções 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 ;

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.

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 ;

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.).

- 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 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.

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 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.

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

À 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.