



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR

Engenharia

Proposta de reabilitação urbana no centro histórico de Chaves: espaço público vs edificado

João Portelinha

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Arquitetura
(2º ciclo de estudos)

Orientador: Prof^a. Doutora Ana Lúcia Virtudes

Covilhã, Outubro de 2012

Agradecimentos

Após esta longa caminhada, gostaria de agradecer aos amigos, família e todos aqueles que de certa forma contribuíram para que eu realizasse este meu objectivo.

Primeiramente, agradeço à Professora Doutora Ana Lúcia Virtudes pelo seu acompanhamento e dedicação completa em toda a realização da dissertação. A sua disponibilidade e atenção que comigo foram notáveis. As suas críticas e sugestões colaboraram para uma boa orientação. Fico grato pela sua partilha de conhecimentos e obras, que favoreceram as minhas decisões.

Gostaria também de agradecer ao Professor Queirós e Arquitecto Malheiro pela sua disponibilidade, empréstimo de obras, disponibilidade e fornecimento de informação. À Câmara Municipal de Chaves, devido ao fornecimento de variada informação.

Agradeço também àqueles que muito admiro, os meus pais e avós, que me educaram e ensinaram a ser o que sou hoje, agradeço todo o apoio, paciência, auxílio e incentivo prestado ao longo destes anos.

Por fim, sem descorar, quero agradecer profundamente ao meu irmão que sempre me apoiou, ajudou, tolerou e compreendeu.

Resumo

O espaço urbano contemporâneo apresenta-se em constantes alterações, de modo a tentar dar resposta às diferentes necessidades das populações, que também elas se vão modificando. As populações tendem a fixar-se cada vez mais nas periferias, arrastando consigo os diferentes serviços, levando ao abandono e degradação dos centros históricos.

Estes espaços, de grande importância histórica e cultural, passam assim a ser locais desvalorizados pela população e conseqüentemente cada vez mais degradados quer em termos de edificado quer em termos de espaço público. Para combater este intensivo abandono, os centros históricos têm vindo a ser o objecto de estudo e de preocupações crescentes no domínio arquitectónico e urbanístico.

Esta dissertação incide sobre esta problemática, assentando sobre o tema da reabilitação urbana dos centros históricos, de modo a entender as causas e conseqüências deste progressivo abandono, para assim delinear medidas e propostas projectuais de desenho urbano para os espaços públicos e medidas arquitectónicas para os edifícios. Prende-se que tais medidas possam vir a contribuir para a fixação dos actuais e atracção de novos residentes assim como a dinâmica dos utentes que exercem a sua actividade neste local, nele passeiam ou visitam.

O principal objectivo é apresentar uma proposta de reabilitação urbana para o centro histórico de Chaves que integra duas vertentes: medidas projectuais para os espaços públicos e medidas arquitectónicas para os edifícios. De modo a definirem-se medidas para revitalizar o centro de tão grande importância histórica.

Palavras-chave:

- Centro histórico
- Espaço público
- Edifícios
- Reabilitação Urbana

Abstract

The contemporary urban space presents itself in constant modification, so as to respond population's different needs, which in turn are also changing. Populations tend to fixate in the suburbs, dragging with them the different services, which lead to the abandonment and degradation of the historical centers.

These areas of great historical and cultural importance are thus devaluated by the population, and, as a consequence, they become even more degraded, concerning construction and public areas. In order to fight this massive abandonment, historical centers have been the subject of study and increasing concerns both architectonic and urbanistic.

This dissertation focuses on this issue, built on the thematic concerning urban rehabilitation of historical centers, in order to understand both the causes and consequences of this progressive abandonment, so as to define measures and projectual proposals regarding urban design for public areas, and architectonic measures for buildings. It is expected that such measures may contribute to the establishment of actual residents and the captivation of new ones, as well as the dynamic of the users that work, walk or visit this area.

The main goal is to present an urban rehabilitation proposal for the historical center of Chaves, which incorporates two edges: projectual measures for public areas and architectonic measures for buildings, so as to define actions to revive the center of such historical importance.

Keywords:

- Historic center
- Public Space
- Buildings
- Urban Rehabilitation

Índice

Agradecimentos	iii
Resumo	v
Palavras-chave	v
Abstract	vii
Keywords.....	vii
Lista de Figuras	xiii
Lista de Tabelas	xvi
Capítulo 1 - Introdução	1
1.1. Relevância da temática	1
1.2. Objectivos.....	2
1.3. Metodologia.....	3
1.4. Estrutura da dissertação.....	4
1.5. Estado de arte.....	5
Parte I Enquadramento teórico: princípios e medidas de reabilitação urbana	10
Capítulo 2 - Papel dos centros históricos no contexto urbano	11
2.1. Evolução do significado dos centros históricos.....	11
2.2. A importância dos centros históricos na cidade contemporânea	12
2.3. Principais factores de declínio dos centros históricos	15
2.3.1. Factores humanos	15
2.3.2. Factores arquitectónicos e urbanísticos	19
2.4. Síntese da dinâmica do centro histórico no contexto urbano.....	23
Capítulo 3 - Exemplos marcantes de reabilitação urbana de centros históricos	26
3.1. Experiências de reabilitação dos centros históricos em Portugal	26
3.2. Análise de três estudos de caso de referência	32
3.2.1. Exemplo da cidade de Porto	32
3.2.2. Exemplo da cidade de Guimarães.....	34
3.2.3. Exemplo da cidade de Évora.....	36
3.3. Síntese do progresso histórico da reabilitação dos centros históricos.....	37
Capítulo 4 - A reabilitação urbana como componente do processo de planeamento urbanístico	38
4.1. O conceito de reabilitação urbana	38
4.2. Princípios de reabilitação urbana	40
4.3. A reabilitação urbana no contexto dos instrumentos de gestão territorial	42

4.3.1. Plano Pormenor de Reabilitação Urbana	44
4.3.2. Plano Pormenor de Salvaguarda.....	45
4.4. Síntese do paradigma de revitalizar os centros históricos	46
Parte II Estudo de caso: proposta de reabilitação urbana no centro histórico de Chaves	47
Capítulo 5 - Caracterização da área de estudo	48
5.1. A importância do centro histórico no contexto da cidade	48
5.1.1. Breve contextualização no concelho de Chaves	48
5.1.2. Localização da cidade de Chaves	54
5.1.3. Origem e evolução histórica da cidade Chaves	57
5.1.4. Afirmação do centro histórico de Chaves como centro urbano.....	61
A - Centro urbano / periferia: o novo modelo da cidade moderna	61
B - Principais eventos e edifícios públicos no centro urbano	70
5.2. Situação actual: edificado / espaço público.....	77
5.2.1. Localização e caracterização da área de estudo	77
5.2.2. Diagnóstico urbanístico	80
A - Pontos fortes e pontos fracos	82
B - Tecido edificado.....	86
C - Fichas de caracterização do edificado.....	87
D - Actividades no edificado	88
E - Espaço Público	92
5.2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão territorial	98
5.3. Síntese da análise actual da área de estudo	103
Capítulo 6 - Proposta de reabilitação urbana	105
6.1. Objectivos.....	105
6.2. Memória descritiva e justificativa das medidas projectuais propostas.....	106
6.2.1. Descrição geral da proposta	106
6.2.2. Proposta para o edificado	108
6.2.3. Proposta de equipamentos de utilização colectiva	113
6.2.4. Proposta para espaços verdes de utilização colectiva.....	114
6.2.5. Proposta de arruamentos.....	115
6.2.5. Proposta de mobiliário urbano	120
6.3. Síntese da proposta.....	132
Capítulo 7 - Conclusões.....	137
Bibliografia	140
Referência de ilustrações	146
Anexos	149

1. Tabelas de análise.....	149
2. Fichas de caracterização.....	149
3. Fotografias da maqueta.....	149
4. Desenhos técnicos.....	149

Lista de Figuras

Ilustração 1 - Praça do Pelourinho - Marco dos centros históricos, Salvador, Brasil, 2005	13
Ilustração 2 - Comércio Tradicional, Chaves, 2012.....	14
Ilustração 3 - Metro do Porto - Redes de transporte	16
Ilustração 4 - Edifícios deteriorados, Chaves, 2012	17
Ilustração 5 - Veículos em zona exclusiva a peões, Chaves, 2012	20
Ilustração 6 - Edifício 102, Viviendas en Carabanchel, periferia de Madrid, Espanha	21
Ilustração 7 - Relação entre o centro histórico e os novos centros funcionais da cidade de Chaves	22
Ilustração 8 - Edifício Unifamiliar - Casa Colunata, Algarve	23
Ilustração 9 - Feira medieval/Exposição de Trabalhos no centro histórico da cidade de Chaves, 2012.....	26
Ilustração 10 - Fachadas do centro histórico da cidade do Porto	27
Ilustração 11 - Logótipo da iniciativa SOLARH	30
Ilustração 12 - Logótipo do Programa Polis.....	31
Ilustração 13 - Logo da iniciativa Porta 65	31
Ilustração 14 - Centro Histórico do Porto - Bairro do Barredo à esquerda	33
Ilustração 15 - Centro Histórico do Porto - Área classificada Património Mundial	33
Ilustração 16 - Cidade de Guimarães, séc. XVI.....	35
Ilustração 17 - Edifícios do séc. XVI na Praça da Oliveira, Guimarães	35
Ilustração 18 - Praça de Giraldo, Cidade de Évora	36
Ilustração 19 - Freguesias do Concelho de Chaves	49
Ilustração 20 - Variação Populacional por freguesia 1970/ 2001	52
Ilustração 21 - Variação Populacional por freguesia 2001/2011	53
Ilustração 22 - Variação da população residente entre 2001 e 2011 por freguesia à escala da cidade de Chaves	54
Ilustração 23 - Localização da Cidade de Chaves.....	55
Ilustração 24 - Mapa das principais estradas na região norte de Portugal.....	56
Ilustração 25 - Castro de Curalha	57
Ilustração 26 - Ponte Romana (Ponte do Trajano) sobre o rio Tâmega, em Chaves, 2012.....	58
Ilustração 27 - Vista da cidade de Chaves, séc. XIV.....	59
Ilustração 28 - Planta das fortificações, Chaves, 1752	60
Ilustração 29 - Planta (1906).....	63
Ilustração 30 - Planta (1921).....	64
Ilustração 31 - Planta (1940).....	65
Ilustração 32 - Planta (1950).....	66
Ilustração 33 - Planta (1984).....	67
Ilustração 34 - Planta (1993).....	68
Ilustração 35 - Planta (2001).....	69
Ilustração 36 - Foto aérea actual (2012)	70
Ilustração 37 - Planta dos principais edifícios.....	71
Ilustração 38 - Museu da Região Flaviense, 2012	73
Ilustração 39 - Igreja Matriz, 2012	74
Ilustração 40 - Museu de Arte Sacra, 2012.....	75
Ilustração 41 - Biblioteca Municipal, 2012.....	76
Ilustração 42 - Sala de Exposições do Arquivo Municipal, 2012	77
Ilustração 43 - Localização da área de estudo (a vermelho).....	78
Ilustração 44 - Quarteirões da área de estudo	79
Ilustração 45 - Planta dos principais edifícios.....	81
Ilustração 46 - Pontos de interesse e estacionamento	82
Ilustração 47 - Planta de Positivos (anexo a.02).....	86

Ilustração 48 - Planta do número de pisos (anexo a.03).....	87
Ilustração 49 - Planta de actividades, piso 1 (anexo a.04).....	89
Ilustração 50 - Planta de actividades, piso 2 (anexo a.05).....	90
Ilustração 51 - Planta de actividades, piso 3 (anexo a.06).....	91
Ilustração 52 - Planta de actividades, piso 4 (anexo a.07).....	92
Ilustração 53 - Planta de Negativos (anexo a.08).....	93
Ilustração 54 - Planta de Axialidades (anexo a.09).....	94
Ilustração 55 - Planta de Percursos (anexo a.10).....	95
Ilustração 56 - Perfil tipo de arruamento pedonal existente (Rua Direita) (anexo a.13)	96
Ilustração 57 - Perfil tipo de arruamento viário existente (Rua de Stº António) (anexo a.13) .	97
Ilustração 58 - Limite previsto para o PPSVP.....	99
Ilustração 59 - Extracto da Planta de Ordenamento do PDM (1995).....	102
Ilustração 60 - Extracto da Planta de Condicionantes do PDM (1995).....	103
Ilustração 61 - Planta geral da proposta (anexo b.01).....	108
Ilustração 62 - Planta de edifícios a aumentar a cércea (anexo b.03).....	109
Ilustração 63 - Planta de anexos a demolir (anexo b.03)	110
Ilustração 65 - Exemplos de fachada reabilitada (do edifício 1 e 2)	112
Ilustração 64 - Exemplo de edifícios a reabilitar (edifício 1 á esquerda e edifício 2 à direita)	112
Ilustração 66 - Perfil do Largo General Silveira (anexo b.10)	113
Ilustração 67 - Planta de proposta de espaços verdes (anexo b.05).....	114
Ilustração 68 - Planta de proposta de viabilidade viária (anexo b.07)	117
Ilustração 69 - Planta de proposta de ciclovia (anexo b.06).....	118
Ilustração 70 - Perfil tipo de proposta de arruamento (anexo b.10)	120
Ilustração 71 - Sinalética informativa (anexo c.06)	122
Ilustração 72 - Sinalética direcciona (anexo c.07).....	123
Ilustração 73 - Sinalética de Marcação de Entrada (anexo c.08).....	124
Ilustração 74 - Exemplo de pilaretes (anexo c.05)	125
Ilustração 75 - Exemplo de estacionamento de bicicletas (anexo c.04).....	127
Ilustração 76 - Exemplo de Banco (anexo c.01).....	128
Ilustração 77 - Exemplo de equipamento	129
Ilustração 78 - Papeleira (anexo c.03)	130
Ilustração 79 - Caldeira de árvore (anexo c.02)	131
Ilustração 80 - Diferentes tipos de iluminação.....	132
Ilustração 81 - Planta de zoneamento da proposta	133
Ilustração 82 - Planta síntese da proposta (anexo b.01)	134

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Variação da População Residente no concelho de Chaves 1981-2011.....	50
Tabela 2 - Estrutura etária da população do concelho de Chaves em 2001	50
Tabela 3 - Estrutura etária da população do concelho de Chaves em 2011	50
Tabela 4 - Dinâmicas populacionais do caso de estudo.....	51
Tabela 5 - Cálculo e índices urbanísticos do existente na área de estudo	80
Tabela 6 - Pontos fortes à escala da cidade.....	83
Tabela 7 - Pontos fortes da área de estudo	83
Tabela 8 - Pontos fracos à escala da cidade	84
Tabela 9 - Pontos fracos da área de estudo	85
Tabela 10 - Caracterização do estado do edificado.....	88
Tabela 11 - Cálculo e índices urbanísticos da proposta	107

Capítulo 1 - Introdução

1.1. Relevância da temática

De um modo geral verifica-se que os espaços urbanos se encontram em constantes alterações, que vão dando resposta a algumas das mais variadas necessidades das populações quer residentes quer utentes.

Presentemente, vários são os problemas que caracterizam os centros históricos. Entre eles destacam-se o progressivo estado de degradação física, arquitectónica e urbanística, quer ao nível do espaço público quer dos edifícios, transmitindo uma imagem urbana pouco qualificada; os conflitos entre os peões e os automóveis, nomeadamente pelo estacionamento abusivo destes devido à necessidade de cargas e descargas, levando-os a utilizar as zonas pedonais para estacionar indevidamente, atraindo para este tipo de transgressão outros veículos ligeiros; a escassez ou desadequação dos espaços destinados ao lazer, ao convívio e à animação; a desadequação dos materiais de construção utilizados quer nos pavimentos dos arruamentos, dificultando a circulação pedonal quer nos edifícios descaracterizando a identidade arquitectónica dos locais; ou ainda a escassez de espaços verdes de utilização colectiva, devido à morfologia de ruas estreitas e sinuosas e à malha urbana compacta, nomeadamente no interior dos quarteirões onde proliferam as construções abarracadas, galinheiros ou outros anexos.

Entre outros factores tudo isto se deve a causas como, o surgimento de novos espaços terciários, de comércio, equipamentos e serviços localizados nas periferias, que arrastam consigo novos edifícios de habitação cada vez mais distantes dos centros históricos, em detrimento deste. A preferência por habitar na periferia e naturalmente a criação de serviços e equipamentos de apoio à população, afastando-a para as novas zonas criadas em volta da cidade consolidada, leva ao abandono do edificado e conseqüentemente, dos espaços públicos existentes no centro histórico. Exemplos como a chegada dos novos hipermercados e zonas industriais periféricas têm como consequência a disponibilização de diferentes serviços, assim como a criação de novos empregos, merecendo a preferência da população de se localizar e habitar na proximidade destes locais.

Como principais consequências dos problemas anteriormente mencionados, os espaços públicos tornam-se inanimados, pouco frequentados, e raramente procurados pela população, crescendo o número de edifícios devolutos, sendo este o primeiro passo para o seu conseqüente mau estado de conservação conducente à ruína. Ora, conseqüentemente, a degradação que começa por ser arquitectónica e urbanística passa também a ser humana. Quer dizer que a população que reside nos centros históricos é maioritariamente idosa, de

fracos recursos económicos. Poder-se-á referir a propósito que o envelhecimento humano e social dos centros históricos acompanha o seu envelhecimento físico e espacial. Assim, estes locais tornam-se cada vez mais degradados e em declínio sendo preteridos no contexto de toda a urbe.

Por outro lado, esta deterioração física e social tem vindo a conduzir a uma preocupação crescente por parte das entidades com competências nestas matérias, como os municípios, que têm vindo a tomar algumas iniciativas para inverter esta tendência. Estas iniciativas estão conscientes de que a riqueza histórica e cultural dos centros históricos deve ser valorizada, invertendo o elevado estado de degradação do espaço público e dos edifícios.

Ora, o centro histórico de Chaves pertencente ao distrito de Vila Real não é excepção a esta tendência, tendo vindo a registar nos últimos anos uma elevada degradação arquitectónica dos seus imóveis e espaços públicos à medida que regista um envelhecimento da população residente. Este estudo de caso encontra-se degradado, cada vez menos habitado e movimentado, possuindo assim inúmeros edifícios históricos de grande relevância e importância, edifícios de comércio e de habitação e espaços públicos com necessidade de uma urgente acção de reabilitação urbana.

1.2. Objectivos

Esta dissertação tem como principal objectivo definir uma proposta de reabilitação urbana de modo a minorar a problemática anteriormente referida, tendo como objecto de estudo um troço do centro histórico da cidade de Chaves. Tal proposta de desenho urbano procura encontrar medidas projectuais aplicadas quer aos espaços públicos quer ao tecido edificado, a partir do entendimento das razões que levaram ao abandono e declínio deste espaço, por parte da população.

Assim, há que perceber qual a importância dos centros históricos em geral perante o processo de desenvolvimento da cidade contemporânea, minorando o seu abandono e identificando acções que contribuam para a sua valorização.

Os objectivos específicos desta dissertação compreendem as seguintes vertentes:

- Conhecer os principais problemas urbanos existentes nos centros históricos, para que as medidas traçadas para a sua resolução possam ser adequadas;
- Analisar o caso particular do centro histórico da Cidade de Chaves quer ao nível do espaço público quer do edificado, de modo a identificar as especificidades deste estudo de caso que o distinguem dos restantes;

- Definir medidas projectuais de desenho urbano que contribuam para minorar os problemas descritos e que promovam a atracção da população residente e utente para este centro histórico.

Tais medidas projectuais deverão centrar-se no propósito de:

- Melhoria da estrutura viária, minorando os conflitos entre os peões e os automóveis;
- Reforço da habitação;
- Organização dos arruamentos, clarificando os espaços de circulação pedonal, os espaços de trânsito automóvel, os corredores de acesso automóvel condicionado ou os locais de estacionamento, nomeadamente para cargas e descargas;
- Intensificação da actividade terciária;
- Criação de um eixo terciário com influência à escala da cidade;
- Criação de locais de estadia e lazer ao nível do espaço público;
- Criação de espaços verdes num local onde tradicionalmente não existem, possibilitando o contacto da população com a natureza;
- Promoção da multifuncionalidade, onde a função residencial e a função terciária possam coexistir;
- Unificação dos vários espaços públicos.

Espera-se que a execução destas medidas projectuais possam vir a contribuir para melhorar a qualidade de vida da população residente e utente, qualificando e valorizando este centro histórico, tornando-o mais animado.

-

1.3. Metodologia

A metodologia utilizada nesta dissertação compreende as seguintes fases de trabalho:

- 1ª fase - Pesquisa bibliográfica de modo a perceber o papel dos centros históricos na cidade, as causas da sua degradação e os problemas que actualmente os caracterizam; de modo a sistematizar alguns estudos de casos que permitam proceder a uma análise comparativa de exemplos de reabilitação e valorização de centros históricos em Portugal; e perceber os instrumentos de reabilitação urbana existentes, nomeadamente como componentes do processo de planeamento (a exemplo do Plano de Pormenor);
- 2ª fase - Pesquisa documental, sobre a área de estudo, o centro histórico de Chaves, com o objectivo de permitir traçar a evolução histórica recente (durante o século XX) deste local, até aos nossos dias, recorrendo à pesquisa de cartografia, fotografias e outros documentos escritos ou desenhados. Consultaram-se entre outros os arquivos da Câmara

Municipal de Chaves e Biblioteca Municipal de Chaves. Uma importante fonte documental foi o arquivo particular do professor Queiroz nomeadamente cartografia e fotografias antigas da cidade;

- 3ª fase - Levantamento "in loco" da área de estudo através da elaboração de fichas de diagnóstico de todos os edifícios preexistentes, levantamento fotográfico e diagnóstico urbanístico dos principais aspectos positivos e negativos que a caracterizam;
- 4ª fase - Caracterização e análise da área de estudo quer ao nível dos espaços públicos quer do edificado;
- 5ª fase - Proposta de reabilitação urbana, definindo medidas projectuais de desenho urbano.

1.4. Estrutura da dissertação

Esta dissertação está estruturada em dois pontos fundamentais: o enquadramento teórico e o estudo de caso.

No enquadramento teórico, correspondente à “Parte I Enquadramento teórico: princípios e medidas de reabilitação urbana”, serão expostos e desenvolvidos os conceitos principais, tendo em conta toda a bibliografia recolhida previamente. Irá ser abordado no capítulo 2, “Papel dos centros históricos no contexto urbano”, a importância dos centros históricos e o seu declínio na contemporaneidade. No capítulo 3, “Exemplos marcantes de reabilitação dos centros históricos”, no qual se analisa a recuperação dos centros históricos, seguidamente no capítulo 4, “A reabilitação urbana como componente do processo de planeamento urbanístico”, no qual são identificadas as medidas que tem vindo a ser tomadas.

Numa segunda parte, “Parte II | Estudo de Caso, O centro histórico da cidade de Chaves” será analisado um troço da Cidade de Chaves, na qual o capítulo 5, “Caracterização da área de estudo”, fará o levantamento “in loco”, a caracterização e a análise quer do espaço público quer do edificado existente, procedendo ainda ao diagnóstico urbanístico (ponto 5.2).

Por fim, no capítulo 6, “Proposta de reabilitação urbana”, será efectuada uma proposta de desenho urbano que vise a reabilitação, valorização e unificação do centro histórico em análise.

1.5. Estado de arte

De modo a melhor entender e esclarecer todos os conceitos principais relacionados com esta dissertação, foram recolhidas diferentes obras bibliográficas. Estas foram escolhidas consoante os temas que irão ser abordados destacando-se a reabilitação urbana e os centros históricos.

Na Europa, a noção de reabilitação urbana afirma-se oficialmente em 1976 ¹. A partir desta data, exige-se aos estados membros a adaptação de leis e regulamentos às exigências da conservação integrada do património arquitectónico. (Dulce Lopes, 2010)

A reabilitação urbana é considerada uma dimensão da política de conservação integrada dos monumentos que passa pela sua revitalização (com a possível alteração de uso , mas conservando a dignidade do imóvel) e reabilitação, definida como a forma pela qual se procede à integração dos monumentos e edifícios antigos (em especial os habitacionais) no ambiente físico da sociedade, "(...) através da renovação da sua estrutura interna e adaptação às necessidades da vida contemporânea, preservando ao mesmo tempo, cuidadosamente, os elementos de interesse cultural". (Dulce Lopes, 2010: 34)

A reabilitação urbana passa a ser entendida como o processo que visa a "revitalização ou regeneração urbana a longo prazo, que tem como objectivo melhorar as componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população em geral" (Dulce Lopes, 2010: 34). A reabilitação é assim considerada, parte de um projecto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas.

O conceito de reabilitação urbana aparece associado historicamente, a uma componente urbanística de recuperação de edificado e a uma componente de valorização do património cultural, que aponta para uma requalificação e revitalização dos centros históricos. (Suzana Silva, 2010)

A reabilitação urbana não deve limitar-se à mera recuperação física dos imóveis e dos centros históricos degradados, uma vez que, dessa forma, não se actua sobre o verdadeiro problema dos centros históricos actuais: a desertificação social, o envelhecimento da população, o mau estado de conservação do património edificado e a descaracterização do seu tecido produtivo. (Paula Oliveira, 2010)

Deste modo, conforme a lei vigente em Portugal, ² entende-se por reabilitação urbana a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da execução de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas

¹ Através da Resolução nº 28 do comité de Ministros do Conselho da Europa, de 14 de Abril

² Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, artigo 2º, alínea j)

urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Assim, a reabilitação urbana³, deve contribuir de forma a articular os seguintes objectivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar os tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

³ Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, artigo 3.º

p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

r) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

O centro histórico, outrora constituía o centro vital da cidade no seu complexo social, meios urbanos de produção e de comércio, negócios e administração, residencial, centralidade de serviços e o lugar de maior interesse social. Entretanto, a expansão física foi destruindo este papel, ao deslocalizar os sectores produtivos, administrativos e residenciais, dando lugar à desertificação e envelhecimento da população residente, à pobreza e à degradação da actividade económica e dos edifícios. (Caetano, 1999)

Todas estas alterações que se fizeram sentir criaram uma percepção diferente destes centros, como locais em declínio e decadência. Foram vários os indivíduos e as organizações que ao longo dos anos se têm debruçado e dado especial importância ao papel do centro histórico.

O conceito de centro histórico tem sofrido alterações à medida que os tempos passam. No entanto, regra geral, é visto como um livro de memórias materiais e imateriais, que possui importantes referências e indicações de identidade dos povos que aí habitam e habitaram ao longo do tempo.

Posteriormente, a Carta de Atenas, instituída em 1933 foi aquela que, pela primeira vez, estabeleceu critérios de preservação e revitalização de edifícios antigos. Esta carta realçava a ideia de que os monumentos são um testemunho vivo de tradições, sendo por isso indispensável a sua preservação.

A Carta de Veneza - Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios, criada em 1964, alargou e renovou o conceito já abordado na Carta de Atenas, aprofundando os seus princípios. Assim sendo, o conceito de monumento histórico deixou de estar somente relacionado a criações arquitectónicas, passando a englobar sítios quer urbanos, quer rurais - desde que estes encerrem vestígios de civilizações que, de alguma forma, simbolizem uma fase marcante da história. Esta Carta declara que “os monumentos de um povo, são portadores de uma mensagem do passado, são um testemunho vivo das suas tradições seculares.”⁴

⁴ Carta de Veneza, 1964: 1

Em 1977, num Colóquio sobre Conservação realizado em Quito, define-se centro histórico como sendo um espaço físico condicionado pelas relações que se foram estabelecendo entre as pessoas, ao longo do tempo. Estamos perante uma fase da história em que se reconhece que estes locais não devem ser vistos apenas como portadores de uma herança física e material, mas sim como elementos indispensáveis à compreensão dos hábitos, crenças, tradições, e relações sociais que se foram desenvolvendo ao longo do tempo e que, obviamente são representativos da identidade de uma população. Deste modo a característica própria de um centro histórico é o reconhecimento por parte dos seus habitantes e dos habitantes do resto da cidade de que este local é uma área urbana com identidade própria e particular. (Hardoy e Guttman, 1992)

Em 1983, Pereira de Oliveira alerta para o facto de o conceito de centro histórico ser “atemporal porque eminentemente cultural”⁵, isto é, são os valores actuais que definem o que é deveras histórico. Fazendo uma abordagem sociocultural, o autor admite que os conjuntos históricos em questão só podem ser considerados património quando a sociedade os reconhecer “como seus”.

Redigida pela ICOMOS (Conselho Internacional dos Monumentos e dos Sítios) em 1987, a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas traçou objectivos específicos no que diz respeito à conservação das “cidades históricas”. Neste documento, todas as cidades, centros e bairros importantes são reconhecidos como “históricos” pelo simples facto de representarem a multiplicidade das sociedades ao longo das décadas.

Um outro autor (Mário Nunes in Carvalho e Fernandes, 1988) afirma 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 reduzido à circulação de carroças e carruagens, sem grandes centros comerciais ou industriais, porque a actividade era artesanal e de comércio a retalho, mas também é o 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.

Nos tempos de hoje quando falamos em centro histórico de uma cidade associamos, quase que instintivamente, a um local da cidade onde predominam os edifícios antigos e alguns bastante degradados, onde a população residente é maioritariamente envelhecida, não por opção própria muitas vezes, mas porque não têm posses para pagar rendas mais elevadas e onde se vive em condições precárias. Esquece-se assim todo o património adjacente, seja ele material ou cultural, e que tanto valor trás à cidade.

Após vários estudos, chega-se à conclusão que o centro histórico coincide com o espaço urbano que outrora equivalia à totalidade da cidade, onde coabitavam classes sociais

⁵ Pereira de Oliveira, 1983: 40

distintas. No entanto a expansão física urbana vem alterar esta característica, começando a aparecer dentro do centro histórico grandes diferenças tanto na malha física, como no social. Em consequência destas alterações, encontram-se sectores muito diferentes, uns como resultado de intervenções radicais sobre o tecido urbano, onde pouco resta da malha anterior, outros distinguem-se pela não intervenção. (Caetano, 1999)

Tendo anteriormente apresentado um pouco da evolução do conceito de centro histórico, pode-se assim concluir que este corresponde ao núcleo da cidade, ao seu local inicial, onde durante séculos se edificaram grandiosos edifícios e monumentos, reflexo das culturas e relações entre os humanos que aí habitaram.

Existem várias designações e formas de definir os centros históricos, entre elas, centro da cidade, centro histórico, ninho urbano e núcleo histórico. Nesta dissertação será utilizado o termo centro histórico.

Parte I | Enquadramento teórico: princípios e medidas de reabilitação urbana

Capítulo 2 - Papel dos centros históricos no contexto urbano

Neste capítulo vai-se tratar da evolução dos centros históricos. Procede-se à aproximação da definição de centro histórico, e da sua importância no contexto da cidade na contemporaneidade. Seguidamente serão identificados vários factores: humanos, arquitectónicos e urbanísticos que têm vindo a contribuir para o elevado estado de degradação dos centros históricos.

2.1. Evolução do significado dos centros históricos

Desde tempos imemoráveis que as cidades são produto das sociedades que fisicamente as construíram e culturalmente as edificaram, num processo contínuo e permanente. De facto, as cidades, desde as pequenas aglomerações urbanas da antiguidade às actuais cidades globais, resultaram sempre em importantes funções sociais, económicas, patrimoniais e cívicas, constituindo um legado das sociedades passadas e uma plataforma para as vindouras. Todo esse conjunto de actividades económicas, sociais, funções cívicas, habitacionais e patrimoniais, que constituem o motor da vida urbana, têm vindo a ser desempenhado pelas cidades nos seus centros históricos, que correspondem à sua origem e área central.

O centro histórico de uma cidade é, regra geral, a área mais antiga que se tornou progressivamente o centro da cidade moderna, e que coincide normalmente “com o núcleo de origem do aglomerado, de onde irradiaram 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” (DGOTDU, 2005: 128).

Apesar da identificação e a respectiva delimitação do centro histórico nem sempre ser óbvia, esta é mais fácil no caso das pequenas cidades, que se tenham expandido pouco, e mais difícil no caso das “cidades grandes, formadas por períodos históricos múltiplos, e onde os conjuntos urbanos do século XIX podem ser legitimamente considerados como históricos” (Cavém, 2007: 15).

Contudo, é inquestionável que o centro histórico de uma cidade é por norma um lugar central relativamente à restante área, sendo definido pelo seu poder de atracção sobre os habitantes e turistas, como foco polarizador da vida económica e social. Este núcleo corresponde assim ao centro funcional tradicional das cidades, o qual apesar de ter perdido alguma atractividade, tendo-se tornado menos acessível que outras áreas novas, “permanecerá sempre como a parte antiga da cidade, e isso explica que o elemento mais

marcante de um centro histórico na actualidade seja a sua imagem simbólica” (Cavém; 2007: 16).

De facto, numa cidade, qualquer que seja a sua dimensão, há sempre uma área mais delicada e que representa as suas origens, denominada por centro histórico. Trata-se da área “em que as funções se sobrepõem e sobretudo o lugar em que se desenrolam as actividades vistas como sendo particularmente importantes, aquelas que se situam ao nível hierárquico mais elevado” (Rémy e Voyé; 2004: 92), para além de ser “o lugar simbólico por excelência, o da história e da memória colectiva” (Rémy e Voyé; 2004: 92).

Os centros históricos ao serem uma parte integrante das cidades “conjuntos urbanos com interesse histórico cuja homogeneidade permite considerá-los como representativos de valores culturais, nomeadamente históricos, arquitectónicos, urbanísticos ou simplesmente afectivos, cuja memória importa preservar” (DGOTDU; 2005: 129). Para além desta importância de cariz patrimonial mais física, o centro histórico de uma aglomeração urbana faz parte da sua memória colectiva, sendo que esta “constitui um quadro de referência fundamental para o equilíbrio psicológico necessário para reagir às mudanças que constantemente se pressupõem nas nossas cidades” (Barata Salgueiro; 1999, 388).

Assim, ao longo dos tempos as cidades têm vindo a crescer em torno da sua parte antiga denominado de centro histórico. Este local de preferência deve-se aos seus valores culturais e actividades aí desenvolvidas, levando assim estes locais a serem zonas de eleição.

2.2. A importância dos centros históricos na cidade contemporânea

Facilmente encontramos evocações de outros tempos relativas à importância do centro das cidades, tido como centro histórico. Com efeito, no dealbar do século XX com a afirmação da cidade moderna os maiores cafés, as lojas mais chiques, os teatros, os cinemas de estreia, faziam dessa área, o “centro” no pleno sentido da palavra e nas suas várias dimensões, localizando-se nele. Consequentemente, para além da centralidade geográfica, dotavam-no da centralidade social funcional e económica (Barata Salgueiro; 2005). Já a centralidade económica deve-se à presença dos estabelecimentos comerciais mais importantes, das sedes de empresas e da administração pública, conferindo prestígio ao local. No que respeita à centralidade social, esta ocorre do facto de ser o principal lugar de encontro, de intercâmbio e de informação, bem como de convívio, criação de sociabilidades, recreio, lazer, concentrando importantes fluxos de pessoas. Já desde outros tempos que se verifica esta importante função cívica do centro histórico das cidades, pois sempre foi “o sítio a frequentar para passeio, para ver montras, para ver gente e encontrar os amigos, para fazer

compras e para assistir a espectáculos” (Barata Salgueiro; 2005: 354) e um lugar privilegiado para viver. No fundo, uma área de eleição como é o caso da Praça do Pelourinho no centro histórico da cidade de Salvador da Baía no Brasil (ver figura seguinte).



Ilustração 1 - Praça do Pelourinho - Marco dos centros históricos, Salvador, Brasil, 2005

Fonte: (1)

Os centros históricos constituem-se ainda hoje como “espaços urbanos muito identificáveis, de alta qualidade representativa, cheios de elementos emblemáticos (...) a cidade como tal, com todos os seus atributos, reconhece-se no centro: o nome, a identidade, a representação, os monumentos, a integração colectiva, a qualidade urbana” (Bohigas; 1998: 203) assim é fundamental a sua salvaguarda e valorização.

É de facto inquestionável a necessidade de preservação dos antigos núcleos históricos das cidades, pois “defender e valorizar os legados físicos do passado representa um imperativo para as sociedades contemporâneas e um desafio para os territórios” (Henriques; 2003: 7), além de que estas áreas “aparecem a muitos como lugares privilegiados de vida, o que possibilita elevar aí os valores fundiários e reintroduzi-los num processo especulativo de produção urbana” (Barata Salgueiro; 1999: 402).

A importância destes centros históricos já foi reconhecida em vários documentos internacionais, dos quais se destaca a Recomendação de Nairobi da UNESCO⁶ que defende que os conjuntos históricos e o seu enquadramento formam um património universal inigualável e

⁶ 19ª Sessão da UNESCO, Novembro de 1976

que a sua salvaguarda e integração na vida colectiva devem constituir uma obrigação para os governos e para os cidadãos dos Estados em cujos territórios se encontra (Barata Salgueiro; 1999). De facto, é necessário manter os centros históricos e “revitalizá-los devido aos valores culturais que transportam. Estes testemunhos vivos de épocas passadas são uma expressão da cultura e um dos fundamentos da identidade do grupo social, vector indispensável face os perigos da homogeneização e despersonalização que caracterizam a civilização urbana contemporânea” (Barata Salgueiro; 1999).

É também nestes locais onde se encontram os principais edifícios históricos como castelos, fortes e muralhas, os quais hoje em dia são museus e locais de intenso turismo. Encontram-se também nos centros históricos os símbolos religiosos e os locais do culto como as Sés e as principais igrejas, denominadas na sua maioria como igreja matriz.

Os centros históricos, são locais com uma localização vantajosa em relação a toda a cidade, pois são locais centrais, intensamente frequentados pela população, e nos quais se localizam diferentes serviços de grande importância e exclusividade, como o comércio tradicional, tornando-os espaços sociais, comerciais e de lazer para a população (Alfonso Mora, 1980). É o caso do comércio tradicional que ainda existe no centro histórico de Chaves (ver figura seguinte).



Ilustração 2 - Comércio Tradicional, Chaves, 2012

Fonte: (2)

Assim, poder-se-ão sistematizar alguns itens da importância associada aos centros históricos, tais como:

- Localização geográfica vantajosa
- Lugares de centralidade social
- Lugares com elevados valores culturais
- Lugares de prestígio inigualáveis
- Lugares de importância religiosa
- Lugares de privilégio
- Lugares de importância comercial
- Lugares de elevada importância histórica
- Principais edifícios de culto

2.3. Principais factores de declínio dos centros históricos

Entre outros aspectos, contribuem para o declínio dos centros históricos factores quer humanos quer arquitectónicos e urbanísticos.

2.3.1. Factores humanos

Os principais factores humanos de declínio dos centros históricos enunciados são, o desenvolvimento dos transportes, a separação do local de trabalho e a residência, a fuga dos serviços e comércio para a periferia, a criação de centros comerciais na periferia com maior conforto e segurança, a maior oportunidade de emprego na periferia, o reduzido poder económico e o envelhecimento da população residente, e a importante questão do conflito entre a mobilidade pedonal e de veículos.

Deste modo, ao longo dos anos os centros históricos foram lugares de concentração das suas principais funções, mas cada vez mais estão a ser abandonados, levando assim a que estes espaços estejam a entrar em carência. De facto, a partir da segunda metade do século XIX, o desenvolvimento das forças de descentralização em direcção à periferia, alterou profundamente a composição e as funções, habitacionais, comerciais, estadia, lazer e sociais das áreas históricas das cidades, emergindo preocupações relacionadas com o destino destas e, com a sua eventual morte anunciada.

O desenvolvimento dos transportes a que se assistiu em paralelo e, associado a estes intensos processos de suburbanização acabou por fomentar a separação entre o local de trabalho e o de residência, localizando-se a habitação nas periferias e o local de trabalho nos

centros. Refira-se a propósito o caso do centro histórico do Porto, onde a chegada da linha do metropolitano veio permitir o reforço da acessibilidade entre a habitação na periferia e os locais de trabalho (ver figura seguinte).



Ilustração 3 - Metro do Porto - Redes de transporte

Fonte: (3)

Este modelo acabou por criar graves problemas às áreas urbanas, pela insustentabilidade de um maior consumo de solo e pelo aumento das deslocações (em número, distancia e tempo).

Este modelo por um lado resultou num aumento do consumo de energia, e por outro levou ao abandono dos centros históricos, deixando-os degradados e envelhecidos, como se comprova através da figura que se segue, referente ao centro histórico da cidade de Chaves.



Ilustração 4 - Edifícios deteriorados, Chaves, 2012

Apesar de todas estas modificações, o declínio das áreas históricas das cidades só se sente com maior intensidade a partir dos anos 70 do século XX, quando o progresso na tecnologia dos transportes e comunicações, acarreta importantes alterações na organização económica e social e, portanto, também nos modos de produção e de apropriação do território, na estrutura das cidades.

Começaram assim a manifestar-se nos centros históricos, problemas que se prendem com a fuga de população para a periferia e a dificuldade de fixação dos jovens, o abandono e consequente deterioração do parque habitacional e a própria perda de competitividade. Estes locais são cada vez mais desprezadas pelas novas actividades de serviços e pelo comércio qualificado, em favor de localizações periféricas beneficiadas pelas modernas acessibilidades.

Hoje em dia e devido ao baixo poder económico, torna-se mais difícil para a população investir e reabilitar os edifícios no centro histórico. Também o facto de as rendas pagas pelos inquilinos quer de habitações quer dos espaços comerciais serem demasiado baixas, leva a que os senhorios não tenham condições e ânimo para proceder à recuperação do edificado o qual chega em muitos casos ao estado de ruína.

Todos estes problemas, levam a que a vida nos centros históricos seja dificultada pela inexistência de comércio, serviços de proximidade, jardins e estacionamento. O próprio despovoamento progressivo devido ao envelhecimento da população residente, o baixo poder de compra dos residentes e a concorrência das grandes superfícies, levaram ao desaparecimento do comércio tradicional, que com frequência foi substituído por estabelecimentos de diversão nocturna, desencadeando por vezes processos que afectam a tranquilidade das populações residentes.

*"O declínio demográfico e o acentuado envelhecimento da população são os principais traços da evolução do Porto nos últimos 20 anos e reflectem a forte descentralização da função residencial para os concelhos contíguos, bem como a quebra da natalidade."*⁷

Em cidades que têm vindo a registar uma estagnação ou decréscimo do seu quantitativo populacional, devido aos novos pólos de centralidade na periferia onde se criaram novas zonas residenciais, levou ao esvaziamento da função residencial no centro histórico.

Similarmente devido à deslocação de alguns dos comércios e serviços existentes nos centros históricos, para as periferias e para os centros comerciais, a população procura estar mais próxima dos seus locais de trabalho ou possíveis oportunidades de emprego, e dos locais onde se encontram os serviços e comércios que mais tenham necessidade de utilizar na sua vida do quotidiano.

Deste modo, os centros comerciais, localizados nas periferias são os locais de eleição das populações, devido aos acessos facilitados e à quantidade de estacionamento disponível. Devido à quantidade de serviços centralizados, os diversos eventos e espectáculos aí realizados, a maior oferta, horários alargados e claro a superioridade de segurança e conforto que esses locais disponibilizam.

Em cidades com fraca dinâmica demográfica e fraco poder económico, estas zonas periféricas são sérios concorrentes do centro histórico.

Estes novos espaços levam a que cada vez mais a população desocupe os centros históricos e passe a habitar junto destes novos centros urbanos, localizados na periferia, deixando assim ao abandono os centros históricos.

⁷ Notas sobre a evolução demográfica do concelho do Porto, Câmara Municipal do Porto:3; Janeiro de 2007

Devido aos factores mencionados anteriormente, na sua maioria, os centros históricos são habitados por uma população idosa, e a reduzida acessibilidade das pessoas e veículos tem como consequência a perda da população jovem e de actividades que aí se encontram. Aliado às baixas condições em que se encontra parte dos edifícios, o abandono dos edifícios dos centros urbanos é cada vez mais notório, arrastando também a uma decadência do ambiente (Nuno Portas, 2005).

2.3.2. Factores arquitectónicos e urbanísticos

Diversos são os factores arquitectónicos e urbanísticos que têm levado ao declínio dos centros históricos: a crescente preferência pelo uso do automóvel leva a que mobilidade seja difícil devido à falta de estacionamento, a falta de garagens, as baixas condições de habitabilidade do tecido edificado existente, e o aparecimento de novas centralidades com melhores condições para os diversos serviços e comércios.

Devido ao declínio do centro histórico tradicional das cidades e à emergência de novas centralidades, aparecem assim, derivado deste conjunto de factores, padrões de urbanização variados e, territorialmente, cada vez mais extensos, os quais provocam uma diversidade de tendências de localização, favorecendo várias formas de dispersão. O resultado destes novos padrões acaba por retirar o domínio dos convencionais centros históricos das cidades, congestionados, com um parque edificado envelhecido e menos flexíveis a novos factores de localização e explica por sua vez, a emergência das novas centralidades periféricas. Centralidades estas, que possuem diversos centros comerciais, que contêm as condições ideais dos diferentes serviços e comércios, levando assim estas a deslocarem-se dos centros históricos para os novos centros da periferia.

Com efeito, a partir de meados do séc. XX, com a explosão do fenómeno de suburbanização, desfaz-se a matriz de cidade existente até então, “as metrópoles e as cidades alongaram-se, (...) novas morfologias urbanas pareceram, (...) novas centralidades periféricas apareceram”, “a cidade perdeu a sua centralidade radial e o urbano espraiou-se” (Marques; 2005: 41). Nos últimos anos, os processos de urbanização têm vindo a sofrer grandes alterações. Os limites deixam de ser definidos e visíveis, as cidades alargam-se e difundem-se no território envolvente, o campo circundante perde as suas características específicas e a continuidade dos espaços naturais ou agrícolas é interrompida pelas novas urbanizações espalhadas pelo território.

Todos estes englobam factores têm contribuído fortemente para a degradação da qualidade urbanística dos centros históricos e dos espaços mais nobres das cidades, com especial enfoque no declínio da actividade comercial. O uso massivo do automóvel, por exemplo, acarretou um efeito duplamente negativo para estes núcleos históricos, “por um lado, facilitou o acesso à habitação nas periferias das cidades na medida em que aproximou distâncias, por outro, invadiu uma zona que não estava pronta nem desenhada para assumir de forma maciça este novo elemento” (Freire Chico; 2008, 35). Toda esta saturação provocada pelo excesso de trânsito rodoviário e a problemática entre automóveis e peões nos centros históricos das cidades “retirou espaço para o convívio, para o uso pedonal e, conseqüentemente, por muito que se queira pensar o contrário, para a actividade comercial” (Freire Chico; 2008, 35). A problemática entre os peões e os veículos como se demonstra na figura que se segue, levou ao afastamento da população. Estas condições foram aproveitadas pelos grandes centros comerciais que são agora os grandes centros de lazer, os lugares de encontro, divertimento e, é claro, de abastecimento e consumo. Deste modo, as ruas dos centros históricos das cidades, foram sendo tomadas pelos veículos, em prejuízo dos peões. Muitas das vezes os peões e os automóveis têm que dividir as estreitas ruas e sinuosas, criando dificuldade e obstáculos de movimentação para ambos.



Ilustração 5 - Veículos em zona exclusiva a peões, Chaves, 2012

O contraste que decorre da emergência da periferia urbana, desenhada para responder a novas necessidades, põe em crise a malha urbana dos núcleos históricos, na

medida em que a esvazia, principalmente quando num primeiro momento os novos espaços se provêm de todas as vantagens da modernidade, conforto e do progresso tecnológico, como o edifício de vivendas na periferia de Madrid, conforme se demonstra pela figura que se segue. Criando-se um conflito entre as zonas antigas e as zonas de novas expansões (Nuno Portas, 2005).



Ilustração 6 - Edifício 102, Viviendas en Carabanchel, periferia de Madrid, Espanha

Fonte: (4)

Os vários edifícios de serviços, como os serviços de saúde, de equipamentos escolares, de cultura e lazer são cada vez mais raros nos centros históricos, pois também eles não resistem à atracção da periferia como o caso da cidade de Chaves, conforme se demonstra pelo esquema dos novos centros funcionais que se segue.

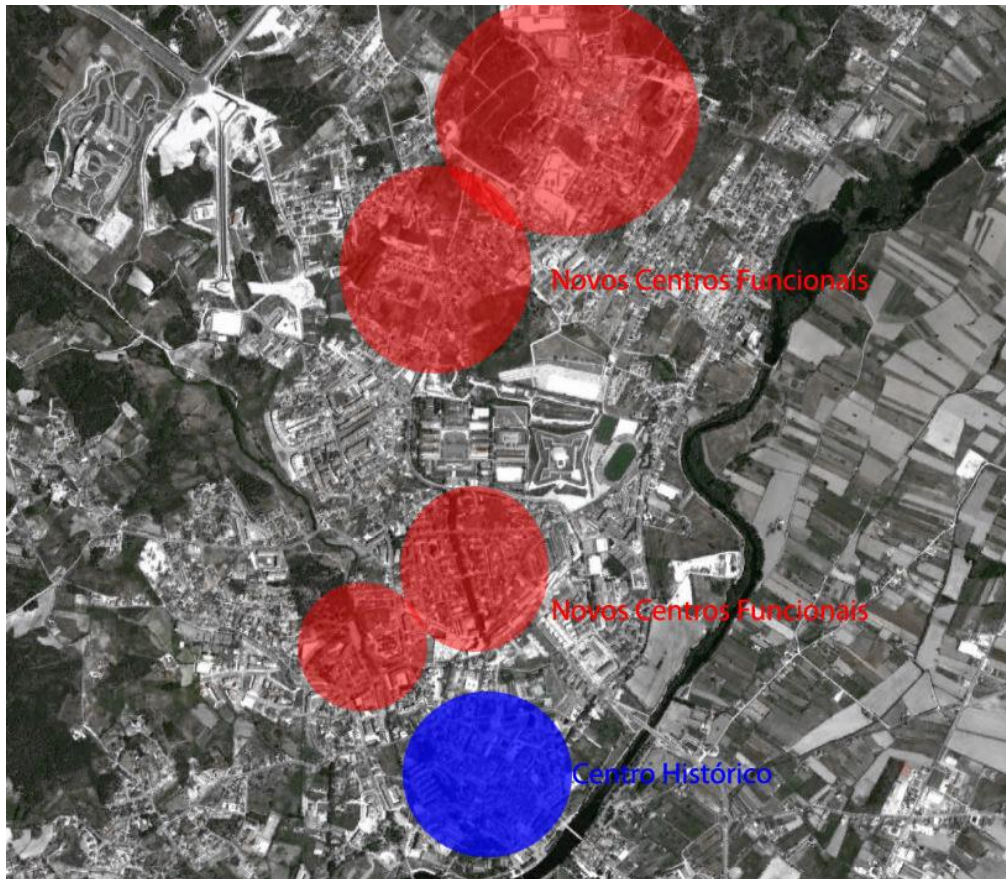


Ilustração 7 - Relação entre o centro histórico e os novos centros funcionais da cidade de Chaves

Ao longo dos anos os padrões de conforto foram-se alterando, e as habitações dos centros históricos estão em muitos dos casos com falta de condições de habitabilidade, com divisões de reduzidas dimensões e com diversas patologias que necessitam de uma rápida e cuidada reabilitação.

O abandono dos edifícios habitacionais dos centros históricos, deve-se também à falta de acessos verticais como os elevadores, à necessidade de criar novas divisões, como o caso de instalações sanitárias, também à falta de garagem e ao difícil acesso rodoviário são os factores que levam à preferência da população por novos edifícios unifamiliares e multifamiliares localizados nas zonas periféricas.

Por outro lado as populações cada vez têm maior preferência por habitações unifamiliares (François Ascher:152), com as condições necessárias de habitabilidade, grandes espaços verde no exterior e garagem. Evitando assim o problema de estacionar à porta de casa, que na maior parte dos centros históricos é impossível. Enquanto nas novas habitações unifamiliares, como se vê na figura que se segue, predominam condições de habitabilidade, espaço e conforto.



Ilustração 8 - Edifício Unifamiliar - Casa Colunata, Algarve

Fonte: (5)

Todos estes factores levam a que cada vez mais as zonas periféricas sejam preferidas para habitar, devido às melhores condições de mobilidade rodoviária e às melhores condições de habitabilidade.

Apesar de a expansão da cidade ser frequentemente considerada um fenómeno natural e indispensável ao seu desenvolvimento, é porém uma necessidade crescentemente sentida, pôr um fim ao crescimento incontrolável das periferias urbanas e ao ciclo económico que o fomenta, reconhecendo simultaneamente que as intervenções nos centros históricos podem ser a solução para uma forma alternativa de desenvolvimento urbano.

2.4. Síntese da dinâmica do centro histórico no contexto urbano

Ao longo dos tempos os centros históricos foram ganhando importância e tornando-se os locais mais importantes devido aos vários serviços e equipamentos que possuíam pela sua necessidade de utilização como os comércios para a troca de produtos e os equipamentos que criavam oportunidades da população se distrair e conviver.

Embora estes locais fossem de grande importância, ao longo do tempo devido a vários factores de mudança da sociedade, foram criados novos centros em redor do antigo centro urbano, e assim, as cidades foram possuindo vários centros urbanos.

Todos os factores humanos, arquitectónicos e urbanísticos, que têm vindo a ser mencionados, explicam de uma forma ou de outra, o declínio físico dos centros históricos. De facto, uma das mais óbvias manifestações dos problemas dos centros históricos, é a sua obsolescência física, que decorre em paralelo com a obsolescência funcional dos edifícios, locais abandonados, infra-estruturas desadequadas e as mudanças nos requisitos de acessibilidade dos utilizadores das áreas urbanas. Os problemas físicos surgem devido às mudanças nos requisitos dos utilizadores das cidades e, à deterioração dos edifícios e infra-estruturas.

A falta de atractividade dos centros históricos encontra-se, assim, fortemente relacionada com o envelhecimento do edificado, degradação do espaço público, a inadequação do tecido urbano ao uso do automóvel, com as consequentes dificuldades de estacionamento. No que respeita ao acesso massivo ao automóvel e dado que o centro histórico não foi um espaço formado para o uso deste meio de transporte, a sua presença faz diminuir a sociabilidade nestes núcleos, dado que as ruas e praças estão mais frequentadas por veículos do que frequentadas por peões. (Freire Chico; 2008, 18).

Destacam-se nos vários factores humanos, arquitectónicos e urbanísticos os que se seguem:

Factores humanos:

- Desenvolvimento dos transportes;
- Separação do local de trabalho e de residência;
- Baixo poder económico;
- Envelhecimento da população;
- Deslocação dos comércios e serviços.

Factores arquitectónicos e urbanísticos:

- Centros comerciais com melhores condições;
- Degradação da qualidade urbanística;
- Problemática entre automóveis e peões;
- Edifícios de serviços raros no centro histórico;
- Preferência por habitações unifamiliares.

Verifica-se assim que a crise dos centros históricos das cidades provém tanto de causas internas, como externas. A incapacidade de responder às novas procuras de comércio e de serviços, o congestionamento, as dificuldades de estacionamento, os novos padrões de

habitabilidade e a diminuição de residentes, foram tão importantes para a crise dos seus núcleos históricos, como a acentuada expansão urbana para a periferia. No fundo, foi todo este complexo de factores que levou à perda de poder dos núcleos históricos das cidades, das suas características e benefícios da centralidade, à descentralização de várias actividades, ao aparecimento de formas de comércio concorrenciais na periferia, alterando assim a organização urbana.

De modo a controlar esta expansão urbana, foram criadas medidas, numa tentativa de recuperação através de políticas que serão analisadas no capítulo que se segue.

Capítulo 3 - Exemplos marcantes de reabilitação urbana de centros históricos

Com a introdução deste capítulo, importa perceber a evolução histórica da reabilitação de espaços centrais, assim como proceder à demonstração de exemplos de cidades e medidas que têm vindo a ser tomadas em Portugal.

3.1. Experiências de reabilitação dos centros históricos em Portugal

Os centros históricos reabilitados estão, em maior ou menor grau, a converter-se em locais atractivos das sociedades e de encenação da vida quotidiana, constituindo-se como uma espécie de nova realidade alegórica das cidades. Alegoria esta que se manifesta de forma tripartida. Por um lado, os centros históricos são cada vez mais apresentados como a expressão concreta de uma ideia de espaço público que permite que a cidade seja imaginada e transformada a partir do seu passado. Assim, sob forma figurada entre consumo e lazer, os centros históricos são uma imagem desse espaço público, supostamente perdido que necessita de recuperar. As intervenções mais voltadas para um urbanismo intensivo, assente no desenho urbano, têm ocorrido nos locais onde uma ideia de património se junta à de espaço público para ser potenciada como atracção turística e de lazer.



Ilustração 9 - Feira medieval/Exposição de Trabalhos no centro histórico da cidade de Chaves, 2012

Por último, a crescente animação dos centros históricos (como o caso da feira medieval e exposição de trabalhos no centro histórico da cidade de chaves, conforme se demonstra na figura anterior) e a intensificação do turismo, levam a que se pretenda criar novas ideias de cidadania e participação da população. Aparecendo assim os espaços recuperados como de tendência artística capaz de gerar significados sociais, como se o visual fosse a condição que estabelece e cria uma nova sociedade.

Os centros históricos funcionam como representação nas situações em que a sua beleza e a qualidade urbanística dos espaços, a beleza do edificado e as cores garridas das fachadas recuperadas, que frequentemente contrastam com o resto da cidade que as envolve, tornando-as uma espécie de obra de arte que representa uma ideia abstracta de qualidade de vida, conforme a figura seguinte demonstra.



Ilustração 10 - Fachadas do centro histórico da cidade do Porto

Fonte: (6)

Estes modelos de desenvolvimento, devido à sua grande capacidade de reverter e criar novos espaços que sobressaem e se realçam perante os espaços e edifícios em volta, leva a que cada vez se pareçam mais uns com os outros, pois o modelo utilizado é copiado para outros locais sem ter em consideração a identidade de cada lugar. Na verdade, sempre que um modelo de desenvolvimento económico ou urbanístico parece funcionar num lugar, este modelo é rapidamente importado, copiado ou até mesmo sistematizado, para outros lugares (Page, 1995).

Ao longo dos tempos, a reabilitação urbana tem vindo a ser um tema em que cada vez mais se tem dado importância. Deste modo a partir do último quartel do séc. XX começou-se a assistir a um multiplicar de iniciativas de regeneração e reabilitação urbana de áreas históricas, onde se reconhece a importância e a preponderância de uma perspectiva urbana que integre os aspectos socio-económicos, culturais e ambientais nas intervenções. Criaram-se assim leis e gabinetes que geriam, definiam, controlavam e obrigavam a sua aplicação nos centros históricos.

Uma das primeiras intervenções legislativas portuguesas que visou facilitar a reabilitação dos centros históricos ficou consubstanciada na alteração da Lei dos Solos⁸.

As áreas atingidas por obsolescência passaram a poder ser declaradas “Área Crítica de Recuperação e Reconstrução Urbana” prevendo ainda a referida legislação a expropriação por motivos de “interesse público”. (Aguiar, 1998)

Em 1985, coincidindo com a publicação da primeira lei do património cultural português⁹, surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU). Plano este que visava também a criação de Gabinetes Técnicos Locais (GTL's) que tinham por objectivo a formação de equipas pluridisciplinares, a nível autárquico, que desenvolvessem uma estratégia adequada à reabilitação dos centros históricos e das zonas degradadas, através de metodologias de intervenção, traduzidas na elaboração de planos que melhorassem a qualidade de vida dos residentes.

O sucesso de alguns destes gabinetes levou à integração dos seus técnicos nas estruturas municipais, por vezes chamadas de “Gabinetes de Centro Histórico”.

Neste ano, foi também lançado o regime especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), instrumento de execução de obras de conservação e recuperação de edifícios habitacionais degradados, através de uma participação atribuída, a fundo perdido, pelo estado e pelos municípios, aos proprietários de edifícios cujas rendas tinham sido objecto de reconversão¹⁰.

O primeiro programa de reabilitação urbana foi iniciado em 1988, já com a denominação de Programa de Recuperação das Áreas Degradadas (PRAUD) gerido pela Direcção Geral de Ordenamento do Território, pelas Comissões de Coordenação Regionais (CCR's) e pelo IPPC, actual IPPAR (Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico). O despacho conjunto da Secretaria de Estado da Cultura e da Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território (SEC/SEALOT) de Abril desse ano declarava que a principal função dos GTL's era a elaboração de Planos de Conservação e

⁸ Decreto de lei nº 794/76

⁹ Decreto de lei 13/85

¹⁰ Decreto de lei nº 40/85

Salvaguarda do Património que integrassem as diversas entidades oficiais, através das representações nas comissões de acompanhamento.

Foi também criado um programa¹¹ que favorecia, através de mecanismos legais e fiscais, a constituição de Sociedades de Desenvolvimento Regional, abrindo o caminho à promoção de operações de renovação e reabilitação urbanas, sob forma empresarial mista, envolvendo privados, associações e autarquias.

Na década de 90 foram desencadeadas muitas acções de reabilitação dos centros históricos com apoio da Comunidade Europeia, enquanto uma maior integração do processo deixou conjugar o financiamento público e o privado associando as operações de índole física a projectos com carácter económico e social, tal como tem vindo a acontecer noutros países europeus.

Por solicitação da Comissão das Comunidades Europeias, desenvolveu-se uma proposta concreta com a intenção de valorizar o património de Lisboa, tendo em conta uma perspectiva dinâmica pensada para o futuro - O Plano Estratégico para Preservação do Património Arquitectónico, e Urbanístico de Lisboa, em Relação com o Desenvolvimento Sócio-Económico, conhecido por “VALIS - Valorizar de Lisboa”, que se iniciou em 1990.

Na segunda metade dos anos 90 vigorou programa URBAN I, de iniciativa comunitária, que visava promover estratégias inovadoras, que potenciem a regeneração económica e social em zonas urbanas críticas. A este programa candidataram-se 6 cidades portuguesas que foram abrangidas pela iniciativa - Amadora, Gondomar, Lisboa, Loures, Oeiras e Porto, enquanto o URBAN II, para o período 2000-2006, premiou apenas as de Lisboa, Porto e Amadora (Regional Policy, InfoREGIO, 2002).

A corrida ao estatuto de património mundial, as formas de animação, o mobiliário e os equipamentos urbanos, as opções urbanísticas e arquitectónicas não deixam de ser uma consequência deste efeito de reprodução em série de um modelo de desenvolvimento urbano que, pelo menos aos olhos dos responsáveis locais, cria novas oportunidades de afirmação das cidades, novas vantagens no domínio turístico e comercial e novos elementos que contribuem para reforçar a identidade local. A consequência imediata desta tendência que tem aumentado cessantemente o número de cidades históricas que estão a competir pelo mesmo mercado turístico (Peixoto, 2000).

Em 1996,¹² foram estabelecidas as condições do programa Regional Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), que tem como objectivo visa apoiar financeiramente a

¹¹ Decreto de lei nº 499 de 1988

¹² Decreto de lei nº 106/96

execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal.

Após 3 anos, foram estabelecidas as condições do programa SOLARH (logótipo deste programa na figura que se segue), Programa de Solidariedade à Recuperação de Habitação o qual tem como objectivo, o apoio financeiro especial, destinado a financiar, sob a forma de empréstimo sem juros a conceder pelo Instituto Nacional de Habitação (INH), à realização de obras de conservação nas habitações¹³, o qual é alterado em 2001¹⁴.



Ilustração 11 - Logótipo da iniciativa SOLARH

Fonte: (7)

Foram¹⁵ introduzidas as condições do programa RECRUA, Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRUA) visava financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo estado e pelos municípios.

Mais tarde foi aprovado o Programa Polis¹⁶, que provém de uma sociedade entre o Estado (Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente) e as Câmaras Municipais das várias cidades em que intervém com o objectivo de intervir nas vertentes urbanísticas e ambientais das cidades aumentando a atractividade das cidades. O Estado contribuiu com 60% do capital e as autarquias locais com os restantes 40%.

Este programa (logótipo deste programa na figura que se segue) elaborou Planos de Pormenor que servem de instrumentos de gestão territorial e que tinham como principais objectivos: desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental, desenvolver acções que contribuíssem para a requalificação e revitalização de centros urbanos, que promovessem a multi-funcionalidade desses centros e que reforçassem o seu papel na região em que se inserem, apoiar outras

¹³ Decreto de lei nº 7/99

¹⁴ Decreto de lei nº 39/2001

¹⁵ Decreto de lei nº 329-C/2000

¹⁶ Decreto de lei nº26/2000

acções de requalificação que permitissem melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturantes tais como frentes de rio ou de costa e apoiar iniciativas que visassem aumentar as zonas verdes, promover áreas pedonais e condicionar o trânsito automóvel em centros urbanos.



Ilustração 12 - Logótipo do Programa Polis

Fonte: (8)

Em 2001, estabelecem-se¹⁷ as bases da política e do regime de protecção 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.

Em 2004, é a criado e definido um regime excepcional de reabilitação urbana¹⁸ para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, a desenvolver através das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), criadas e desenvolvidas pelos municípios.

Já em 2007, foram criados instrumentos de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, aprovando a Iniciativa Porta 65¹⁹ (logótipo desta iniciativa na ilustração que se segue), que tem como missão desenvolver e estimular respostas institucionais inovadoras em termos de dinamização, acesso, gestão e conservação do parque habitacional de arrendamento, público e privado, com vocação social.



Ilustração 13 - Logo da iniciativa Porta 65

Fonte: (9)

¹⁷ Decreto de lei nº 107 de 2001

¹⁸ Decreto de lei nº 104/2004

¹⁹ Decreto de lei nº 128/2007 e 308/2007

Por último, em 2009, surge a aprovação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana²⁰, o qual procura encontrar a solução dos cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana: "a) articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar; b) garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros; c) diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados; d) criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação; e) desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas."

A partir desta altura a reabilitação urbana passa a ser uma acção integrada nas políticas de planeamento urbanístico concretizando-se através da figura de plano de pormenor de reabilitação urbana.

3.2. Análise de três estudos de caso de referência

Existem diversas cidades de grande importância, que devido às diversas medidas e apoios que nelas têm sido criados, servem como exemplo de experiências de regeneração e reabilitação urbana em Portugal, tais como Porto, Guimarães, Évora, que obtiveram como retribuição a classificação de Património Mundial da UNESCO.

3.2.1. Exemplo da cidade de Porto

Algumas intervenções foram consideradas exemplares a nível nacional, como se verificou com a realizada no bairro do Barredo (ver ilustração seguinte), no Porto, iniciada em 1973. Levando assim este caso de reabilitação à criação e publicação de legislação²¹ nova em Portugal. O gabinete oficial, da Ribeira - Barredo, (CRUARB- Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira / Barredo), alargou progressivamente a sua acção, englobando também o bairro da Sé.

²⁰ Decreto de lei nº 307/2009

²¹ Decreto de lei nº 8/73



Ilustração 14 - Centro Histórico do Porto - Bairro do Barredo à esquerda

Fonte: (10)

A CRUARB (Projecto Municipal para a Renovação Urbana do Centro Histórico do Porto), que dirigiu desde 1974 as operações de reabilitação urbana no Centro Histórico do Porto, preparou de forma cuidada a candidatura da sua cidade à classificação pela UNESCO como Património Cultural da Humanidade, para conseguir a inscrição do seu centro histórico na conhecida lista do Património Mundial, concorrendo com a área representada ilustração que se segue. A candidatura foi iniciada em 1993 e conheceu um impulso decisivo já em 1996, data em que o Comité do Património Mundial, da UNESCO, aprovou a classificação.

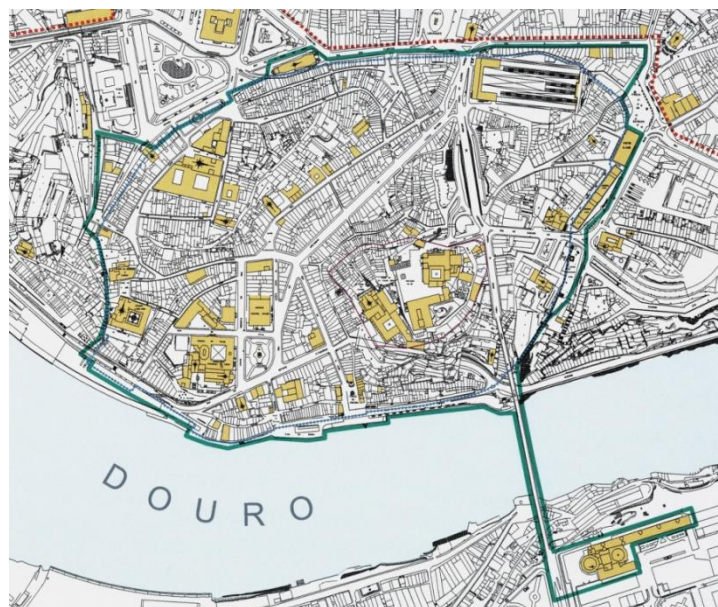


Ilustração 15 - Centro Histórico do Porto - Área classificada Património Mundial

Fonte: (11)

3.2.2. Exemplo da cidade de Guimarães

Em Guimarães, na primeira metade dos anos 80, lançaram-se as bases de uma das mais significativas experiências nacionais, com a criação de um gabinete técnico local (GTL) (1985) resultando numa intervenção que viria a constituir modelo referencial de grande importância a nível local e a nível nacional. (AGUIAR et al, 1998)

O gabinete procurou uma progressiva adaptação do núcleo urbano histórico aos actuais modos de vida e às suas mais estritas exigências (de segurança, de conforto, mobilidade, entre outros) conservando a sua identidade, e sobretudo, além da arquitectura, importaria especialmente manter a população residente, iniciando uma sistemática recuperação e melhoramento das habitações.

Deste modo, apostou-se na reabilitação e requalificação dos espaços públicos, assim como em equipamentos e infra-estruturas, como estratégia indutora ou revivificadora do interesse privado, tanto quanto para repropor o centro histórico como núcleo de referência, através da qualidade da sua arquitectura e dos seus diversos espaços urbanos.

A partir de 1986, com o fim do apoio financeiro do Estado ao GTL de Guimarães, este passou assim como outros passou a ser integrado no município como “gabinete do centro histórico”. A direcção geral de ordenamento do território (DGOT) passa assim a financiar parte dos custos de diverso tipo de projectos urbanos de reforma das infraestruturas, da pavimentação de espaços públicos, entre outros.

Em 2001, o Comité do Património Mundial, inscreveu o Centro Histórico de Guimarães na Lista do Património Mundial da UNESCO. Para tal foi tido em linha de conta a ligação de Guimarães à fundação da nacionalidade portuguesa, as técnicas de construção aí desenvolvidas na Idade Média que foram transmitidas além fronteiras, e também o facto de Guimarães ilustrar a evolução de vários tipos de construção, nomeadamente desde o século XV.

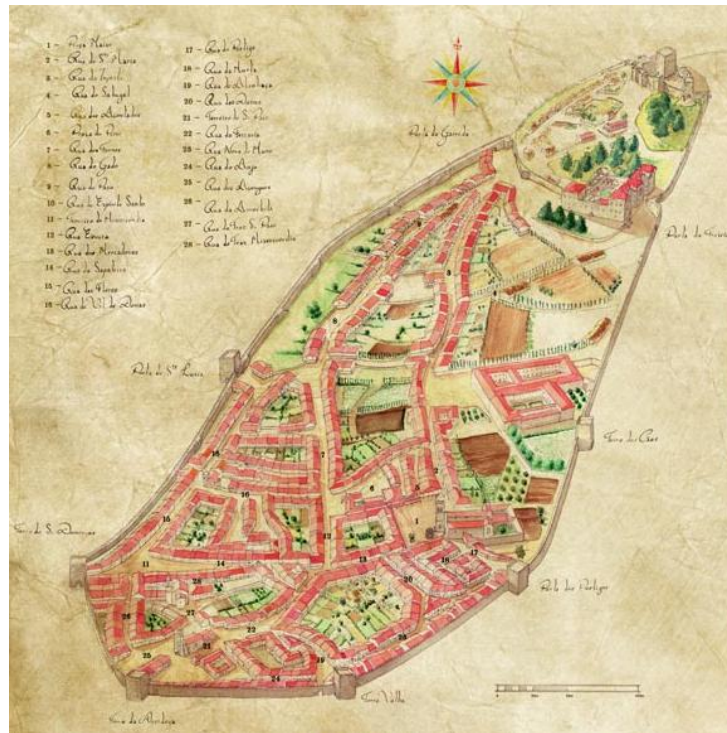


Ilustração 16 - Cidade de Guimarães, séc. XVI

Fonte: (12)



Ilustração 17 - Edifícios do séc. XVI na Praça da Oliveira, Guimarães

Fonte: (13)

3.2.3. Exemplo da cidade de Évora

Um outro exemplo de regeneração urbana de centro histórico em Portugal, é o centro histórico de Évora, o qual possui uma sólida tradição de planeamento participado e integrado, onde a reabilitação urbana assume um papel fundamental.

O primeiro grande instrumento de planeamento da cidade foi o Plano Director Municipal (PDM), elaborado em 1979, o qual define os distintos objectivos urbanísticos para toda a cidade e enquadra as diferentes necessidades de intervenção no Centro Histórico.

Aquele Plano Director Municipal apontava também para a necessidade de elaboração de um plano específico para o Centro Histórico e ainda de outro para a circulação e transportes.

A Autarquia definiu como objectivos principais: a recuperação e preservação do tecido urbano, a revitalização económica e social da cidade, manter a população existente, definindo um “Programa de Salvaguarda”.



Ilustração 18 - Praça de Giraldo, Cidade de Évora

Fonte: (14)

Para o cumprimento destes objectivos, a Câmara Municipal de Évora instituiu em 1983 um Gabinete próprio, o Núcleo do Centro Histórico, o qual tinha competências para tratar de maneira específica todos os problemas de planeamento e gestão urbanística do município.

Isso permitiu que fossem melhoradas as condições de habitação de muitos fogos, que aumentasse o investimento público e privado para a reabilitação de edifícios degradados, em muitos dos quais, edifícios de grandes dimensões. O Centro Histórico reforçou o seu papel como centro urbano, com a revitalização de muitas actividades, turismo, comércio e serviços.

Com a valência Património da Humanidade, adquirida em 25 de Novembro de 1986, por classificação da UNESCO, iniciou-se uma nova etapa da história e da vida da cidade, das suas instituições e dos seus habitantes, caracterizada por uma maior responsabilização ao nível do património e por um acréscimo do turismo e de outros serviços ligados a este sector.

3.3. Síntese do progresso histórico da reabilitação dos centros históricos

A partir do século XX começa-se a assistir em Portugal a um multiplicar de iniciativas de regeneração e reabilitação urbana de áreas históricas, onde se reconhece a importância e a preponderância de uma perspectiva urbana que integre os aspectos socio-económicos, culturais, ambientais nas intervenções.

Diversos regulamentos foram desenvolvidos e criados em Portugal, de modo a definir objectivos e facilitar a reabilitação dos centros urbanos levar de uma forma rápida.

Foi também criado um Programa de Reabilitação Urbana (PRU), que visava a criação de Gabinetes Técnicos Locais (“GTL’s”) que tinham por objectivo a formação de equipas pluridisciplinares, a nível autárquico, que desenvolvessem uma estratégia adequada à reabilitação dos centros históricos e das zonas degradadas, através de metodologias de intervenção, traduzidas na elaboração de planos que melhorassem a qualidade de vida dos residentes.

O sucesso de alguns destes gabinetes é comprovado pela posterior integração dos seus técnicos em novas estruturas municipais, por vezes chamadas de “Gabinetes de Centro Histórico”.

Assim, várias foram as cidades como Porto, Guimarães e Évora que beneficiaram dos diversos incentivos do estado e assim criaram os seus gabinetes e programas, levando a que os diferentes municípios possuíssem estudos e projectos de reabilitação, em muitos destes casos o objectivo de fixar a população residente e utente, levou a que se fizessem alterações no espaço público e no edificado, simultaneamente, obtendo assim resultado positivo da solução dos diversos projectos, levando a posteriormente conquistarem o seu reconhecimento.

Capítulo 4 - A reabilitação urbana como componente do processo de planeamento urbanístico

Grande parte das medidas do capítulo anterior foram criadas especificamente para algumas cidades como o caso do Programa Polis e Recria. Mais recentemente a reabilitação urbana, veio a ser integrada como parte fundamental do processo de planeamento urbanístico, através da introdução de novos planos de intervenção.

É importante compreender a legislação em vigor, assim com este capítulo, procede-se à análise e interpretação da actual legislação em vigor, estudando os diferentes objectivos e os seus princípios.

4.1. O conceito de reabilitação urbana

Por reabilitação urbana, entende-se, "como forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios"²².

Como objectivos, o regime jurídico da reabilitação urbana²³ pretende entre outros, reabilitar os edifícios se o tecido urbano degradados ou em estado de degradação; melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque mobiliário urbano e dos espaços não edificadas; assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às habitações, infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; melhorar a gestão da via pública e dos espaços de circulação assim como criar e melhorar as condições de acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

Esta política de reabilitação urbana, vem contribuir para a racionalização territorial, ao contribuir para inverter a tendência de expansão urbana.

Assim, a reabilitação permite a consolidação e ocupação dos edifícios já existentes impedindo que haja desperdícios territoriais, financeiros e ambientais.

²² Decreto-lei nº 307/2009, artigo 2º, alínea j)

²³ Idem, artigo 3º

Reabilitar em vez de construir passa assim a ser prioritário para qualquer região do país, visto que existem cada vez mais edifícios devolutos que ocupam o solo.

Há também que destacar outros dois conceitos, também muito relevantes, a regeneração urbana e a renovação urbana, embora distintos do conceito de reabilitação urbana. Define-se assim por regeneração urbana como uma acção no tecido urbano, que visa a introdução de novos elementos estruturantes, numa área ou num aglomerado, tais como no edificado, em espaços de utilização colectiva ou em infra-estruturas. A renovação urbana é uma acção no tecido urbano, que se distingue pela substituição do património urbanístico ou imobiliário, todo ou parcialmente. Nesta intervenção os espaços são alterados de acordo com a nova adaptação.

De modo a que uma operação de reabilitação seja realizada, é necessário os municípios optarem pela realização de uma operação de reabilitação urbana²⁴, simples ou sistemática.

As operação de reabilitação urbana simples, consiste, segundo o regime jurídico da reabilitação urbana, "numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução"²⁵. Operação de reabilitação urbana sistemática "consiste numa intervenção integrada de reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público"²⁶.

Nas operações de reabilitação urbana simples a entidade gestora pode utilizar instrumentos de execução, tais como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coesivas; empreitada única; demolição dos edifícios; direito de preferência e arrendamento forçado.²⁷

Nos casos de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode ainda, além destes utilizar os seguintes instrumentos: servidões; expropriação; venda forçada e reestruturação da propriedade²⁸.

No caso da expropriação entendendo-se assim que a expropriação deve aproximar-se na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença. Os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessárias à execução da operação de reabilitação urbana podem ser expropriados²⁹; Por

²⁴ Decreto de Lei nº 307/2009, artigo 8º -1

²⁵ Idem, artigo 8º -2

²⁶ Idem, artigo 8º -3

²⁷ Idem, artigo 54º

²⁸ Idem

²⁹ Idem, artigo 61º

demolição de edifícios: A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável³⁰; No caso de venda forçada: obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados pela reabilitação urbana à sua venda em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que, sem prejuízo da sua utilidade particular³¹.

4.2. Princípios de reabilitação urbana

São dez os princípios gerais de política de reabilitação urbana estabelecidos pela legislação em vigor³², que se pretende analisar com maior pormenorização que são:

- a) Princípio da responsabilização;
- b) Princípio da subsidiariedade;
- c) Princípio da solidariedade intergeracional;
- d) Princípio da sustentabilidade;
- e) Princípio da integração;
- f) Princípio da coordenação;
- g) Princípio da contratualização;
- h) Princípio da protecção do existente;
- i) Princípio da justa ponderação;
- j) Princípio da equidade.

A explicação destes princípios baseia-se numa interpretação jurídica, pela qual não se pretende que seja exaustiva³³.

Assim, em primeiro lugar, o princípio da responsabilização constitui os proprietários e o demais titulares de direitos sobre os edifícios no dever de promover e suportar financeiramente a reabilitação do edificado.

³⁰ Decreto-lei n° 307/2009, artigo 57°

³¹ Idem, artigo 62°

³² Idem, artigo 4°

³³ Idem, artigo 4°

Em segundo lugar, o princípio da subsidiariedade da acção pública, salvaguarda o direito de preferência dos proprietários e demais titulares de poder sobre os imóveis nas operações de reabilitação urbana, assegurando estes, todas as acções necessárias de reabilitação.

Segue-se o princípio da solidariedade intergeracional, princípio este, que assegura a transmissão às próximas gerações de espaços urbanos, correctamente ordenados e conservados evitando assim a degradação e a sua posterior reabilitação por parte de gerações futuras.

O princípio da sustentabilidade garante que a intervenção a efectuar assente num modelo sustentado financeiramente e equilibrada, contribuindo assim para valorizar as áreas urbanas e edificado intervencionado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental, cultural e financeira. Onde todas estas componentes devem ser coerentes e articuladas entre si, dando resposta às imposições deste princípio.

Em quinto lugar surge o princípio da integração que se destina à intervenção em zonas cuja delimitação permita uma resposta articulada e adequada às várias componentes do desenvolvimento urbano, como componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental, dando uma resposta adequada às deficiências reveladas pela área intervencionada e em conformidade com as qualidades e potencialidades que a mesma possui, resultando na renovação e ou requalificação dos espaços urbanos, como exemplo a deslocação de bairros sociais e a criação de novas zonas comerciais.

Já o princípio da coordenação demonstra a necessidade e exigência que a reabilitação urbana tem em coordenar as várias entidades públicas estatuais e municipais, privados proprietários e privados financiadores. Deste modo é necessário chegar a uma solução consensual na qual prevaleça o interesse municipal.

Com o princípio da contratualização pretende-se aumentar através de incentivos e modelos de execução a promoção de operações de reabilitação urbana entre a iniciativa pública e privada.

Em oitavo, o princípio da protecção do existente, permite intervenções no edificado que não respeitem os planos vigentes à data das mesmas, desde que estas não agravem as desconformidades pré-existentes ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou resulte uma melhoria de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, se o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela revitalização da intervenção.

O princípio da justa ponderação, faz a solicitação à necessidade de serem consideradas todos os interesses relevantes da operação de reabilitação, tanto de interesse

dos proprietários como de outros titulares sobre os edifícios alvo de operações de reabilitação, prevalecendo a melhor solução e mais adequada a todos os interesses presentes.

Por último, o princípio da equidade, visa assegurar a justa repartição dos encargos e benefícios resultantes da execução das operações de reabilitação urbana, de modo a certificar nenhum dos envolvidos seja beneficiado em relação aos restantes envolvidos, havendo assim uma equidade de encargos e benefícios.

4.3. A reabilitação urbana no contexto dos instrumentos de gestão territorial

De modo a permitir um controle de todas as transformações da reabilitação urbana a realizar no país, tem havido a necessidade de se adaptar os instrumentos de intervenção territorial às tendências e necessidades de cada local em determinada localização e tempo.

Hoje em dia, existem vários planos, os quais se organizam no de Sistema de Gestão Territorial (IGT), o qual é dividido em três campos de acção, como os planos a nível nacional, regional e municipal.

Os IGT de âmbito nacional são o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo (PNPOT) aprovado em 2007, os Planos Sectoriais de Ordenamento do Território (PSOT) e os Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT). Os PEOT podem ser de quatro tipos, Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC), Plano de Ordenamento de Áreas Protegidas (POAP), Plano de Ordenamento das Albufeiras de Águas Públicas (POAAP) e o Plano de Ordenamento dos Estuários (POE).

A nível regional existem o Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) e o Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território (PIOT, que ocupa um âmbito intermédio entre o municipal e o nacional). Os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), dividem-se em Plano Director Municipal (PDM), Plano de Urbanização (PU) e o Plano de Pormenor (PP).

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), são definidos como instrumentos da política de ordenamento do território, que têm como principal objectivo estabelecer o regime de usos do solo, a através da regulamentação da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos, numa escala adequada, apresentando uma classificação e qualificação do solo. Classificação rural ou urbana, e qualificação da função da utilização.

Estes planos (PMOT) são de competência (elaborados e aprovados) dos municípios que os realizam e variam conforme a sua área de intervenção.

O plano director municipal (PDM) é o plano mais abrangente para todo o território municipal, sendo este um instrumento de gestão territorial de elaboração obrigatória, o qual estabelece toda a estrutura espacial e a classificação, qualificação e ocupação do solo.

Deste modo, este é composto por³⁴: regulamento, planta de ordenamento e planta de condicionantes, como elementos fundamentais.

- O regulamento determina os princípios, normas e mecanismo que regulam as intervenções e utilizações territoriais, nomeadamente as regras de edificação e de urbanização.
- A planta de ordenamento mostra a estrutura espacial do território municipal, dependendo da sua classificação e qualificação.
- A planta de condicionantes apresenta as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública, sendo as condicionantes a planta de Reserva Agrícola Nacional (RAN) e a planta da Reserva Ecológica Nacional (REN).

O Plano de Urbanização (PU), determina a organização espacial do território no interior do perímetro urbano. Este plano submete a uma intervenção de planeamento e estabelece a organização, identifica os valores culturais e naturais a proteger, localiza a rede viária, os equipamentos de uso colectivo e a estrutura ecológica e do zonaeamento, para a definição da sua utilização.

O mais pormenorizado é o Plano de Pormenor (PP), que tem como principal objectivo analisar e concretizar propostas de organização de uma pequena parte do território municipal. Este plano tem sempre em consideração o PDM e o PP existentes neste local. Como PP tem-se o Plano de Intervenção no Espaço Rural (PPIER), o Plano de Reabilitação Urbana (PPRU) e o Plano de Pormenor de Salvaguarda do Património (PPSP).

Nesta dissertação serão abordados o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e o Plano de Pormenor de Salvaguarda do Património, devido a serem os mais adequados à área de estudo do centro histórico da cidade de Chaves. Isto porque a proposta de projecto poder-se-ia concretizar através de um PPRU.

³⁴ Decreto de lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro

4.3.1. Plano Pormenor de Reabilitação Urbana

O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) estabelece a estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, de 2009³⁵, é da competência das Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação assumindo esta “como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”³⁶

Deste modo emerge a necessidade de conciliar e criar soluções para os cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana que são eles: "a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar; b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros; c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados; d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação; e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas".³⁷

As operações de reabilitação urbana em que o regulamento assenta, concilia um conjunto articulado de operações urbanísticas, a realizar numa determinada área do território, área de reabilitação urbana, correspondendo assim a intervenções directas sobre o edificado e o território, área esta³⁸ incide sobre:"(...) espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada" e pode abranger "as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em

³⁵ Decreto-lei nº 307/2009 de 23 de Outubro

³⁶ Idem

³⁷ Idem

³⁸ Idem, artigo 12º

vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas" (Fernanda Paula Oliveira, 2010).

Quando a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com o património cultural de imóvel classificado ou em vias de classificação, é necessária³⁹ a elaboração de um Plano de Salvaguarda do Património⁴⁰.

4.3.2. Plano Pormenor de Salvaguarda

Os Planos de Pormenor de Salvaguarda (PPS) "estabelecem as orientações estratégicas de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e edifícios necessários à preservação e valorização do património cultural existente na sua área de intervenção, desenvolvendo as restrições e os efeitos estabelecidos pela classificação do bem imóvel e pela zona especial de protecção" (Paula Cabral Oliveira, 2010, Separata Pluricopiada).

Segundo Paula Cabral Oliveira, os PPS devem proteger e valorizar os bens imóveis e classificados, assim como as respectivas zonas especiais de protecção, estabelecendo assim, a) a ocupação e usos prioritários; b) as áreas a reabilitar; c) os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais; d) cartografia e recenseamento de todas as partes integrantes dos bens imóveis e zona especial de protecção; e) as linhas estratégicas de intervenção (plano económico, social e de requalificação urbana e paisagística); f) a delimitação e caracterização física, arquitectónica, histórico-cultural e arqueológica da área de intervenção; g) as regras de alteração da forma urbana, considerando as operações urbanísticas e os trabalhos de remodelação dos terrenos; h) a situação fundiária da área de intervenção, procedendo se necessário à sua alteração; i) regras de edificação e sua regulamentação de volumetrias, alinhamentos, cérceas, cromatismos e revestimentos exteriores do edificado; j) as regras específicas para a protecção do património arqueológico, nomeadamente as relativas medidas de carácter preventivo de salvaguardas do património arqueológico; k) as regras a que devem obedecer as obras de construção, ampliação alteração, conservação e demolição; l) a avaliação da capacidade resistente dos ementemos esculturais dos edifícios, nomeadamente no que diz respeito ao risco sísmico; m) as regras de publicidade exterior e de sinalética; n) a identificação dos bens imóveis, ou grupo de bens imóveis, que podem suscitar o exercício do direito de preferência em caso de venda.

³⁹ Decreto de Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro

⁴⁰ Decreto de Lei nº 307/2009, artigo 21º

4.4. Síntese do paradigma de revitalizar os centros históricos

Neste capítulo foi definido o conceito de reabilitação urbana e a distinção entre este com os conceitos de regeneração e renovação urbana. Foram também descritos os vários instrumentos de execução de das operações de reabilitação urbana presentes na legislação vigente.

Através da leitura do decreto de 2009⁴¹, definiu-se e interpretou-se os diferentes objectivos e princípios afixados no actual regime jurídico.

Assim foram elaboradas breves reflexões sobre o módulo e conceitos da reabilitação urbana, de modo a melhor entender e interpretar o presente regulamento.

Por reabilitação urbana entende-se, segundo o regulamento vigente, ser a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano actual, no qual o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu todo ou em parte, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos diferentes sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios⁴².

Assim e devido às varias normas criadas e vigentes, é necessário intervir e por em prática todas as medidas e instrumentos de gestão territorial disponíveis de modo a tornar os vários centros históricos em declínio e abandono em locais que passem a ser preferenciais e agradáveis à população.

Assim nos capítulos que se seguem procede-se a uma análise e proposta do centro histórico da cidade de Chaves. De modo a torná-lo num local apazível e de maior preferência da população habitante e utente.

⁴¹ Decreto de Lei nº 9/2009 de 29 de Maio

⁴² Decreto de Lei nº 307/2009

**Parte II | Estudo de caso: proposta de reabilitação
urbana no centro histórico de Chaves**

Capítulo 5 - Caracterização da área de estudo

Neste capítulo vai-se proceder a uma análise da área de estudo, abordando vários temas de grande importância, tais como a evolução demográfica. Para tal será feita inicialmente uma localização, caracterização e evolução histórica da cidade de Chaves, caracterização, situação actual do edificado (fichas de caracterização) e espaços públicos (perfis de arruamentos).

5.1. A importância do centro histórico no contexto da cidade

5.1.1. Breve contextualização no concelho de Chaves

O concelho de Chaves é constituído por 51 freguesias distribuídas pelo território conforme a ilustração que se segue o demonstra. À escala da cidade sede de concelho; Chaves, identificam-se algumas freguesias, Santa Maria Maior, Madalena e Santa Cruz-Trindade, cujas características muito próprias (estarem inseridas no espaço urbano) as distinguem das freguesias periféricas do concelho, com características predominantemente rurais.

A maior dinâmica populacional, urbanística e económica do concelho verifica-se na cidade de Chaves, tendo um segundo pólo na vila de Vidago, um núcleo mais associado ao turismo, termas e desporto.



Ilustração 19 - Freguesias do Concelho de Chaves

Fonte: (15)

Observando a evolução da população do concelho de Chaves entre 1981 e 2011, através da tabela que se segue, verificando-se que até 1991, houve uma descida de 4943 pessoas, equivalente a 10.77% da população. Enquanto entre 1991 e 2001 houve um crescimento da população de 6.66%, 2727 pessoas, já entre 2001 e 2011 houve um ciclo igual ao 1º, havendo um decréscimo da população, embora inferior, de 5.09% de 2223 pessoas.

Tabela 1 - Variação da População Residente no concelho de Chaves 1981-2011

	1981	1991	2001	2011
População	45883	40940	43667	41444
Variação		4943	2727	2223
%		10,77	6,66	5,09
		Diminuição	Aumento	Diminuição

Fonte: (15)

Actualmente⁴³ o concelho de Chaves possui uma população de 41.444 pessoas, cuja estrutura etária se caracteriza da seguinte forma: 15% da população entre os 0 e os 14 anos, 15% entre os 15 e os 24 anos, 52% entre os 25 e 64 anos e 18% com mais de 65 anos⁴⁴ (ver tabela 2 e 3).

Tabela 2 - Estrutura etária da população do concelho de Chaves em 2001

Idade	População	% População	
<15	6987	16	
15-24	8297	19	
25-64	22270	51	
>64	6113	14	
	43667	100	Totais

Fonte: (15)

Tabela 3 - Estrutura etária da população do concelho de Chaves em 2011

Idade	População	% População	
<15	6217	15	
15-24	6217	15	
25-64	21551	52	
>64	7460	18	
	41444	100	Totais

Fonte: (15)

⁴³ INE, Censos, Dados provisórios, 2011

⁴⁴ Idem

Assim é possível apurar através da análise das tabelas anteriores, o progressivo envelhecimento da população residente no concelho de Chaves ao longo dos últimos 10 anos.

Como se pode verificar também, através da tabela seguinte, o concelho de Chaves apresenta uma densidade populacional baixa, comparando com os restantes concelhos da Região Norte. É possível ainda também denotar o decréscimo da população residente, para 41 444 e uma densidade populacional de 70.1 hab/km², sofrendo nestes últimos 10 anos uma redução da população de 3.8 hab/km².

Tabela 4 - Dinâmicas populacionais do caso de estudo

	População Residente		Variação Populacional		Área	Densidade (hab/km ²)	
	2001	2011	Nº	%	km ²	2001	2011
Região Norte	3.687.293	3.689.713	2.420	0.07	21289	173	173
Alto Trás-os-Montes	223.333	204.848	18.485	-8.44	8171.6	26.9	25.07
Concelho Chaves	43.667	41.444	2223	-5.09	591.24	73.9	70.1

Fonte: (15)

Através da análise do gráfico e das imagens que se seguem, pode-se assegurar, a perda de população ao longo dos últimos 20 anos na freguesia mais central da cidade, Santa Maria Maior, demonstrando assim o afastamento da população do centro histórico da cidade. Esta fuga, conforme representam as imagens tem-se dado para a periferia da cidade, mais propriamente para a freguesia de Outeiro Seco Valedanta e Vilar de Nantes em 2001. Para a freguesia de Valedanta, Santa Cruz-Trindade (parte da divisão da freguesia de Outeiro Seco) e Vila Verde. Já a freguesia pertencente ao centro histórico e onde se insere a área de estudo revela um decréscimo da população até 2001 e um pequeno aumento até 2011.

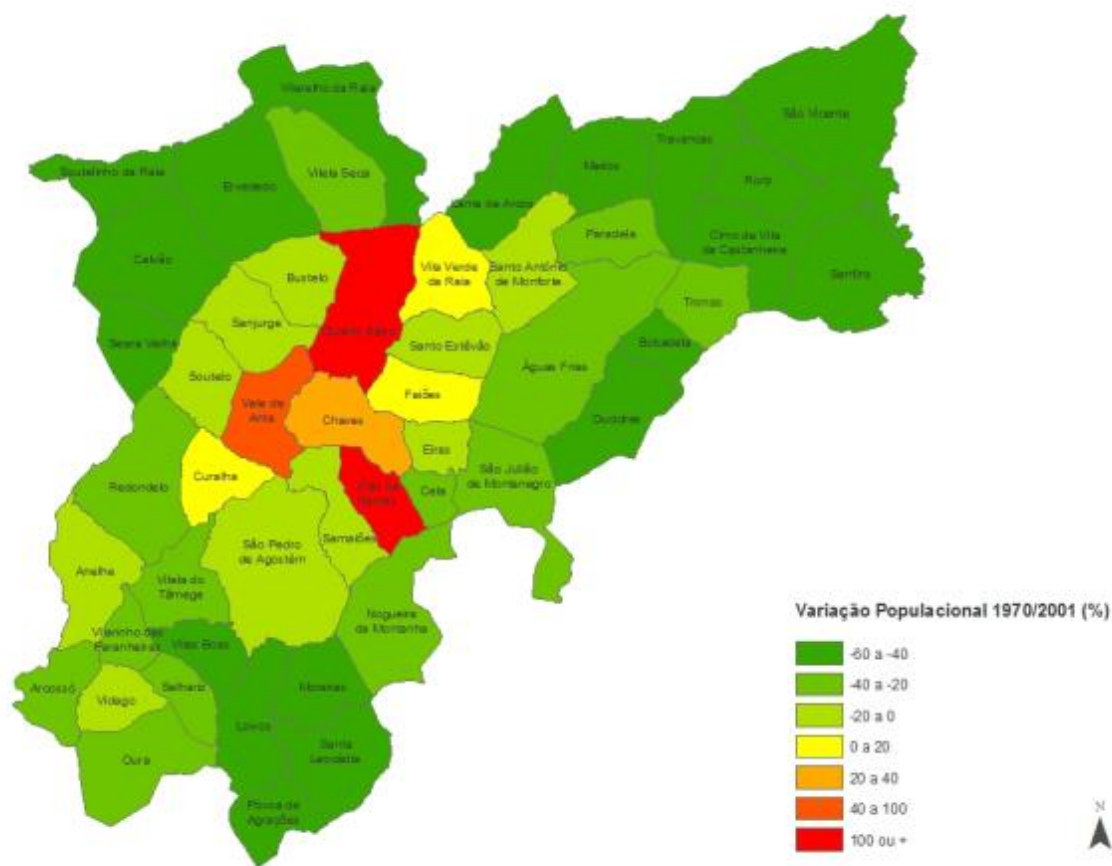


Ilustração 20 - Variação Populacional por freguesia 1970/ 2001

Fonte: (15)

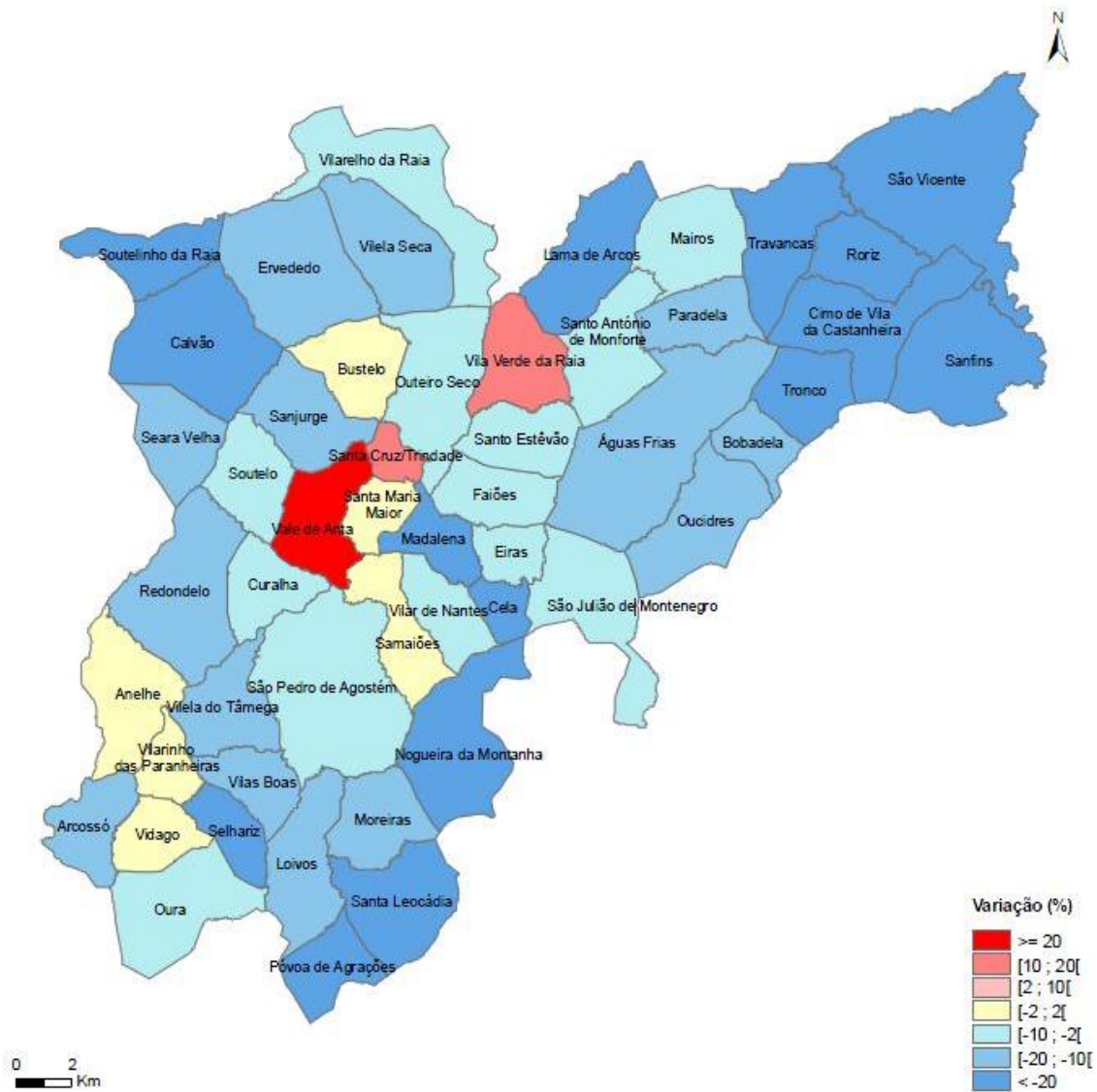
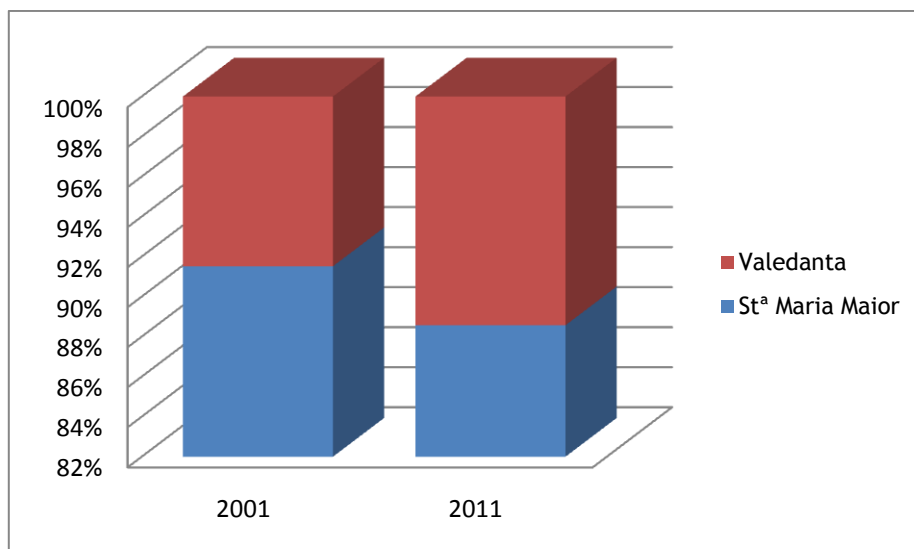


Ilustração 21 - Variação Populacional por freguesia 2001/2011

Fonte: (15)



	2001	2011	%
Stª Maria Maior	12290	11924	-2,98
Valedanta	1139	1539	35,12

Ilustração 22 - Variação da população residente entre 2001 e 2011 por freguesia à escala da cidade de Chaves

Fonte: (15)

5.1.2. Localização da cidade de Chaves

A cidade de Chaves, onde se insere a área de estudo, com cerca de 2.3ha pertencente ao centro histórico da cidade de Chaves, situa-se no distrito de Vila Real na região norte de Portugal (ver ilustração subsequente), conforme a ilustração que se segue demonstra, pertencente à sub-região de Trás-os-Montes e Alto Douro, integrada na NUT III.



Ilustração 23 - Localização da Cidade de Chaves

Fonte: (16)

A localização da cidade, poderá considerar-se central à escala da região norte do país e à região vizinha da Galiza, associada ao cruzamento de um eixo Norte-Sul⁴⁵ que atravessa o País desde a ligação à Auto-Estrada da Galiza⁴⁶, até à ligação com o eixo Este-Oeste⁴⁷ que liga o litoral ao interior, marca historicamente a sua componente mercantil e de prestação de serviços.

As acessibilidades a Chaves, sinuosas estradas nacionais, sofreram uma redução de tráfego devido à autêntica metamorfose para melhor, com as novas estruturas rodoviárias representadas na ilustração 24. Assim, de Espanha, desemboca a A-75. Do Porto, os acessos são pela A3 e A7, enquanto da região mais interior se chega à cidade pela A24 (desde Viseu, passando por Vila Real), conforme demonstra a figura.

⁴⁵ Auto-estrada número 24 (A24)

⁴⁶ Auto-estrada Espanhola número 75 (A-75)

⁴⁷ Auto-estrada número 25 (A25)



Ilustração 24 - Mapa das principais estradas na região norte de Portugal

Fonte: (17)

A cidade, faz fronteira a Norte com a região espanhola da Galiza, estando contígua à primeira localidade espanhola, denominada Feces de Abaixo, distando esta cerca de 10 km da cidade de Chaves. Da Vila de Verín, dista 20 km, com a qual existe um projecto Eurocidade-CHAVES/VERIN que pretende promover a convergência institucional, económica, social, cultural e ambiental entre as duas cidades que passam a utilizar o efeito fronteiro como uma oportunidade de desenvolvimento territorial e socio-económico, promovendo a utilização de serviços comuns como instrumento dinamizador da convivência entre a população de ambos os territórios.

Distância 60 km da cidade de Vila Real a Sul, a capital de distrito. A Oeste, a cerca de 127 km, situa-se um dos grandes centros urbanos nacionais, a cidade de Braga, e a Este, mais precisamente a 96 km, a cidade de Bragança.

5.1.3. Origem e evolução histórica da cidade Chaves

Chaves, antiga Aquae Flaviae tem indícios presentes na região desde legados da Pré-História e levam a admitir a existência de actividade humana nos tempos do Paleolítico. São em grande quantidade os achados provenientes do Neolítico, do Calcolítico de Mairós, Pastoria e de S. Lourenço, de entre outros locais, e das civilizações proto-históricas, nomeadamente nos múltiplos castros situados no alto dos montes que envolvem toda a região do Alto Tâmega.



Ilustração 25 - Castro de Curalha

Fonte: (18)

As legiões romanas que, há dois milénios, conquistaram estas terras, instalaram-se essencialmente no vale fértil do Tâmega, exactamente onde hoje se ergue a cidade e, aí construíram fortificações pela periferia, aproveitando alguns dos castros existentes (como o representado na figura anterior). Construíram muralhas, protegendo o aglomerado populacional, construíram a imponente Ponte de Trajano que se encontra sobre o rio Tâmega, (conforme se pode ver na ilustração que se segue), desenvolveram o uso das águas quentes místico-medicinais, implantando balneários Termais, exploraram minérios, filões auríferos e outros recursos naturais⁴⁸.

⁴⁸ Machado, J. M. (1994), Crónica da Vila Velha de Chaves, Chaves



Ilustração 26 - Ponte Romana (Ponte do Trajano) sobre o rio Tâmega, em Chaves, 2012

Tal era a importância desse núcleo urbano, que foi elevado à categoria de Município no ano 79 d.C. quando dominava Tito Flávio Vespasiano, o primeiro César da família Flávia. Daqui advém a antiga designação *Aquæ Flaviæ* da actual cidade de Chaves, bem como o seu gentílico - flaviense⁴⁹.

Calcula-se, que o núcleo e centro cívico da cidade se situavam no alto envolvente da área hoje ocupada pela Igreja Matriz, conforme demonstra ilustração que se segue. Ainda hoje lembra a traça romana, com o Fórum, o Capitólio e o Decúmanus, que provavelmente seria a rua Direita (actual zona de estudo da proposta). Foi nessa área que foram e ainda são encontrados os mais relevantes vestígios arqueológicos, expostos no Museu da Região Flaviense.

Por volta de 1160, Chaves integra o país, que já era Portugal, com a participação dos lendários Ruy Lopes e Garcia Lopes, tão intimamente ligados à história da terra. Pela sua situação fronteiriça, Chaves era vulnerável ao ataque de invasores e como medida de protecção D. Dinis mandou levantar entre 1279 e 1325 o castelo e as muralhas que ainda hoje dominam grande parte da cidade e a sua periferia.

⁴⁹ Machado, J. M. (1994), *Crónica da Vila Velha de Chaves*, Chaves

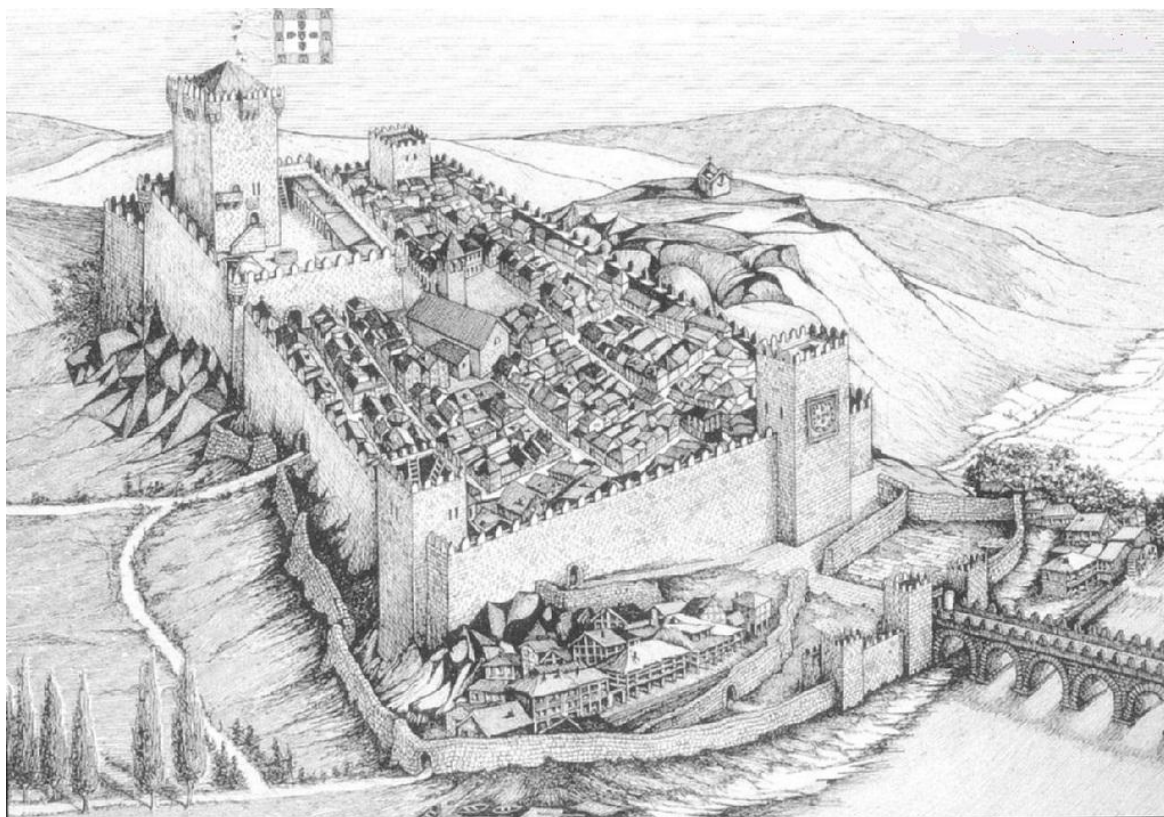


Ilustração 27 - Vista da cidade de Chaves, séc. XIV

Fonte: (19)

Chaves, volta a entrar na História de Portugal em pleno século XIX, pois foi pelo seu vale que se deu início à 2ª Invasão Francesa, terminando também aqui quando o General Silveira reocupou o Forte de S. Francisco, expulsando os franceses.

A cidade de Chaves pode ser entendida a partir de três momentos principais: a vila medieval e o seu substrato romano, a praça-forte e as expansões dos últimos dois séculos.

O casco de génese medieval reconhece-se na malha densa e regular de quarteirões estreitos e alongados, característicos das povoações fundadas e reorganizadas no âmbito da estratégia territorial e militar, levada a cabo por D. Dinis e D. Afonso IV, e que habitualmente se remetem aos modelos mais divulgados das Bastides - praças-fortes medievais de fundação caracterizadas pela sua cintura amuralhada e a sua estrutura regular ortogonal hierarquizadas a partir de dois eixos ortogonais principais. Neste caso particular, a reorganização absorveu o cardus e decumanus da implantação romana, constituindo-se o último em eixo fundamental, a Rua Direita, ligando a porta da vila às Portas do Anjo, enquadrado por outros eixos paralelos e atravessado por um conjunto de ruas transversais que se articulavam com as outras portas e postigos da muralha. Para além destes elementos, o tecido medieval era também organizado e hierarquizado pelos edifícios que albergavam as instituições do poder medieval, o paço, a igreja matriz, a câmara, a cadeia e a torre de menagem. O papel administrativo, a dinâmica

económica e a sua importância como ponto de passagem contribuíram para o desenvolvimento de pequenos núcleos fora da cintura amuralhada, no Arrabalde e na Madalena, assim como, para a implantação de algumas ermidas e conventos.

Com as lutas da independência, a vila medieval - sujeita a um período de crescimento até à época manuelina e de declínio durante o domínio espanhol, sofre profundas alterações funcionais devido à sua integração no perímetro defensivo das fortificações de fronteira. É então transformada numa praça-forte, sendo envolvida por sistemas defensivos modernos, desenhados por engenheiros militares, que se sobrepõem parcialmente à muralha medieval e lhe ampliam o perímetro até ao Forte de S. Francisco. Sistema no qual ainda participa o Forte de S. Neutel, exterior à área-plano, conforme se pode ver na ilustração que se segue.

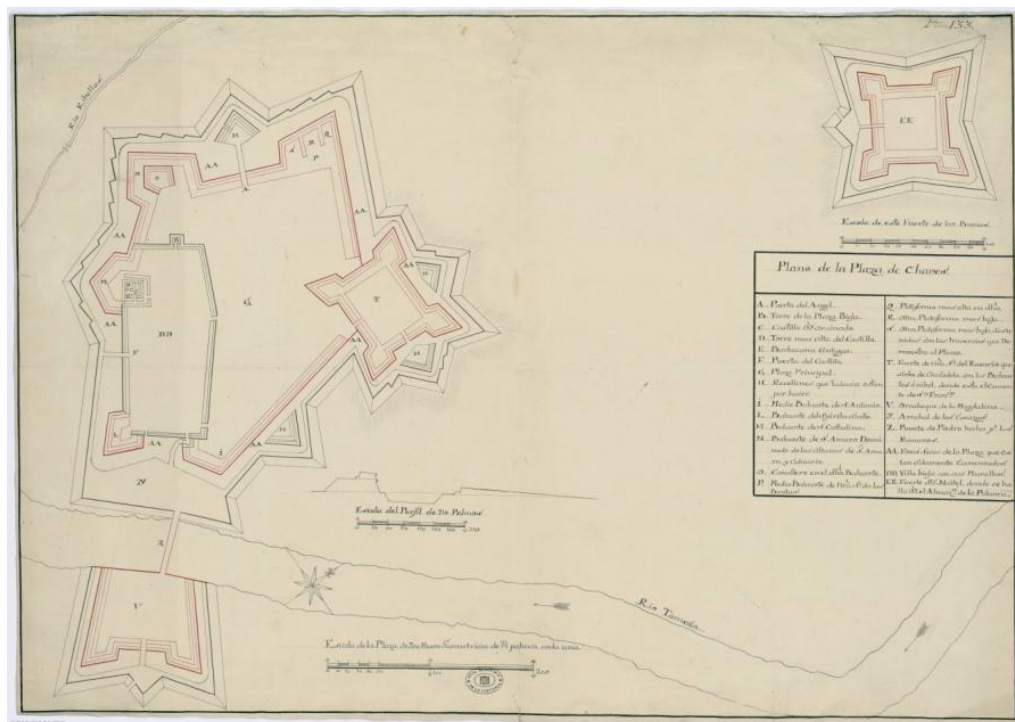


Ilustração 28 - Planta das fortificações, Chaves, 1752

Fonte: (19)

Em termos urbanos e para além da consolidação do núcleo medieval, estruturaram-se novos eixos, dos quais se destaca o que articula as novas portas da muralha e serve toda a área de nova ocupação, a Rua de Santo António (rua pertencente à área de estudo). Para além desta, outro dos aspectos mais importantes da nova realidade urbanística foi a inclusão do núcleo da Madalena no novo perímetro urbano, o mesmo acontecendo com os mosteiros até aqui exteriores ao limite medieval, o da Conceição e o de S. Francisco. Os espaços com importância cívica reafirmam-se com recurso à readaptação e inclusão de novas funções.

Finalmente, as alterações dos finais do séc. XIX⁵⁰ traduziram-se pela constante expansão e consequente destruição do limite definido pelas fortificações da época moderna, potenciado pelas estratégias regeneradoras mais actuais, nomeadamente as transformações a que foi sujeito o sistema de acessibilidades e transportes, reajustamento ao novo sistema viário nacional e regional e introdução do caminho-de-ferro, de novos equipamentos como teatros e jardins públicos.

Paralelamente, continuam as acções de substituição e transformação de edifícios do tecido tradicional, como por exemplo os novos paços de concelho que se implantam sobre o tecido medieval, a reconstrução e modernização impostas pelas destruições provocadas pelas invasões francesas. Tendências continuadas já neste século e que preservam a Rua Direita como eixo de suporte urbano, a consolidação da Rua de Santo António e a constituição de novos espaços públicos de função social para lá do tradicional centro cívico como o Largo das Freiras (actual Largo General Silveira), que ao longo dos tempos se transformaram num dos espaços públicos mais importantes da cidade (Dordio, 2008). Sendo parte destas ruas e largo pertencentes à área de intervenção da proposta desta dissertação

5.1.4. Afirmação do centro histórico de chaves como centro urbano

A - Centro urbano / periferia: o novo modelo da cidade moderna

Outras intervenções foram entretanto executadas no tecido urbano, principalmente ao abrigo do denominado Programa Polis. O programa este que tinha como objectivos principais: reequilibrar o espaço urbano entre as duas margens do rio, fomentando assim, as correlações económicas e funcionais, o reforço da centralidade da zona histórica e a consolidação da envolvente urbana, na tentativa de solidificar o tecido urbano mais recente com o casco antigo, e por último, garantir a salvaguarda do património existente, deixando espaço ao aparecimento de novos elementos urbanos, ligados às novas práticas sociais e culturais.

O principal objectivo estratégico deste programa em Chaves, era a requalificação e revitalização do Centro Histórico de Chaves, através da implantação de equipamentos de cultura, recreio e lazer, assim como a criação de zonas verdes em todas as áreas de intervenção do projecto. (Programa Polis, 2002). Do programa foram concluídos os corredores pedonais nas margens do rio, requalificados os fortes setecentistas e reabilitadas algumas das ruas do interior do centro histórico. A intervenção feita não foi suficientemente abrangente

⁵⁰ Machado, J. M. (1994), Crónica da Vila Velha de Chaves, Chaves

no que à revitalização do edificado diz respeito, pelo que uma intervenção no centro histórico deve ainda ser uma das metas prioritárias para este espaço.

Através da recolha cartográfica referente a várias épocas, é possível realizar uma análise da malha urbana da cidade, e assim perceber como a malha urbana da cidade foi evoluindo, assim como perceber o seu gradual crescimento ao longo dos últimos anos.

Conforme se pode confirmar através da ilustração que se seguem (ilustração 29 e 30), a malha urbana da cidade era ainda de pequenas dimensões, e a sua população ocupava apenas o interior da muralha, embora em 1921⁵¹ já se note o início do avanço da população para a margem sul do rio, com a construção de edifícios junto do rio, actual zona da Madalena.

Assim a partir do início do séc. XIX, deu-se uma expansão para o exterior da zona amuralhada, afirmando-se o centro urbano na parte da cidade correspondente ao centro histórico, ou seja, entre muros. Já fora da muralha começou a crescer e a definir-se a periferia destruindo-se alguns troços da muralha de modo a concretizar este novo modelo de cidade dividido entre o centro urbano e a periferia.

No centro urbano passaram assim com a abertura as muralhas a localizar-se as funções terciárias, comércio bancos, os principais edifícios do poder político, Câmara Municipal, tribunal e os edifícios da classe burguesa, como escolas e teatros.

Já nesta época, se nota a formação da área de estudo que inclui a Praça de Camões, o Largo General Silveira e a Rua da Trindade entre outras (conforme se pode ver na ilustração que se segue).

⁵¹ Arquivo Particular, Prof. Queiroz

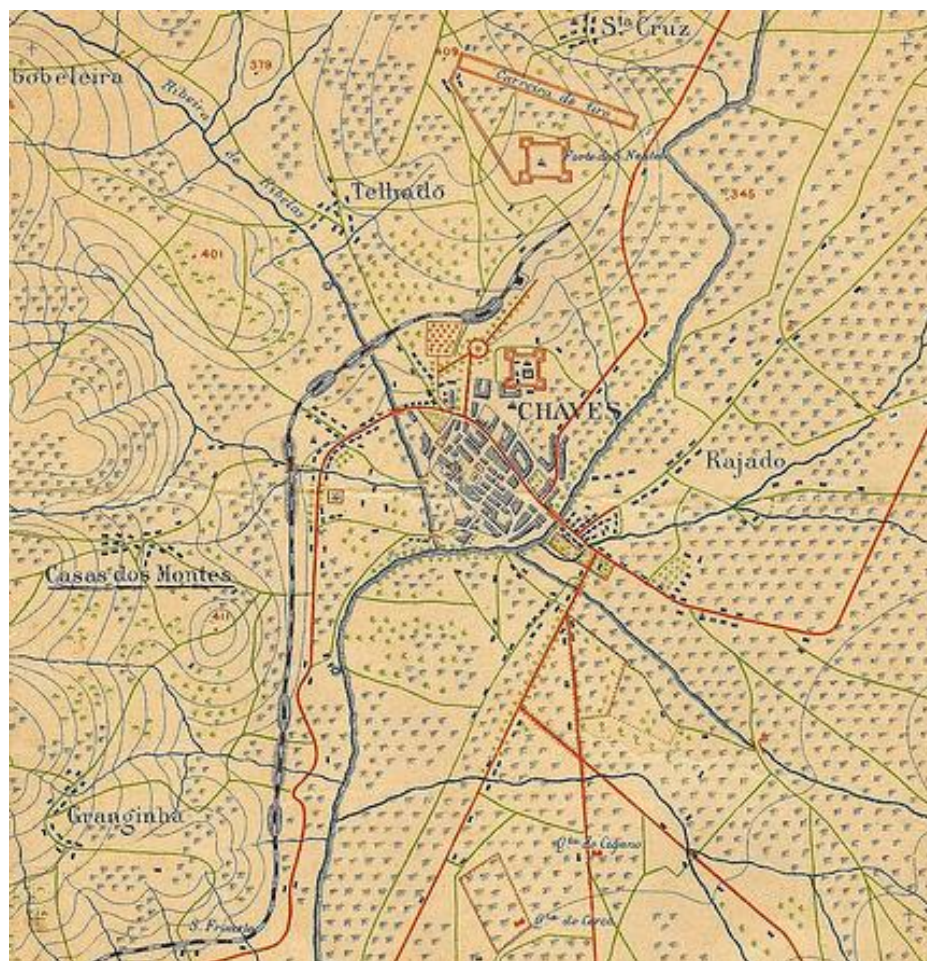


Ilustração 30 - Planta (1921)

Fonte: (19)

Já em 1940 e 1950⁵² (ver figuras seguintes), é de notar, a evolução e expansão da malha urbana para a zona da Madalena, a Sul do rio e para a zona a Norte da Muralha, com o aumento da malha urbana conforme se pode ver nas plantas.

Também é possível notar-se o início da construção de novos arruamentos construídos na envolvente das muralhas, dando assim ligação para a periferia da cidade, como o caso da via construída na zona sul da cidade.

⁵² Arquivo Particular, Prof. Queiroz



Ilustração 31 - Planta (1940)

Linha vermelha: Área de estudo da proposta

Fonte: (20)



Ilustração 32 - Planta (1950)

Linha vermelha: Área de estudo da proposta

Fonte: (20)

Este crescimento para a zona norte, deve-se também factor do vale do Tâmega ter continuidade para Norte, facilitando assim a mobilidade da população, a maior facilidade de construção, a construção dos principais edifícios nesta zona, como a estação de caminhos-de-ferro, o quartel militar, a zona desportiva (ver planta que se segue) e actualmente as novas zonas comerciais e industriais.



Ilustração 33 - Planta (1984)

Linha vermelha: Área de estudo da proposta

Fonte: (20)

Montagem: autor

Também a grande relação entre a cidade de Chaves e a cidade fronteiriça de Verin a Norte, a cerca de 8km, levaram ao crescimento da cidade neste sentido (conforme se pode ver nas ilustrações 33, 34 e 35) constatando assim o crescimento da cidade para norte da área de estudo.

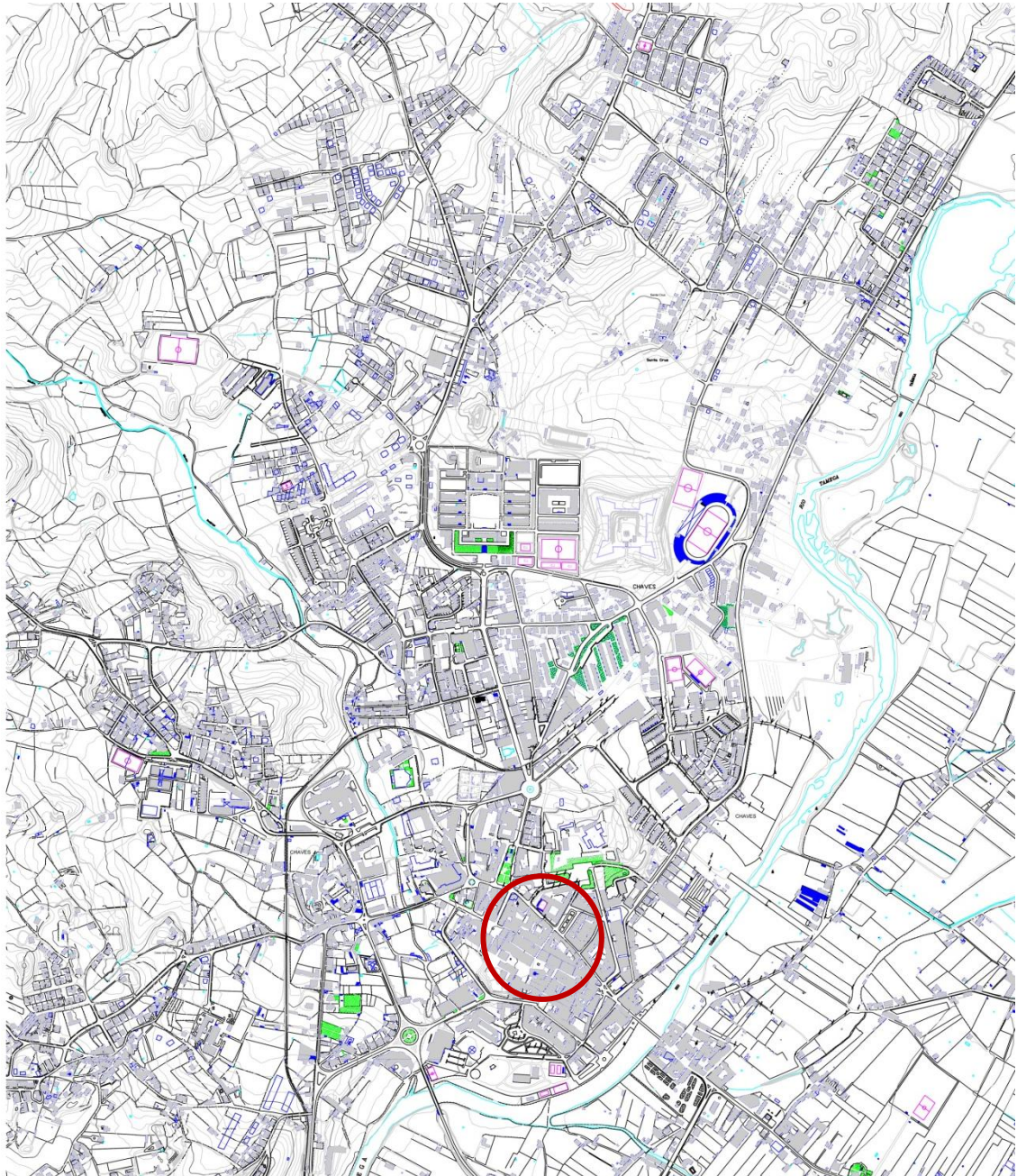


Ilustração 34 - Planta (1993)

Linha vermelha: Área de estudo da proposta

Fonte: (20)

Montagem: autor

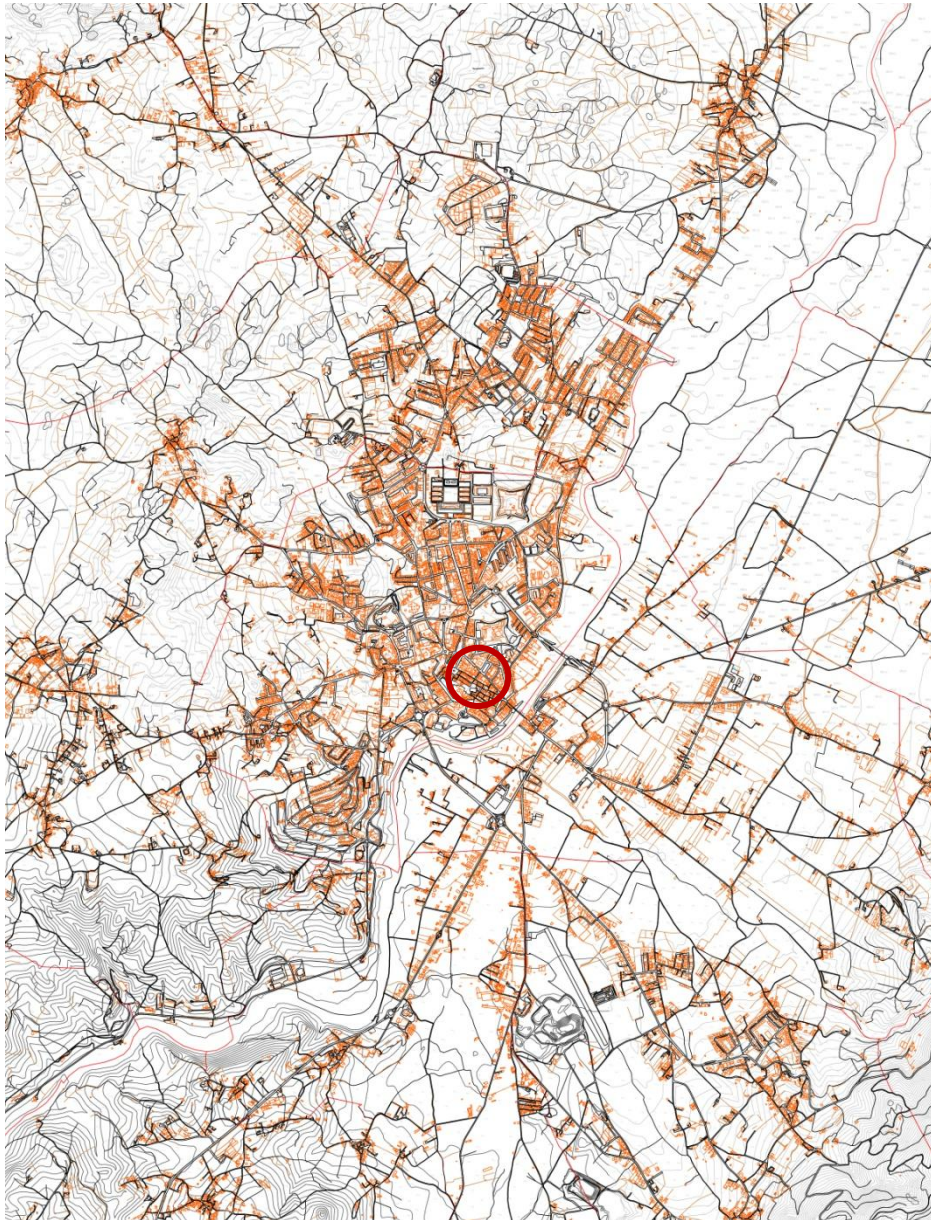


Ilustração 35 - Planta (2001)

Linha vermelha: Área de estudo da proposta

Fonte: (20)

Montagem: autor

Nestes últimos 30 anos a cidade não tem sofrido um grande crescimento, tendo-se vindo a manter a malha urbana até à actualidade (ver figura seguinte)

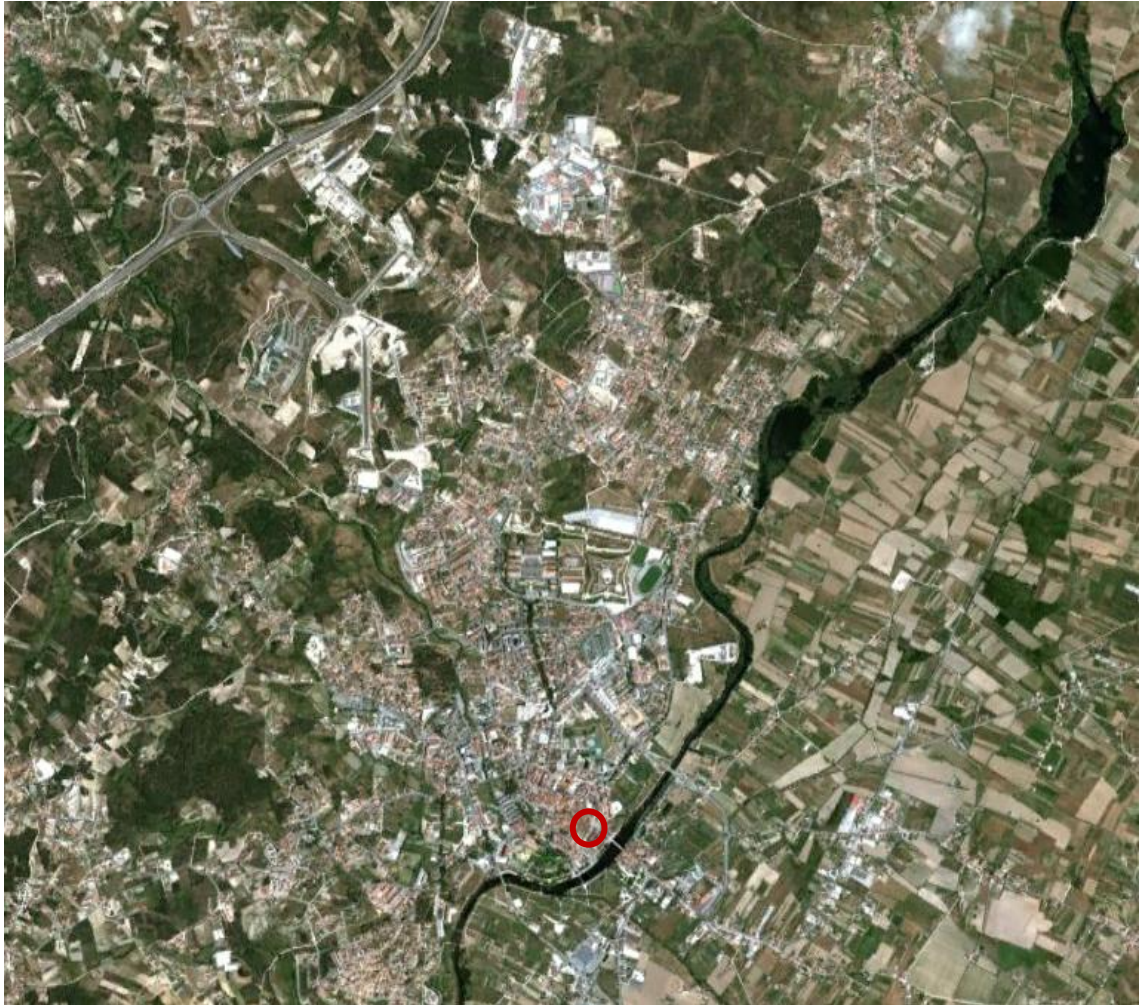


Ilustração 36 - Foto aérea actual (2012)

Linha vermelha: Área de estudo da proposta

Fonte: (21)

B - Principais eventos e edifícios públicos no centro urbano

Os diferentes espaços culturais que o centro urbano dispõe, conforme demonstra a figura que se segue, são constituídos por museus⁵³, biblioteca, onde se podem ver exemplares bibliófilos raros, espaços ao ar livre para festivais, o centro cultural onde decorrem exposições e concertos, balneário termal, aonde é possível efectuar uma visita aos equipamentos e fontes termais e o grande espaço cultural de referência por excelência que é o centro histórico onde, como já foi referido, se perpétua e recupera a memória daquilo que foi a malha urbana medieval da cidade de Chaves.

⁵³ Museu da Região Flaviense, Museu Militar e Museu da Arte Sacra da Região Flaviense

A política cultural da autarquia, virada também para o turismo, assenta predominantemente em dois pilares, numa cultura dinâmica, com a organização de eventos sazonais, e uma política mais estática com os diferentes espaços culturais edificadas.

Temos assim vários tipos de eventos e de edifícios que se realizam na cidade, mais propriamente na área de estudo da proposta ou na envolvente próxima, eventos realizados anualmente e outros esporadicamente, e edifícios com funcionamento anual, como espaços culturais. (ver ilustração dos principais edifícios que se segue).

Assim vários são os eventos realizados anualmente: Feira dos Santos (31 de Outubro e 1 de Novembro); Festas da Cidade (8 de Julho); Feira Medieval (Setembro); Feira das Varandas (1º sábado de cada mês) Bienal de arte; Expoflória (feira de exposições de produtos da terra e afins) e Animação cultural diversa (concertos; ranchos folclóricos; bandas filarmónicas; cinema; conferências; teatro). E edifícios públicos como: Museu da Região Flaviense; Museu Militar; Museu Ferroviário; Igreja Matriz (Museu de Arte Sacra); Biblioteca; Auditórios; Património Natural, Edificado e Gastronómico; Arquivo Municipal e Fundação Nadir Afonso.

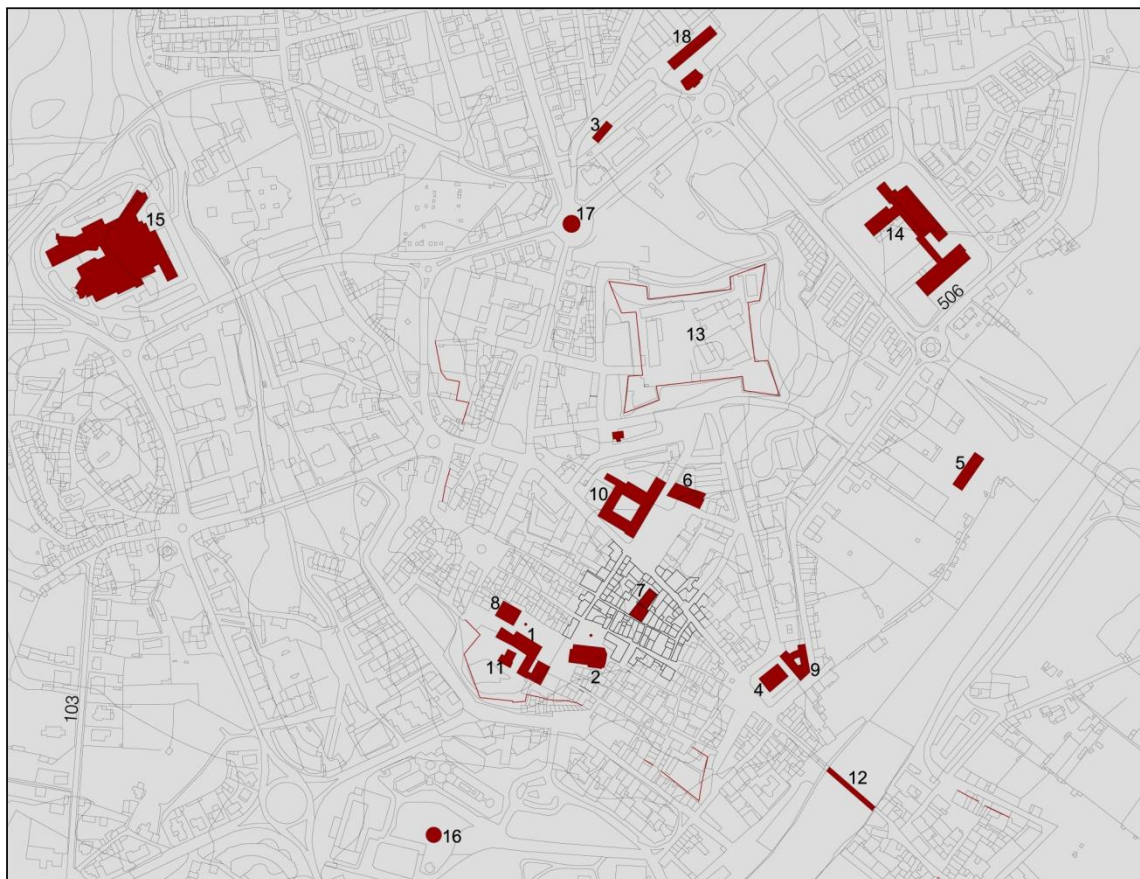


Ilustração 37 - Planta dos principais edifícios

1. Museu da região Flaviense, 2. Igreja Matriz, 3. Museu Ferroviário, 4. Balneário Termal Romano, 5. Fundação Nadir Afonso, 6. Biblioteca Municipal, 7. Arquivo Municipal, 8. Câmara Municipal de Chaves, 9.

Tribunal, 10. Escola Sec. Fernão de Magalhães (antigo convento), 11. Castelo de Chaves, 12. Ponte Romana, 13. Forte S. Francisco, 14. Escola Sec. Dr. Júlio Martins, 15. Hospital, 16. Caldas de Chaves, 17. Largo do Monumento aos Mortos na 2ª Guerra, 18. Centro Cultural, Linha. Muralhas

Com o intuito de proporcionar uma visão alargada e objectiva dos equipamentos e associações culturais segue uma breve e resumida exposição dos que fazem parte da cidade de Chaves, e de um modo directo estão ligadas à área de estudo (ver figura anterior).

- Museu da Região Flaviense (1)⁵⁴

O Museu da Região Flaviense (ilustração seguinte), localizado na área de estudo, insere-se num complexo monumental, dos mais emblemáticos, que compõem o centro histórico da cidade de Chaves - os Paços do Duque de Bragança, honrando desta forma a memória de D. Afonso.

Trata-se de um edifício muito sóbrio, decorativo e tipologicamente constituído por dois pisos. Originariamente construído para albergue de D. Afonso, 1.º Duque.

Quando a torre se tornou obsoleta, o edifício anexo passou a assumir o seu papel, sendo ampliado e melhorado.

Foi depois transformado em aquartelamento militar, passando a albergar a guarda principal da praça-forte, quando o Governador das Armas da Província de Trás-os-Montes, o General Francisco da Veiga Cabral, mandou ampliar o edifício e construir a fachada que se volta para a praça. É nesta época que o edifício vai atingir o porte monumental, com um largo portão encimado por trabalhosas e artísticas armas reais em pedra. Manteve a função militar até meados do século XX, altura em que acolhia o Batalhão de Caçadores de Chaves.

Todavia, foi já nos nossos dias que o Museu da Região Flaviense se trasladou para este monumental edifício, honrando, desta forma, à memória de D. Afonso.

O actual espaço museológico é composto pela sala principal, onde está exposta a colecção permanente, pela sala de exposição de pintura, dedicada ao Mestre Nadir Afonso, pelos gabinetes administrativos e pela sala de trabalhos arqueológicos.

⁵⁴ Número referente à legenda da ilustração 37



Ilustração 38 - Museu da Região Flaviense, 2012

- Igreja Matriz (Museu de Arte Sacra de Chaves) (2)⁵⁵

Os primeiros escritos sobre a Igreja Matriz Igreja de Santa Maria Maior, datam das Inquirições Afonsinas. Terá sido reconstruída pouco antes dessa época, sobre os escombros dos templos anteriores, seguindo os modelos do estilo românico.

Duzentos anos mais tarde, no século XVIII, foram-lhe feitas janelas nas paredes laterais, onde foram também construídos altares. Foi ainda remodelada a capela do Santíssimo, à direita da capela-mor, que passou a estar encimada por uma lanterna.

Ainda actualmente o interior desta igreja tem três naves, separadas por robustas colunas graníticas cilíndricas, unidas, por sua vez, por arcos de volta inteira. Conserva o seu ambiente românico, escuro e recolhido. Para isso contribui também, além do demais, o tecto escuro, em madeira de castanho, à vista, que suporta o telhado. A fisionomia actual deste templo é o resultado de profundas obras de restauro, levadas a cabo em 1968, encontrando-se actualmente em bom estado conforme ilustração que se segue comprova.

⁵⁵ Número referente à legenda da ilustração 37



Ilustração 39 - Igreja Matriz, 2012

Desde, a cidade de Chaves conta com mais um museu. Além dos museus de arqueologia e militar, o centro histórico tem agora ao dispor um espaço que acolheu a arte sacra da região flaviense.

Com a criação deste museu, localizado num edifício anexo à Igreja Matriz (ver figura seguinte), a Câmara Municipal quis recuperar, preservar e valorizar aspectos fundamentais do património religioso do concelho, que anteriormente não estavam disponíveis aos visitantes, e ainda melhorar a oferta museológica e cultural da cidade.

O espaço do museu é composto por dois núcleos: o corpo A, situado na lateral da Igreja Matriz, corpo principal da exposição permanente de arte sacra e um corpo B, situado na parte traseira da Igreja Matriz e que serve de apoio ao corpo A, encontrando-se aí os serviços técnicos e administrativos do museu, podendo ainda comportar pequenas exposições temporárias, permitindo, assim, a rotatividade do muito espólio que Chaves possui.



Ilustração 40 - Museu de Arte Sacra, 2012

- Biblioteca Municipal de Chaves (6)⁵⁶

A Biblioteca Municipal de Chaves, inaugurada recentemente, localiza-se no Centro Histórico no antigo edifício dos Bombeiros Voluntários Flavienses, conforme mostra a ilustração que se segue e disponibiliza diversos espaços com diferentes funções, desde a simples pesquisa de informação, ao estudo infantil, básico e académico, literário e histórico local, bem como conteúdos de base científicos, dispondo de salas de estudo e leitura, nos mais diversos sectores do conhecimento.

⁵⁶ Número referente à legenda da ilustração 37



Ilustração 41 - Biblioteca Municipal, 2012

- Arquivo Municipal (7)⁵⁷

O Arquivo Municipal, edifício de estudo da proposta, é um investimento que a Autarquia considera fundamental para o desenvolvimento do projecto cultural da cidade e da região, apoiado pelo “Programa de Apoio à Rede de Arquivos Municipais”, O Arquivo Municipal fica instalado num edifício já existente, com cerca de 552m², localizado na Rua Bispo Idácio e alberga o arquivo digital do Município, bem como um vasto acervo histórico. Depois de recuperado, este edifício, com dois pisos, conta com compartimentos destinados a recepção, exposições (ver ilustração seguinte), salas de leitura e consulta, gabinetes técnicos e respectivas áreas de apoio. Os depósitos e respectivas áreas de apoio ficam localizados numa unidade construída no logradouro.

⁵⁷ Número referente à legenda da ilustração 37



Ilustração 42 - Sala de Exposições do Arquivo Municipal, 2012

Em outros edifícios do centro histórico, encontrando-se sediadas algumas das mais antigas associações culturais e recreativas da cidade, como a banda musical “Os Pardais”, “ O Grupo Coral de Chaves”, “Grupo Cultural Aquae Flaviae”, “Teatro Experimental Flaviense ”, “Rotary Club de Chaves” e a ”Associação de Artista Tamagani”.

5.2. Situação actual: edificado / espaço público

5.2.1. Localização e caracterização da área de estudo

O Centro Histórico de Chaves, atravessado pelo rio Tâmega e detentor de um ambiente edificado único, expressa bem os valores próprios de uma civilização urbana tradicional.

Atentas quer as dinâmicas urbanística que se fazem sentir sobre a área em estudo, quer a ameaça da degradação, importa prevenir perdas irreversíveis neste Centro Histórico, propondo as medidas necessárias à sua protecção, conservação e restauro, bem como ao seu consistente desenvolvimento e harmoniosa adaptação aos requisitos da vida contemporânea.

As experiências realizadas nos últimos anos ensinam-nos que a lógica urbanística das cidades novas, como a promoção da urbanização e construção que normalmente lhes está associada, não tem que impor-se sobre a cidade tradicional como mecanismo para solucionar os problemas específicos desta última. Importa, antes, adoptar acções públicas, consistentes e sustentadas apoiadas em projectos com novas ideias e, sobretudo, na concretização destas novas ideias.

O Centro Histórico de Chaves integra morfologias urbanas facilmente reconhecíveis pelo limite, contexto físico e contexto temático dos elementos em presença. O modelo de ocupação é predominantemente o do quarteirão tradicional fechado, sendo a área estruturada por eixos - correspondentes ao traçado viário - que estabelecem a sequência espacial urbana.

Deste modo os principais valores a preservar no espaço urbano central são:

- a) A forma urbana, o modelo de quarteirão tradicional e a rede viária reticulada;
- b) A relação entre o espaço livre exterior, os edifícios e os seus logradouros;
- c) As relações do Centro Histórico de Chaves com a estrutura de defesa muralhada, que importa valoriz;
- d) As vocações diversas da cidade - habitação, comércio, serviços, turismo termal e cultural, cooperação transfronteiriça e ensino superior.

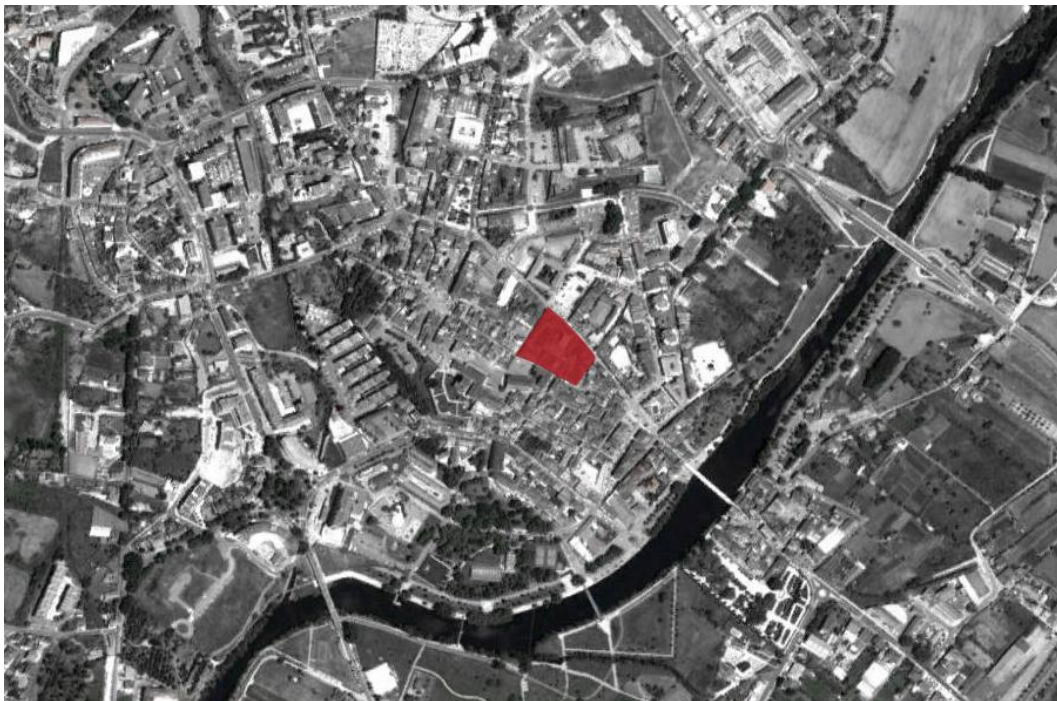


Ilustração 43 - Localização da área de estudo (a vermelho)

Assim a área de estudo escolhida, representada na ilustração anterior, foi delimitada de modo a conter as duas praças/largos principais da cidade (Praça de Camões e Largo General Silveira), duas ruas pedonais principais da cidade (Rua da Trindade e Rua Direita) e uma rua principal do centro histórico com trânsito viário (Rua de Santo António). Toda a área de estudo é um local de preferência pela população local para passear, fazer compras, estar e trabalhar.

Os quatro quarteiros da área de estudo são os principais de todo o centro histórico e os quais representam uma grande parte da história da cidade. Estes encontrando-se hoje em dia em avançado estado de degradação, necessitando de um estudo para que se possa proceder à sua reabilitação e revitalização e não se continue a degradar e se torne num local com uma carga negativa devido ao seu progressivo estado de abandono e degradação.



Ilustração 44 - Quarteirões da área de estudo

É possível através da tabela que se segue entender melhor o espaço da área de estudo e assim entender as diferentes áreas dentro da superfície bruta em análise de 2,34 hectares, como a área de construção de 15143,79m², assim como o número de fogos existentes (58) e a população prevista de 150 pessoas⁵⁸.

⁵⁸ Tendo em consideração 2,58 pessoas/fogos, Censos 2011

Analisando a área de estudo foi também possível obter o índice de construção de 0,65, a densidade habitacional de 65,42 fogos por hectare, e a densidade populacional de 25 habitantes por hectare.

Tabela 5 - Cálculo e índices urbanísticos do existente na área de estudo

Superfície Bruta - Sb (m ²)	23412,18	2,34ha
Superfície de equipamentos - Seq. (m ²)	2409,96	
Somatório da área de implantação - ΣA0 (m ²)	5697,77	
Somatório da área de construção - Σaj (m ²)	15143,79	
	Σaj habitação (m ²)	6998,43
	Σaj comércio (m ²)	4087,22
	Σaj equipamentos (m ²)	1428,4
	Σaj serviços (m ²)	1913,26
	Σaj restauração (m ²)	450,81
Perc. Ocupação do Solo	24,34	%
Nº de Fogos	58	
População Prevista	150	
Densidade Habitacional	24,92	hab/1ha
Densidade Populacional	65,42	fogos/1ha
Índice de Construção	0,65	
Nº Médio de Pisos	2,71	

5.2.2. Diagnóstico urbanístico

Em torno do centro histórico onde a área de estudo se insere, encontram-se diversos pontos de interesse conforme a ilustração que se segue demonstra. Deste modo, o centro histórico é rico em locais de interesse cultural, com oferta de diversos serviços e de pequenos comércios tradicionais.



Ilustração 45 - Planta dos principais edifícios

1. Museu da região Flaviense, 2. Igreja Matriz, 3. Museu Ferroviário, 4. Balneário Termal Romano, 5. Fundação Nadir Afonso, 6. Biblioteca Municipal, 7. Arquivo Municipal, 8. Câmara Municipal de Chaves, 9. Tribunal, 10. Escola Sec. Fernão de Magalhães (antigo convento), 11. Castelo de Chaves, 12. Ponte Romana, 13. Forte S. Francisco, 14. Escola Sec. Dr. Júlio Martins, 15. Hospital, 16. Caldas de Chaves, 17. Largo do Monumento aos Mortos na 2ª Guerra, 18. Centro Cultural, Linha. Muralhas

Na sua envolvente, é possível encontrar parques de estacionamento (ver figura seguinte), de modo a evitar a permanência e afluência automóvel ao centro histórico, tornando assim este local um lugar de eleição pelos turistas e pela população.

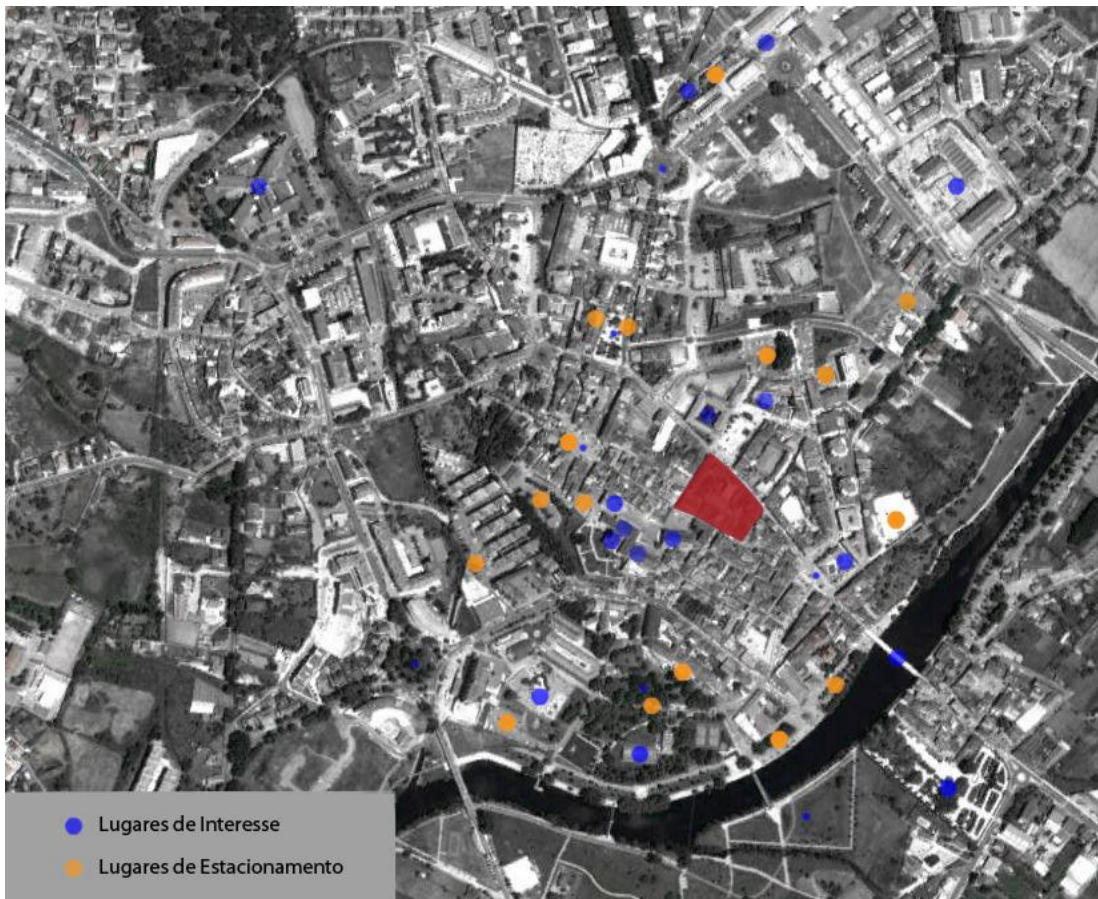


Ilustração 46 - Pontos de interesse e estacionamento

A - Pontos fortes e pontos fracos

Interessa agora salientar as principais características presentes na área de estudo, de modo a perceber os pontos fortes e fracos mencionados nas tabelas que se segue, criando medidas de fortalecimento dos pontos fortes e proceder à correcção dos pontos fracos através da criação de medidas projectuais.

Tabela 6 - Pontos fortes à escala da cidade

Ponto	Tipo	Proposta
Pontos Fortes à escala da cidade	Proximidade Fronteiriça	A proximidade da fronteira (a cerca de 8km), atrai muitos espanhóis, tanto para visita, como passear, trabalhar, passar férias e até mesmo habitar.
	Património Cultural, Arquitectónico, Militar e Histórico	Toda a cidade é formada por obras de arte e arquitectura em granito e taipa, onde o passado histórico está sempre presente.
	Lugares de Interesse	Diversos são os locais de interesse que se localizam no centro histórico, tais como museus, balneário termal, biblioteca municipal, escolas secundárias, castelo, fortes, restos de muralhas, entre outras. Sendo estes pontos de interesse da população residente e de visitantes.

De salientar a proximidade fronteiriça, o Património Cultural, Arquitectónico, Militar e Histórico e os diversos lugares de interesse, como o castelo da cidade, localizado no centro histórico.

Tabela 7 - Pontos fortes da área de estudo

Ponto	Tipo	Proposta
Pontos Fortes da área de estudo	Características Locais	Com uma malha urbana consolidada, com diversos serviços, comércio e habitação.
	Topografia	Todo o território da cidade se encontra numa planície, deste modo o centro histórico não apresenta pendentes muito inclinadas, uma diferença de 10 metros da zona mais baixa, até à zona mais alta da área de estudo.
	Lugares de Interesse	Diversos são os locais de interesse que se localizam na área de estudo, tais como o Museu da Região Flaviense, Câmara Municipal, Escola Sec. Fernão de Magalhães, Biblioteca Municipal, Arquivo Municipal, Igreja Matriz, Pelourinho e Ruínas de Muralhas

Na área de estudo, os pontos fortes de maior importância são as características locais e os diversos lugares de interesse.

Tabela 8 - Pontos fracos à escala da cidade

Ponto	Tipo	Proposta
Pontos Fracos à escala da cidade	Condições Climatéricas	O clima local é agreste, tratando-se assim dum clima de extremos. No inverno, atinge valores negativos, levando à queda de neve e geadas. No verão chega a atingir os 40°C. Nas estações de Outono e Primavera, o clima é agradável. Quanto à pluviosidade, é amena, com chuvas, usualmente no Inverno e Outono.
	Fuga da População	Este como a maioria dos centros históricos, tem como principal problema a fuga da população para a periferia, levando a que o edificado existente esteja abandonado e conseqüentemente se degradasse.
	Pavimento do Espaço Público Desadequado	O actual espaço público urbano do centro histórico encontra-se debilitado, tanto a nível de infra-estruturas, vias de acesso, mobiliário urbano como de actividades de lazer e diversão. Para uma zona de interesse turístico e cultural, como esta, é necessária uma maior preocupação com os visitantes e residentes.
	Mobilidade Automóvel	Embora existam diversos parques de estacionamento em volta do centro histórico, muita é a população que insiste em utilizar levar o seu veículo para o centro histórico, não respeitando os limites de velocidade e estacionamento, ponto assim em risco as pessoas que circulam pelos passeios ou pelas vias pedonais. Também as vias exclusivamente pedonais são utilizadas pelos veículos para estacionamento, dificultando assim a mobilidade pedonal e o difícil acesso ao edificado.

De ter em conta como principais pontos fracos à escala da cidade a fuga da população, as más condições dos pavimentos do espaço público e o problema da mobilidade automóvel na cidade.

Tabela 9 - Pontos fracos da área de estudo

Ponto	Tipo	Proposta
Pontos Fracos da área de estudo	Edificado	Devido ao baixo estado de conservação de alguns dos edifícios, é necessária uma rápida intervenção nos mesmos, pois a sua aparência leva a que se tenha uma ideia negativa de abandono do centro histórico.
	Envelhecimento da População	O envelhecimento da população residente, é um fenómeno que atinge toda a população portuguesa, e é nestes pequenos centros que mais se nota este crescente envelhecimento. Existe na população idosa um desinteresse pelo espaço público e pelas actividades que aí se realizam.
	Mobilidade Pedonal	Embora a sua topografia seja favorável à mobilidade pedonal, pois não apresenta pendentes muito inclinadas, o piso existente em alguns locais dificulta a mobilidade dos transeuntes. Em alguns locais a irregularidade e aderência do piso, levam a que a população evite esses locais.
	Falta de Equipamentos e Espaços Verdes	Embora existam alguns espaços livres na área de estudo como largos e praças, não existe nenhum equipamento nem espaço verde público.
	Descontinuidade da Circulação Pedonal	Devido à fragmentação das ruas e às diversas intersecções leva a que as pessoas circulem sem um percurso definido e se percam e desviem das ruas principais.
	Mobiliário Urbano	Devido à falta de bancos, papeleiras e de pinos de separação, leva à que a população não se sinta confortável nos espaços públicos devido a não poder usufruir do espaço, e o pouco espaço livre para peões esteja ocupado por automóveis.

Como principais pontos fracos da área de estudo, são considerados a falta de equipamentos e espaços verdes e a descontinuidade da circulação pedonal.

B - Tecido edificado

A área de estudo com aproximadamente 2,4 hectares, pertencente ao centro histórico da cidade de Chaves (ver figura seguinte), encontra-se na malha urbana consolidada, possuindo um índice de construção de 0.64 e uma percentagem de ocupação do solo de 34,34%. A área de estudo é constituída por 56 edifícios, com uma média de 2,7 pisos (ver tabela em anexo).

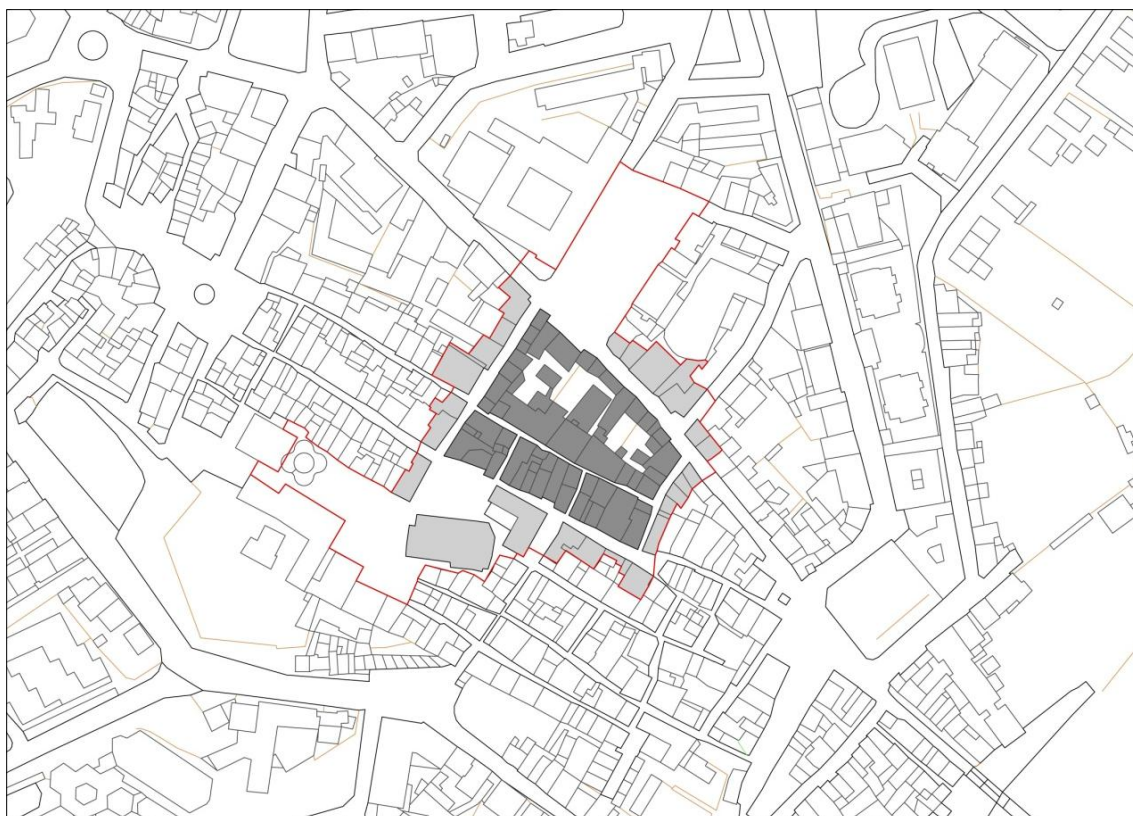


Ilustração 47 - Planta de Positivos (anexo a.02)

Sem escala

Conforme se pode ver na ilustração que se segue, os edifícios de maior altura, com 3 e 4 pisos encontram-se voltados para a Rua Direita, embora na Ladeira da Brecha e na Rua da trindade se encontrem também alguns edifícios com 3 pisos de altura. Já na Rua Bispo Idácio, os edifícios possuem maioritariamente 2 e 3 pisos.



Ilustração 48 - Planta do número de pisos (anexo a.03)

Sem escala

C - Fichas de caracterização do edificado

De modo a entender e compreender o espaço edificado, foram realizadas fichas de caracterização de cada edifício, de modo a poderem ser analisadas e retiradas conclusões para que a proposta melhor se ajuste ao existente e assim se proceda e realizem alterações, sem que deste modo se desperdice os edifícios em bom estado e se identifique quais os que serão necessários reabilitar, assim como as suas diferentes actividades que possuam ou possam vir a conter.

A avaliação do estado de conservação considerou quatro categorias principais. Para além de identificar os sujeitos a obras de reabilitação, classificaram-se como "muito bons" e "bons" os edifícios com características de desempenho adequadas, em que a primeira é aplicada aos mais novos ou àqueles recentemente sujeitos a obras. Como "razoáveis" os que se

encontram estruturalmente em bom estado, mas que por apresentarem patologias, precisam de intervenções ao nível de revestimentos, acabamentos e coberturas. E finalmente, como "maus" os que necessitam de obras profundas.

Deste modo para melhor entender e caracterizar o estado do edificado, essa análise foi feita segundo o estado de conservação de quatro pontos principais do edificado, seguindo a tabela que se segue.

Tabela 10 - Caracterização do estado do edificado

	Muito Bom	Bom	Razoável	Mau
Cobertura	x	x	x	
Fachada	x	x		
Elementos construtivos	x	x	x	x
Pormenores	x			

Para todos os edifícios foram efectuadas fichas de análise, que se encontram nos anexos desta dissertação, assim como as diferentes tabelas e plantas de análise do espaço edificado e não edificado.

Através das fichas realizadas é possível apurar vários factores de grande importância de modo a entender o estado do edificado. Assim foi apurado o número de edifícios existentes (56 edifícios), o estado actual, se devoluto (10 edifícios), ocupado (41 edifícios) ou em reabilitação (5 edifícios), a sua localização, área de implantação, área de construção, área de anexos e as diferentes actividades por piso.

D - Actividades no edificado

Os diferentes edifícios da área de estudo, apresentam diversas funções, contudo prevalece a habitação, de seguida o comércio e os serviços e por fim os equipamentos e a restauração, conforme se pode analisar através das fichas de caracterização e das tabelas realizadas, que se encontram em anexo.

Com uma média de 2.7 pisos, os 58 fogos e a população residente prevista de 150 pessoas (ver tabela em anexo), encontram-se maioritariamente nos pisos superiores, os

diferentes serviços nos pisos intermédios e o comércio e a restauração nos pisos inferiores, como demonstram as figuras que se seguem.

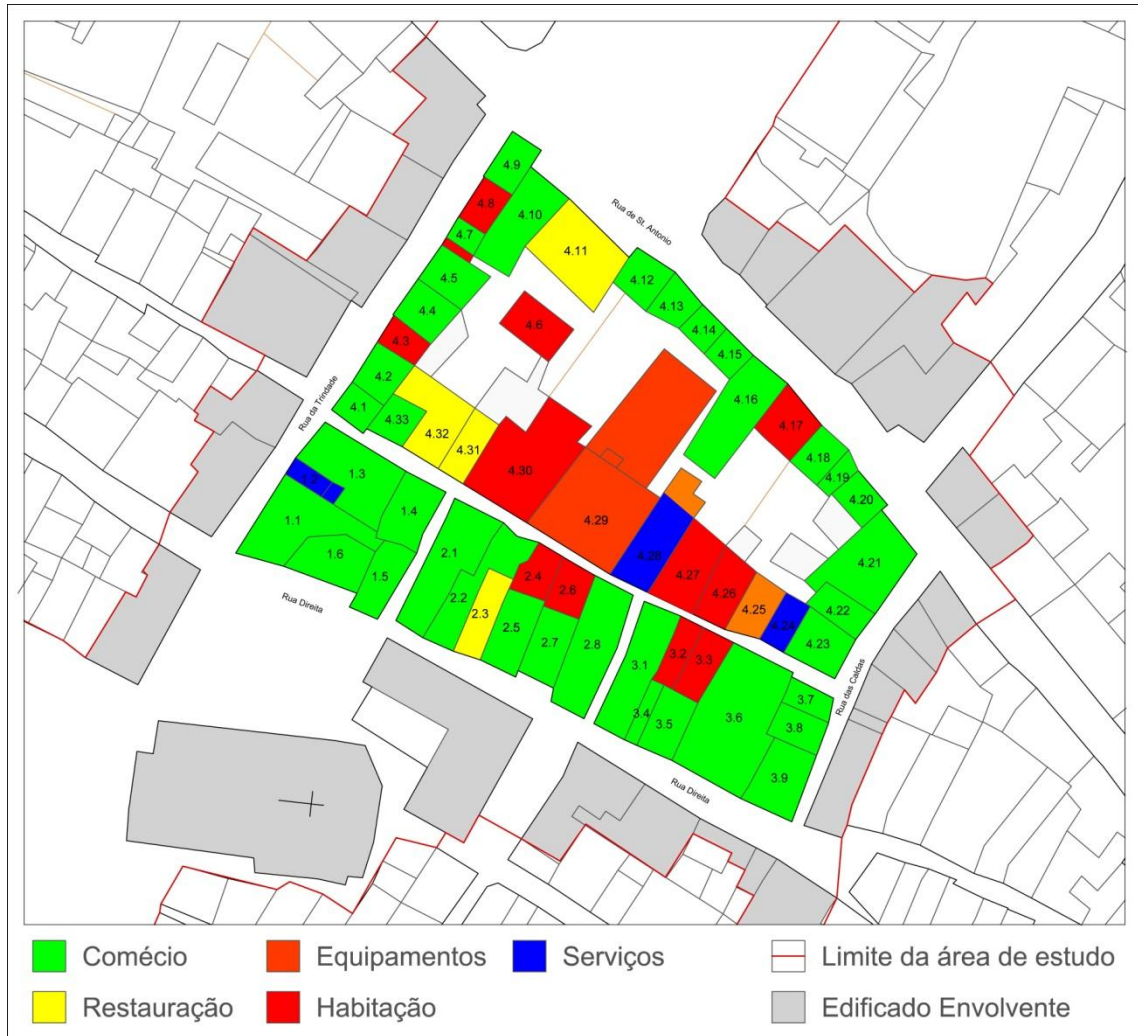


Ilustração 49 - Planta de actividades, piso 1 (anexo a.04)

Sem escala

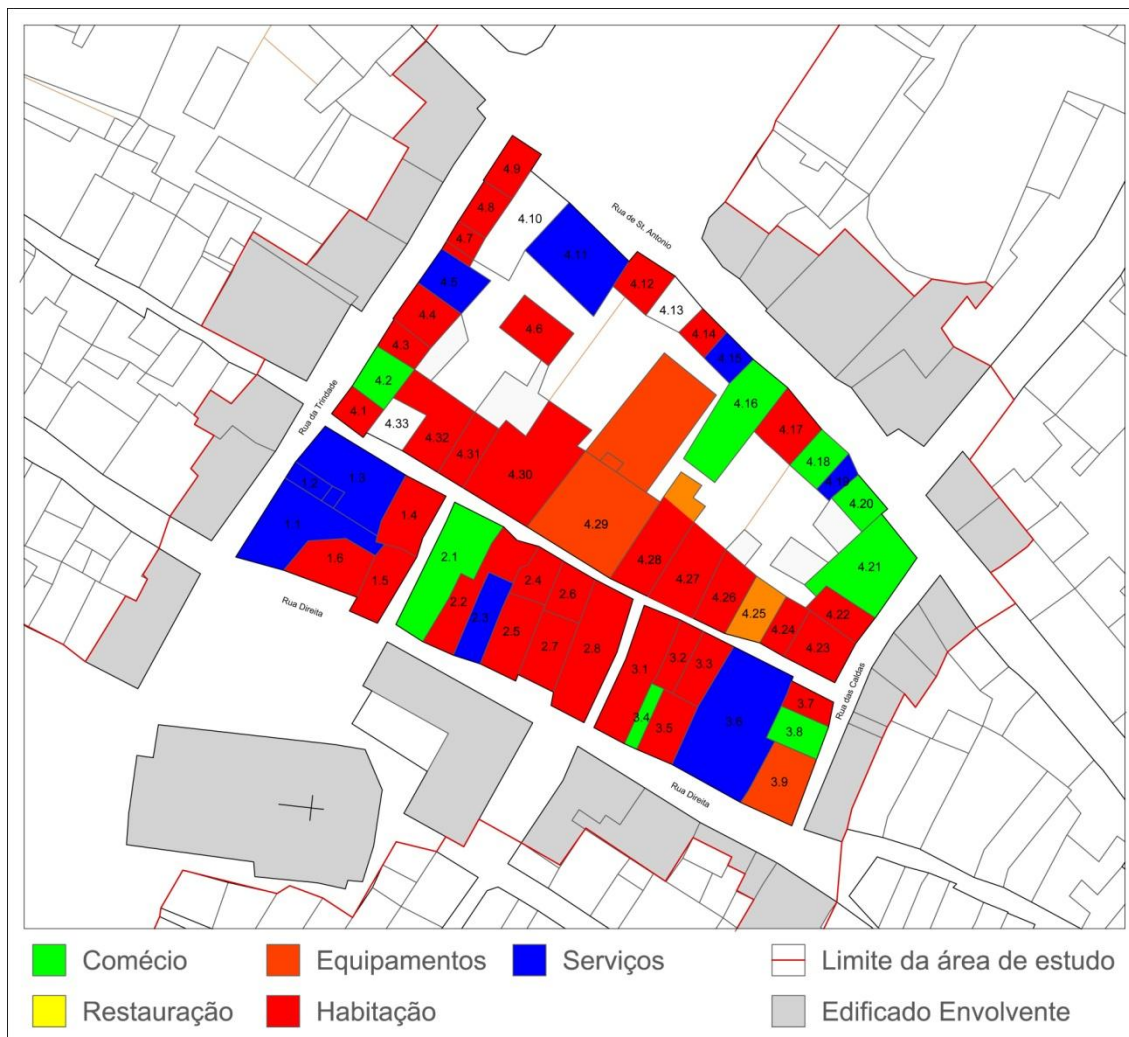


Ilustração 50 - Planta de actividades, piso 2 (anexo a.05)

Sem escala

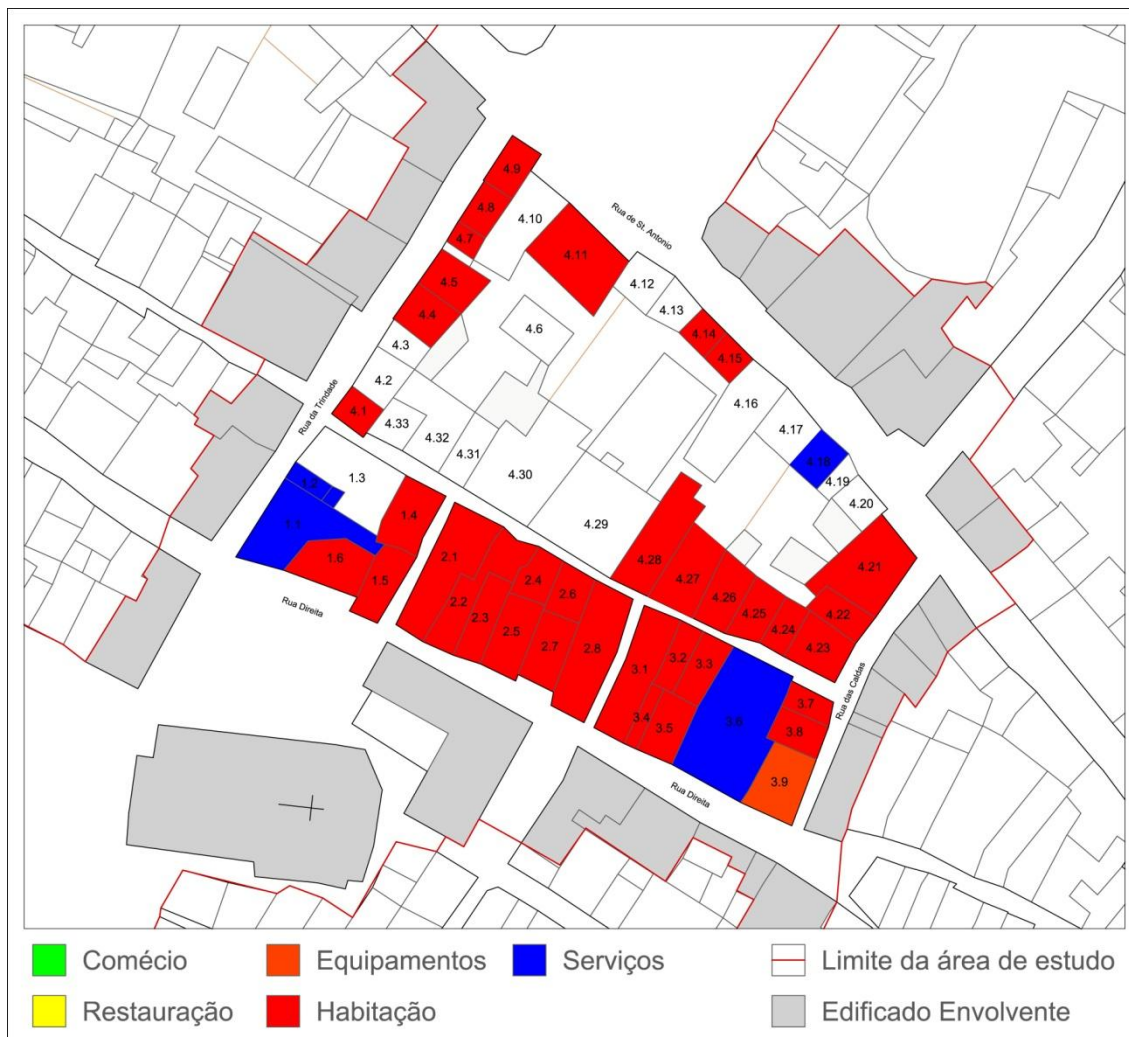


Ilustração 51 - Planta de actividades, piso 3 (anexo a.06)

Sem escala



Ilustração 52 - Planta de actividades, piso 4 (anexo a.07)

Sem escala

E - Espaço Público

Faz parte da área de estudo uma vasta superfície com 2,4 hectares, na qual 1,77ha são de espaço público conforme demonstra a ilustração que se segue. Pertencentes ao espaço público, fazem parte duas grandes praças principais, a Praça de Camões e o Largo General de Silveira. Praças estas de importância devido aos vários equipamentos e serviços que ai se encontram.

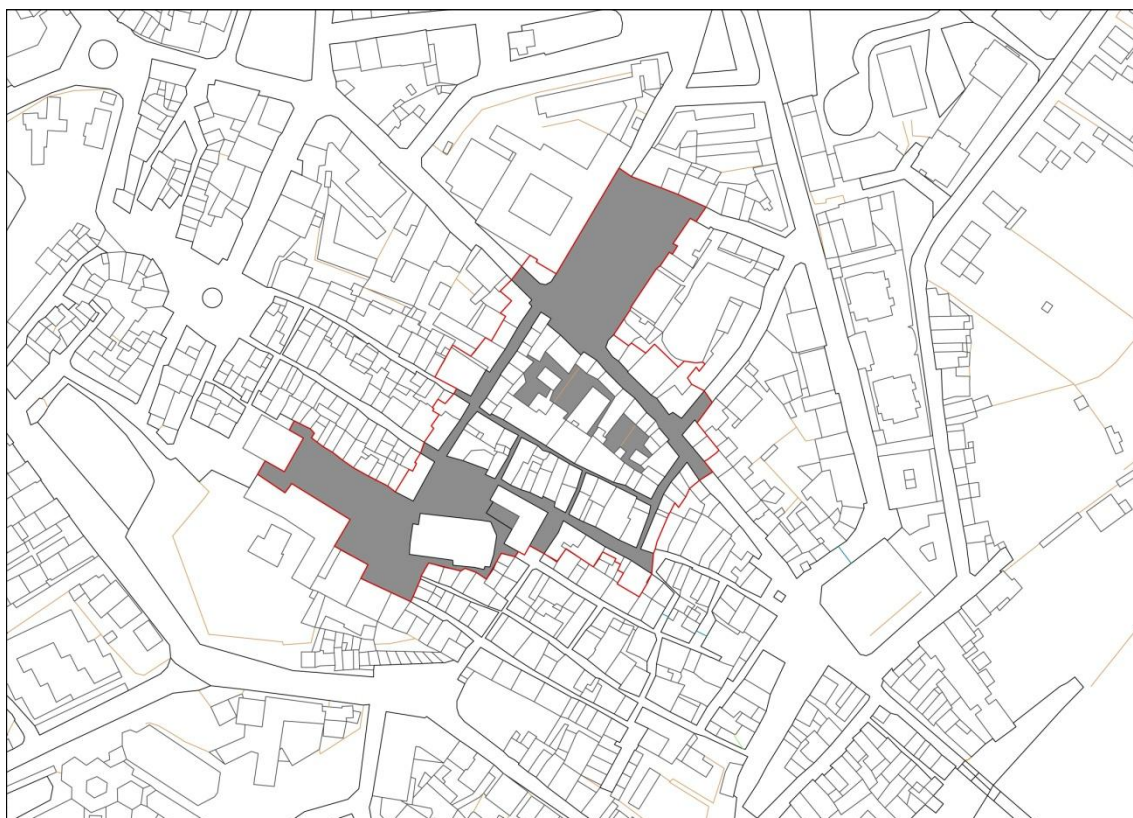


Ilustração 53 - Planta de Negativos (anexo a.08)

Sem escala

Dentro do perímetro de estudo é também visível a demarcação de 3 eixos principais, a Rua Direita, a Rua de Stº António e a Rua da Trindade, nas quais se localiza na sua maioria actividades de comércio e serviços, conforme se pode ver na planta de axialidades que se segue.

É também de salientar a reduzida dimensão de espaço não edificado de cariz privado, espaço de logradouros. Na área de estudo, apenas num quarteirão (nº 4) alguns dos edifícios possuem logradouros de pequenas dimensões.



Ilustração 54 - Planta de Axialidades (anexo a.09)

Sem escala

Importa também entender como se desenvolve o espaço público em termos de vias rodoviárias e pedonais, de destacar o sentido das vias assim como as diferentes dimensões das ruas.

Em termos de vias rodoviárias, na área de estudo existe apenas uma via de um sentido, sendo as restantes ruas pedonais e de circulação rodoviária condicionada. Assim toda a circulação automóvel, apenas se pode realizar no sentido descendente da Rua de Santo António.

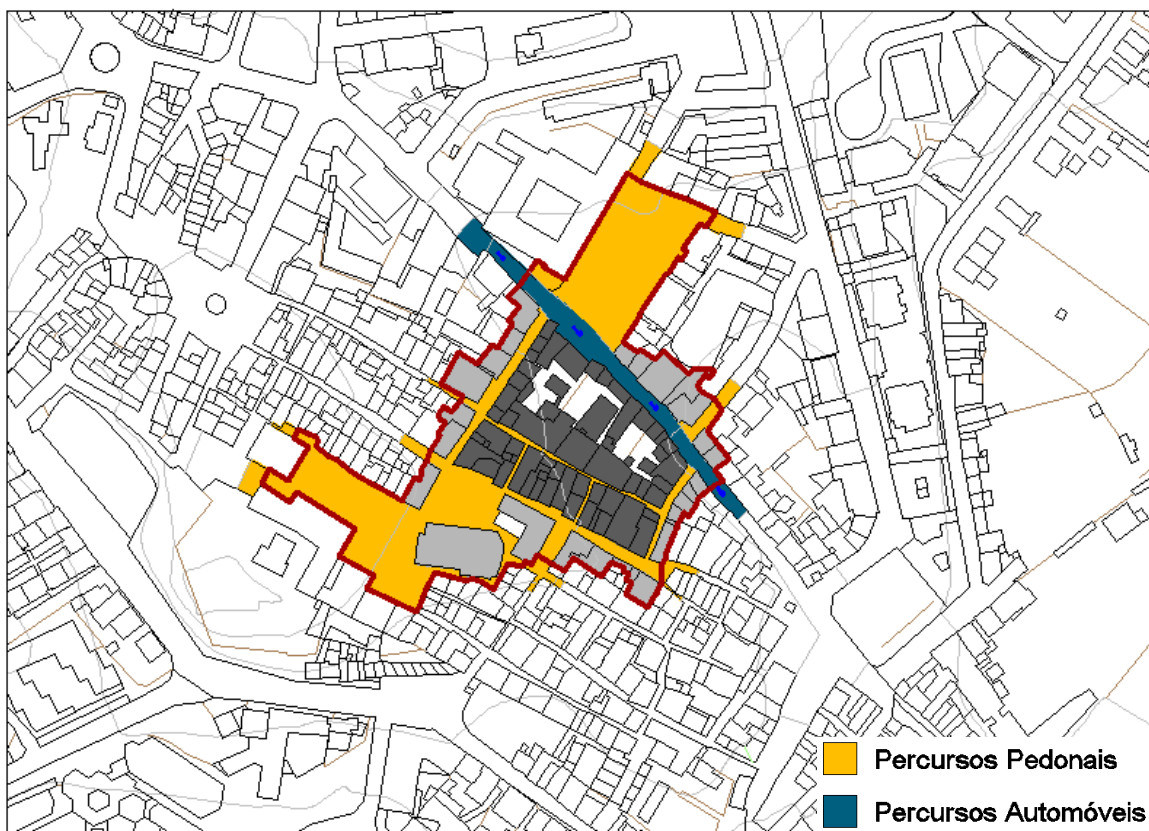


Ilustração 55 - Planta de Percursos (anexo a.10)

Sem escala

Para o estudo dos arruamentos pedonais, foram elaborados seis perfis de arruamentos, pela Rua da Trindade, Rua Direita, Rua Bispo Idácio, Ladeira da Brecha e Travessa da Rua Direita, modo a melhor compreender as diferentes dimensões do espaço pedonal em relação ao edificado, tendo estes uma variância entre os 2,58m a 5,53m de largura, e a altura do edificado, com uma cêrcea entre 2 e 4 pisos, conforme os desenhos técnicos em anexo demonstram.

Em termos de perfil de arruamentos, ocorre maioritariamente nas ruas pedonais a situação tipo que se encontra na ilustração que se segue, ruas com edificado nas duas extremidades, larguras de dimensão reduzida, com um piso liso em pedra na zona central da via e nas extremidades junto dos edifícios calçada tradicional em pedra da região de reduzidas dimensões.

Já na Praça de Camões o tabuleiro central e os passeios laterais encontram-se em más condições devido á sua acentuada irregularidade, não favoráveis á deslocação pedonal, a carrinhos de bebés e a pessoas de mobilidade condicionada.

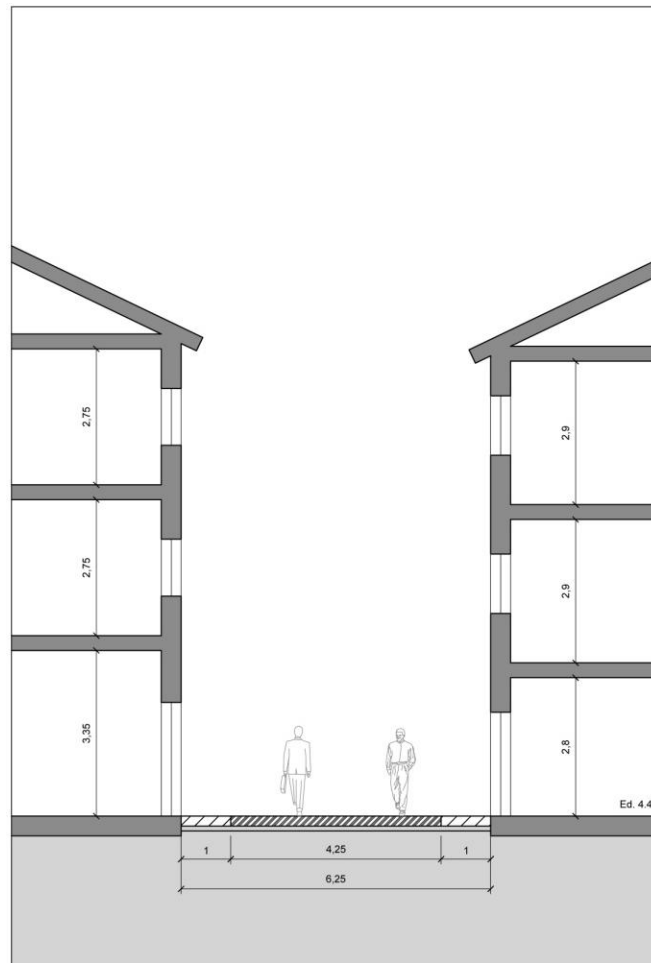


Ilustração 56 - Perfil tipo de arruamento pedonal existente (Rua Direita) (anexo a.13)

Sem escala

Para o estudo dos arruamentos viários foram elaborados dois perfis na única rua viária, Rua de Santo António, de modo a compreender o espaço de circulação automóvel, de circulação pedonal na rua e na Praça General Silveira, assim como o edificado dessa mesma rua, com uma cêrcea entre 1 e 3 pisos conforme desenhos técnicos em anexo.

O perfil de arruamento com circulação rodoviária, possui uma via rodoviária em calçada tradicional ao centro, nas laterais junto aos edifícios encontram-se passeios elevados com guias em pedra lisa, com pavimento em calçada tradicional em pedra da região de reduzidas dimensões, conforme ilustração que se segue demonstra.

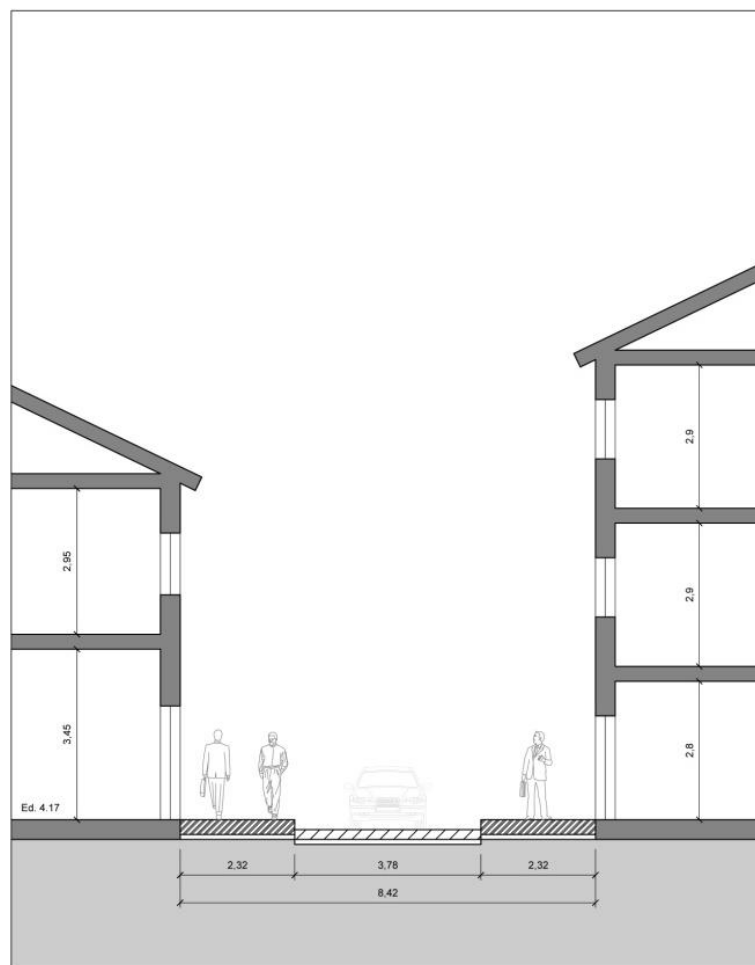


Ilustração 57 - Perfil tipo de arruamento viário existente (Rua de Stº António) (anexo a.13)

Sem escala

A nível de passeios e suas dimensões entende-se como mínimo admissível para "passeios adjacentes a vias principais e vias distribuidoras devem ter uma largura livre não inferior a 1,5m"⁵⁹

Ainda a nível dos passeios, é de salientar pela negativa as más condições do pavimento, principalmente o pavimento do espaço central das ruas pedonais e o pavimento do Largo General Silveira, devido ao seu polimento excessivo, o que leva a que de inverno devido à chuva e humidade se torne escorregadio e de inverno devido à sua reflexão se torne muito quente e desagradável para o utilizador.

O arruamento viário, encontra-se em condições razoáveis, embora propicie a um excesso de velocidade por parte dos condutores, tornando as diferentes passadeiras perigosas para os transeuntes.

⁵⁹ Decreto de Lei 163/2006, alínea 1.2.1 da secção 1.2, Cap. 1

5.2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão territorial

O concelho de Chaves possui um Regulamento do Plano Director Municipal de Chaves⁶⁰ (PDM), publicado em 10 de Fevereiro de 1995. O PDM tem como objectivo definir a politica de ordenamento e de gestão espacial do território municipal, atendendo aos propósitos definidos no município. Embora o seu prazo de vigência ser de 10 anos, o plano ainda hoje se encontra em vigor. O PDM encontra-se actualmente em revisão.

O Regulamento e Carta de Ordenamento do PDM classificam o solo em diferentes classes:

- Espaços urbanos e urbanizáveis⁶¹;
- Espaços industriais⁶²;
- Espaços para indústrias extractivas⁶³;
- Espaços agrícolas e florestais⁶⁴;
- Espaços culturais e naturais⁶⁵;
- Espaços para infra-estruturas e equipamentos⁶⁶;
- Espaços-canais⁶⁷.

Não há distinção entre espaço urbano e de urbanização programada, estando os dois incluídos na mesma classe. O espaço urbano e urbanizável no entanto está subdividido em quatro categorias⁶⁸ que correspondem às seguintes áreas:

- Cidade de Chaves;
- Vila de Vidago;
- Outros aglomerados;
- Áreas periurbanas de Chaves.

⁶⁰ Conselho de Ministros nº 12/95, de 10 de Fevereiro

⁶¹ PDM de Chaves (Conselho de Ministros nº 12/95, de 10 de Fevereiro) Secção II

⁶² Idem, Secção III

⁶³ Idem, Secção IV

⁶⁴ Idem, Secção V

⁶⁵ Idem, Secção VI

⁶⁶ Idem, Secção VII

⁶⁷ Idem, Secção VIII

⁶⁸ Idem, Artigo 7º a)

Os perímetros urbanos compreendem a classe de espaços urbanos e urbanizáveis e os espaços industriais contíguos.

Existem no PDM unidades operativas de planeamento previstas no PDM de Chaves, como⁶⁹:

- Planos de Urbanização (PU);

Área correspondente ao perímetro urbano da cidade de Chaves e a área correspondente ao perímetro urbano da vila de Vidago.

- Planos de Pormenor (PP);

Zona da Madalena e a zona do Alto da Trindade/Santa Cruz, na cidade de Chaves;

- Plano de salvaguarda e valorização do centro histórico da cidade de Chaves e conjuntos patrimoniais (PPSVP).

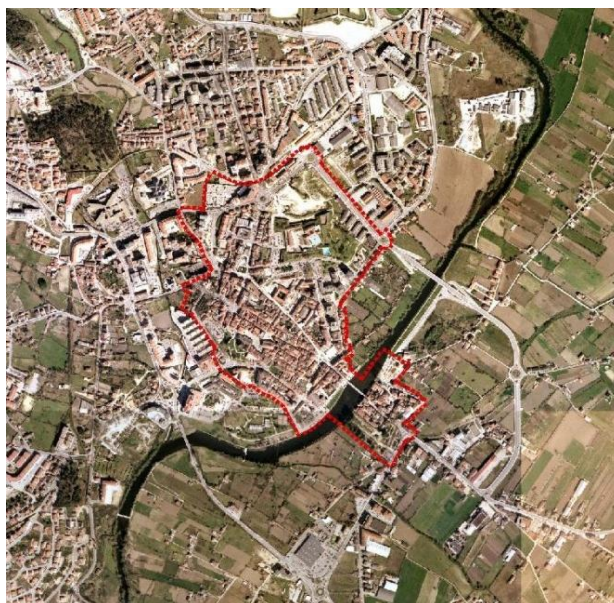


Ilustração 58 - Limite previsto para o PPSVP

Fonte: (22)

Ainda segundo o regulamento do PDM de Chaves, deverão ainda ser objecto de planos de ordenamento as áreas envolventes das albufeiras que vierem a ser criadas, bem como as restantes áreas para as quais a transformação dos actuais usos do solo fica dependente da entrada em vigor desses planos.

⁶⁹ PDM de Chaves (Conselho de Ministros nº 12/95, de 10 de Fevereiro) Secção VIII, Artigo 6º

No entanto, apesar de estarem previstos no PDM, Planos de Pormenor e Planos de Urbanização, não existe nenhum PU posteriores ao PDM, existe apenas o PP da Fonte do Leite.

O centro histórico de Chaves foi alvo requalificação ambiental e urbanística no âmbito do Programa Polis. Esta área, para a qual foram decretadas Medidas Preventivas deverá ser assim objecto de Plano de Pormenor.

Como já foi referido acima, o centro histórico não possui um PPSVP e segundo o PDM, os núcleos históricos onde tal aconteça, devem referenciar-se pelas condições aí descritas. Deste modo, em edificações existentes devem obedecer às seguintes regras urbanísticas:

- Apenas podem ser objecto de obras de restauro e conservação;
- As obras de adaptação, remodelação e reconstrução são unicamente permitidas por razões técnicas ou sociais;
- A demolição só é autorizada em edifícios que não sejam considerados de interesse histórico arquitectónico;
- A altura dos edifícios não pode exceder a cêrcea existente no local;
- O seu licenciamento apenas pode ser autorizado mediante a apresentação de um levantamento rigoroso do existente, juntamente com um levantamento fotográfico;
- A mudança do próprio uso do edifício, pode ser condicionado pela própria Câmara Municipal.

Já em novas construções, as restrições são diferentes, estas deverão:

- Manter o traçado arquitectónico já existente, de forma a integrar-se na imagem urbana e na arquitectura tradicional do local, tais como os elementos da fachada e da sua composição e os materiais tradicionais;
- A altura das edificações deverá ser igual ou inferior à cêrcea existente nas edificações envolventes.

Para além da Reserva Agrícola Nacional (RAN), Rede Ecológica Nacional (REN) e Domínio Público Hídrico, no concelho existem servidões e restrições de utilidade pública relativas quer a património natural e cultural, recursos geológicos e florestais e edifícios públicos.

A área de estudo situada no centro histórico da cidade de Chaves, encontra-se num local sujeito a elaboração de Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Património. No entanto ainda não existe. A cidade de Chaves possui diversos monumentos imóveis de interesse público, classificados ou em vias de classificação. Deste modo, no PDM, estes estão

definidos como elementos edificados ou naturais, que são reconhecidos de interesse histórico, arqueológico, artístico científico técnico ou cultural, pelas suas próprias características.

Alguns exemplos de edifícios e monumentos imóveis em Chaves são:

- a) O Castelo de Chaves, incluindo os restos de Muralhas Militares e os Fortes de S. Francisco e de S. Neutel (monumento nacional);
- b) A Ponte Romana e as duas colunas comemorativas nela colocadas (monumento nacional);
- c) O Pelourinho de Chaves (imóvel de interesse público);
- d) A Igreja de Santa Maria Maior, Matriz de Chaves (imóvel de Interesse público).

Segundo o Plano Director Municipal⁷⁰, a área de estudo encontra-se situada em espaço urbano e urbanizável classe U1 - Categoria 1.1 - Cidade de Chaves com um índice de construção máximo de 1,5m²/m².

Através da análise da planta de ordenamento (figura seguinte), percebe-se que a área de estudo localiza-se numa zona em que não existe qualquer tipo de condicionante em termos de uso e trabalho no espaço público não construído.

⁷⁰ PDM de Chaves (Conselho de Ministros nº 12/95, de 10 de Fevereiro) Artigo 22º

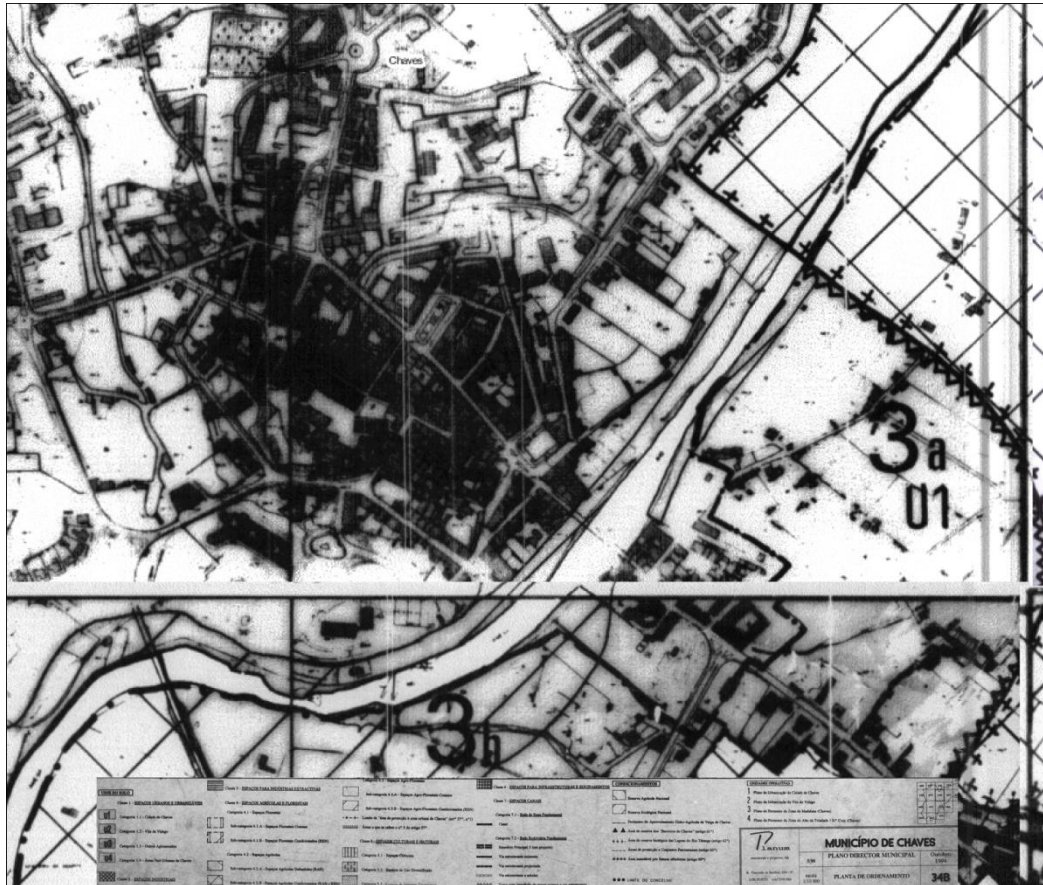


Ilustração 59 - Extracto da Planta de Ordenamento do PDM (1995)

Fonte: (22)

Como se pode verificar, através da figura que se segue, a área de estudo não se encontra em nenhuma área protegida, tanto de reserva agrícola nacional, como de reserva ecológica nacional. Tal não é provável devido a encontrar-se no interior de uma malha urbana consolidada.



Ilustração 60 - Extracto da Planta de Condicionantes do PDM (1995)

Fonte: (22)

5.3. Síntese da análise actual da área de estudo

Através da elaboração deste capítulo, procedeu-se à análise da área de estudo. Assim foram feitas várias análises ao espaço edificado, ao espaço não edificado e à sua relação entre espaço público e edificado e à sua história ao longo dos anos.

Quanto ao edificado, foi possível apurar o seu estado, número de pisos, ocupação, actividade, tipologia, área de implantação e área de construção. Para assim na proposta se ter uma melhor noção da realidade existente e assim poder intervir nos pontos mais problemáticos.

Quanto ao espaço público, foram analisados espaços como rua pedonal tipo, rua com tráfego rodoviário tipo, praças e largos, de modo, a ter uma melhor noção de espaço entre os diferentes edifícios, diferenças de altura do edificado, mobiliário urbano e o piso.

Devido a este estudo "in loco" da área em análise foi possível observar as potencialidades e as problemáticas de toda área de estudo, dos diferentes quarteirões, do edificado e do espaço público concluindo assim a necessidade de organização do interior dos quarteirões, necessidade de reabilitação dos edifícios, melhoramente das condições de habitabilidade, regularização e alteração do piso de circulação pedonal, melhoramento das praças e largos e um especial cuidado com a via rodoviária, de modo a reduzir a sua intensidade de tráfego, conflito entre zonas pedonais e vias de tráfego e necessidade de colocação de mobiliário urbano.

Concluindo, apesar da diversidade de infra-estruturas que dão resposta a muitas necessidades dos habitantes, a zona em análise apresenta graves problemas urbanísticos que interferem na mobilidade e acessibilidade das pessoas. É necessária uma reabilitação urgente que incida nos objectivos de adaptação ao quotidiano da população e também nos princípios da preservação e valorização histórica do património edificado.

Capítulo 6 - Proposta de reabilitação urbana

Ao longo deste capítulo, propõem-se várias medidas para a área de estudo, de modo a tornar o centro histórico um local de atractividade da população para aí habitar, passear, utilizar os diversos serviços e comércios.

6.1. Objectivos

O principal propósito para a reabilitação da área de estudo advém do facto de se tratar de um local histórico, quer a nível social, arqueológico ou social da cidade de Chaves. Trata-se de um espaço localizado no centro histórico da cidade, de características particulares que se evidenciam da restante cidade, com casas características por toda a área, local muito movimentado pela população, dotado de infra-estruturas que dão resposta às diferentes necessidades da comunidade.

Constituída por quatro quarteirões, um largo e duas praças, a área de estudo, apresenta actualmente vários problemas a nível urbanístico que prejudicam ainda mais a sua imagem, tornando-se num local pouco apelativo para futuros moradores, comerciantes e visitantes.

Assim, reabilitar esta área de tão grande importância da cidade dará resposta a vários problemas que os actuais habitantes e transeuntes, passando a valorizar e melhor usufruam do espaço público e do espaço edificado.

Deste modo os principais objectivos consistem numa reabilitação focada na reabilitação do espaço público, tais como ruas, praças, largos e reabilitação do edificado.

Quanto ao espaço público, é necessário intervir em vários pontos, como:

- Redefinição do perfil de arruamentos (pedonais e viários);
- Criação de medidas projectuais que levem à redução de velocidade do tráfego automóvel;
- Redução do conflito entre peões e o tráfego viário em zonas pedonais;
- Melhoramento do pavimento nas zonas pedonais;
- Promover a vivencia dos espaços;
- Dotar o espaço de mobiliário urbano;
- Criar percursos e conexões pedonais entre as diferentes praças e ruas;
- Criação de espaços verdes e de equipamentos.

Quanto ao espaço privado/edificado, é também necessário intervir na:

- Reorganização dos lotes, nomeadamente dos espaços correspondentes aos logradouros;
- Aumentar a atractividade do comércio tradicional;
- Incentivar nova população a aí habitar;
- Melhorar as condições de habitabilidade;
- Criar medidas de reabilitação do edificado (cérceas, volumetria, fachada, estrutura, cobertura, materiais, entre outros).

6.2. Memória descritiva e justificativa das medidas projectuais propostas

6.2.1. Descrição geral da proposta

Segundo os objectivos definidos acima, prevê-se que através desta proposta de reabilitação urbana, o centro histórico da cidade de Chaves se converta num espaço de agrado para população, minimizando assim a sua degradação gradual e contribuindo para a valorização humana, arquitectónica e urbanística da cidade.

Partindo da base existente, com uma estrutura viária e um edificado, marca de uma malha urbana à muito consolidada, a área de estudo, possui 2,34m², foi possível efectuar alterações ao nível das várias superfícies, tais como o aumento da superfície de equipamentos de 2409,96m² para 2523,96 aumentando assim em 114m² os equipamentos, aumento da área de construção em 381.24m² passando de 15143,79m² para 15525,03m², distribuído por habitação, comércio, equipamentos, serviços e restauração, aumentando em 237,18m² a habitação, diminuição de 20,2m² o comércio, aumento de 114m² de equipamentos, aumento de 460.83m² de serviços e menos 121m² de restauração.

Este aumento da área de construção deve-se às medidas tomadas, medida esta que leva ao aumento do número de pisos e consequentemente, ao aumento de 0,65 para 0,66 o índice de construção e o aumento do número médio de pisos de 2,71 para 2,79 e o aumento do número de fogos de 58 para 60.

Tabela 11 - Cálculo e índices urbanísticos da proposta

Superfície Bruta - Sb (m ²)	23412,18	2,34ha
Superfície de equipamentos - Seq. (m ²)	2523,96	
Somatório da área de implantação - ΣA0 (m ²)	5697,77	
Somatório da área de construção - Σaj (m ²)	15525,03	
	Σaj habitação (m ²)	7235,61
	Σaj comércio (m ²)	4067,02
	Σaj equipamentos (m ²)	1542,4
	Σaj serviços (m ²)	2374,09
	Σaj restauração (m ²)	329,81
Perc. Ocupação do Solo	24,34	%
Nº de Fogos	60	
População Prevista	156	
Densidade Habitacional	25,77	hab/1ha
Densidade Populacional	67,64	fogos/1ha
Índice de Construção	0,66	
Nº Médio de Pisos	2,79	
Área de Anexos a Demolir (m ²)	273,84	
Área das Vias (m ²)	1428,91	
Área de Espaço Verde (m ²)	562,76	

Sendo também um dos principais objectivos desta dissertação a redefinição dos arruamentos, assim, estes foram redesenhadas. Foram criadas vias de acesso condicionado e estacionamento condicionados para pesados e ligeiros, considerados locais de cargas e descargas.

Assim, respondendo aos vários objectivos, foi obtida a planta geral de proposta que se segue, a qual será detalhadamente analisada de seguida.



Ilustração 61 - Planta geral da proposta (anexo b.01)

Sem escala

6.2.2. Proposta para o edificado

Uma vez que a proposta de projecto se destina à reabilitação urbana de 4 quarteirões do centro histórico da cidade de Chaves, é necessário a criação de medidas gerais para a reabilitação do edificado, é também necessária uma reorganização e limpeza dos logradouros.

Em termos gerais é necessário ter uma linguagem e leitura dos quarteirões, limpa, de semelhante alinhamento e volumetria entre o edificado da envolvente, deste modo, é necessário a cércea de alguns edifícios aumentar. Como o caso dos edifícios 4.10, 4.13 e 4.33 do quarteirão 4, devido a estes edifícios terem apenas um piso e passarem, quando reabilitados, a ter uma cércea equivalente a 3 pisos no caso do edifício 4.10 e uma cércea equivalente a 2 pisos nos edifícios 4.13 e 4.33.

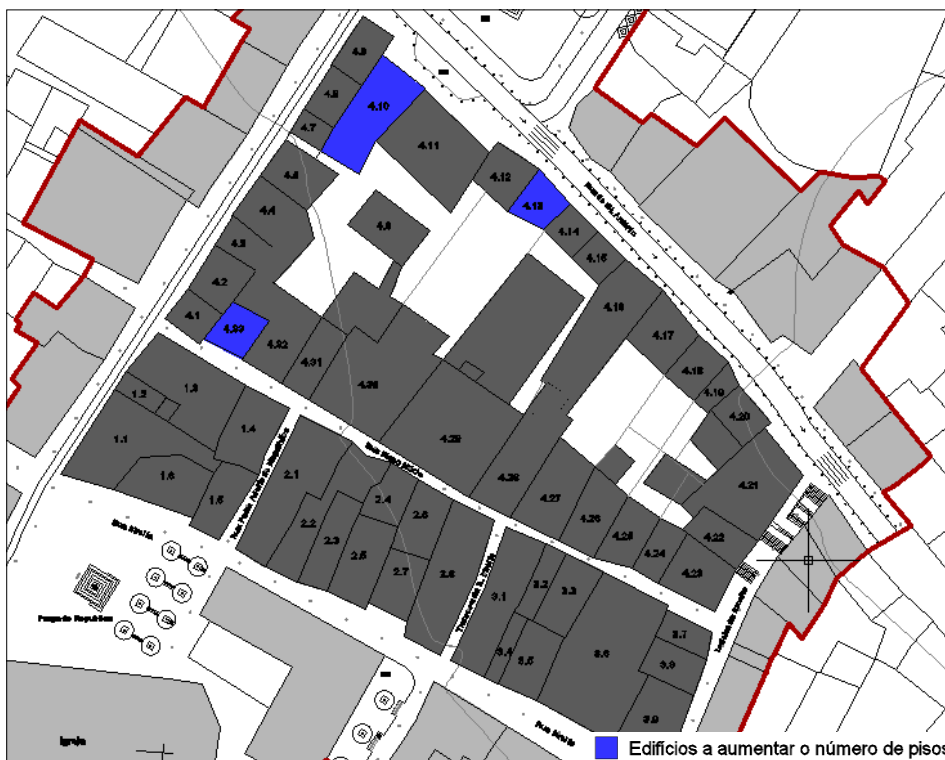


Ilustração 62 - Planta de edifícios a aumentar a cêrcea (anexo b.03)

Sem escala

De modo a atrair nova população e a sua fixação no centro histórico, é obrigatório o uso habitacional em pelo menos um piso, e nos edifícios com acesso único pela Rua Bispo Idácio, serão de utilização meramente habitacional, excepto nos casos em que já exista edificado com equipamentos ou restauração, de modo a tornar esta zona mais habitacional, ao contrário das praças com actividades maioritariamente de comércio e serviços. Tornando assim o espaço dividido, nas ruas com largura reduzida e menos movimentadas como o caso da Rua Bispo Idácio, Rua Padre Adolfo Magalhães e a Travessa da Rua Direita, uma zona maioritariamente habitacional e nas praças, largos e ruas principais como a Rua da Trindade, Rua Direita e Rua de Santo António, actividades de apoio à população como comércio e serviços.

Os anexos são os principais elementos que prejudicam a imagem interior do quarteirão número 4, uma vez que se encontram degradados e mal dispostos nos diferentes logradouros deixando pouco o espaço livre de circulação e de permeabilidade solar. Assim é imposta a demolição de todos os anexos, deste mesmo quarteirão, permitindo uma maior amplitude aos interiores dos quarteirões para por exemplo implementação de jardins ou práticas de agricultura, uma vez que nesta zona existem poucos espaços verdes, passando assim a possuir uma maior área de logradouro.



Ilustração 63 - Planta de anexos a demolir (anexo b.03)

Sem escala

Quanto ao edificado a reabilitar, é necessária a introdução de regras, de modo a manter a linguagem e malha existente. Assim foram definidos 7 pontos regrados, para diferentes partes do edificado.

No ponto 1, deverá assumir-se a demolição do edificado como última das hipóteses. A fachada terá de ser mantida conforme original, mantendo as suas diferentes dimensões e características.

Seguidamente, no ponto 2, é obrigatório a nova estrutura do edificado ser independente do edificado envolvente. Quando houver a necessidade de aberturas no solo para sapatas ou rebaixamento de pavimentos, é necessário acompanhamento arqueológico.

Num ponto seguinte, a cobertura terá que ser com estrutura de madeira na sua totalidade, utilizando no exterior telha em cerâmica do tipo marselha ou canudo.

Ponto 4, caixilharias serão obrigatoriamente em madeira com desenho e funcionamento igual ao original do edificado exceptuando-se quando no rés-do-chão forem serviços ou comércio a possibilidade de nesse mesmo piso poderem ser também em aço inoxidável ou ferro, não sendo permitidos estores nem portadas pelo exterior.

Num ponto seguinte, quanto aos revestimentos exteriores, tem de ser em reboco tradicional (argamassa) pintado com o tom original da edificação, de modo a manter o edificado reabilitado o mais próximo com o edificado existente. Assim não são permitidos os revestimentos com monomassa nem rebocos sintéticos.

Sequentemente neste ponto trata-se dos materiais e paredes interiores, que devem ser mantidos os originais, podendo, quando necessária a introdução de novos elementos, a aprovação de materiais mais contemporâneos.

O ponto 7, trata-se da localização do número de polícia, que terá de ser colocado na parte superior do acesso ao edificado e a caixa de correio terá de se localizar num local acessível pelo exterior. Quanto à colocação dos diferentes contadores, como o da luz, gás e água, estes terão que estar localizados no interior do edificado, de modo a não se localizarem e riparem o espaço das fachadas.



Ilustração 64 - Exemplo de edifícios a reabilitar



Ilustração 65 - Exemplos de fachada reabilitada (do edifício 1 e 2)

Sem escala

6.2.3. Proposta de equipamentos de utilização colectiva

Devido ao objectivo de tornar o centro histórico um lugar mais vivido, foram criados dois equipamentos no Largo General Silveira, um palco com bancada e um quiosque.

Junto à Rua de Santo António, alinhado pela escola secundária, foi projectado um palco com a largura igual a 1/3 da largura da praça, de modo a ter a dimensão necessária para um uso variado e à realização de espectáculos de diferentes artes.

Com uma forma de anfiteatro, as bancadas colocadas junto à Biblioteca Municipal e à Escola Secundária Fernão de Magalhães, o palco ao centro da praça no lado oposto, deixa toda a praça livre de modo a aí albergar espectadores, tornando assim toda a praça um local para a plateia dos diferentes espectáculos.

Assim, ao inverso da Praça de Camões e da praça da República, no Largo General Silveira, foi criado um palco, que pode ser também usado como um grande banco de jardim, junto à Rua de Santo António, de modo a que aí se realizem espectáculos de música, teatro, realização de eventos, entre outros, tornando esta grande praça um anfiteatro, com uma zona de plateia.

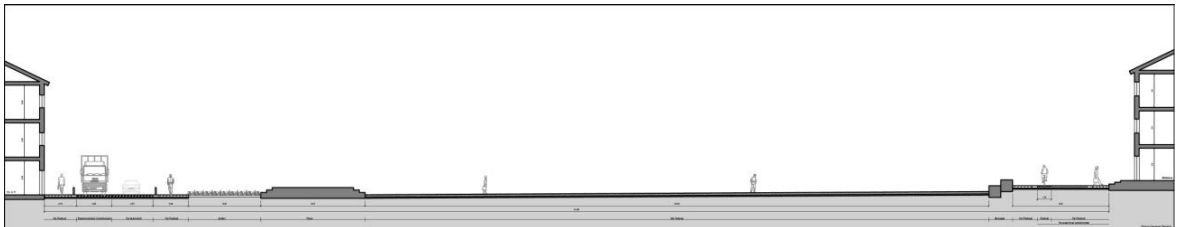


Ilustração 66 - Perfil do Largo General Silveira (anexo b.10)

Sem escala

Também neste mesmo largo foi colocado um quiosque, de modo a permitir o rápido acesso a um serviço de apoio à população e aos transeuntes, atraindo as pessoas à utilização deste largo com maior frequência.

Com a criação destes equipamentos, foi possível dotar a área de estudo com mais 114m² de equipamentos de apoio à população.

6.2.4. Proposta para espaços verdes de utilização colectiva

Devido à inexistência de espaços verdes na área de estudo, tinha-se como propósito a sua criação, assim no quarteirão 4 através da demolição de todos os anexos, galinheiros e arrumos devido ao seu mau estado de conservação e materiais inadequados, permite transformar o interior do mesmo num espaço mais aberto, onde se pode criar jardins ou levar à criação de hortas.

Foram criados dois espaços verdes no Largo General Silveira, ligando através do jardim EV2 e o jardim EV1 uma ligação entre a Rua de Santo António e o Largo General Silveira, dando continuidade um ao outro de modo a parecer um só, divididos apenas pela ciclovia e a zona pedonal.

Um outro espaço verde (EV3), foi criado num vazio urbano na Rua Direita, de modo a rematar um quarteirão e criar um prolongamento da Travessa da Rua Direita.

Na totalidade, foi criada uma área de 562,76m² de espaços verdes de utilização colectiva na área de estudo, foi possível também a colocação de 48 árvores ao longo de todo o espaço público da área de estudo.



Ilustração 67 - Planta de proposta de espaços verdes (anexo b.05)

Sem escala

6.2.5. Proposta de arruamentos

Todas as intervenções ao nível de pavimentos e mobiliário urbano a efectuar no espaço exterior público devem assentar sobre as premissas que se seguem:

- a) Garantir a durabilidade e qualidade dos materiais utilizados;
- b) Garantir condições de conforto e segurança nos diferentes espaços públicos, tendo especial atenção às necessidades dos peões com mobilidade reduzida;
- c) Garantir a clareza do espaço urbano;
- d) Garantir a uniformidade e compatibilidades dos modelos de mobiliário urbano e dos materiais utilizados;
- e) Contribuir para a formalização de uma imagem de modernidade do espaço público, através da concretização de projectos com linguagem contemporânea.

Sendo o principal objectivo desta dissertação promover o centro histórico, a proposta de arruamentos deve transparecer esta finalidade, deste modo foram criadas vias de trânsito, vias de trânsito condicionado e zonas pedonais.

De uma forma geral, a área de estudo apresenta uma única via de trânsito automóvel de sentido único, com sentido descendente, da parte superior da cidade, para a zona mais baixa, e uma zona pedonal, que servia também como local abusivo de circulação automóvel e de local para cargas e descargas.

Assim e de modo a controlar o trânsito automóvel foram criadas medidas que controlam o trânsito automóvel como a colocação de pinocos na Rua de Santo António para evitar o estacionamento dos veículos e a segurança dos peões. Foram criadas vias de mobilidade automóvel condicionada na Praça de Camões e no Largo general Silveira para o trânsito de veículos de cargas e descarga e veículos prioritários, foram também criados estacionamentos para cargas e descargas, um na Rua de Santo António, outro na Praça General Silveira, junto à via de mobilidade condicionada e 3 estacionamentos na Praça de Camões.

Uma vez que a única via automóvel interrompe os vários percursos pedonais perpendiculares a esta via, esta teve a necessidade de alterações quanto às suas dimensões e características. A largura da única via automóvel foi alterada, passando a ter 3,5m de largura contrariamente aos 2,73m existentes, com uma extensão de 144,58 metros. O piso de circulação passa estar ao nível do passeio, de modo a evitar a diferença de cotas nas zonas de passeadeiras, passando assim a estar a via automóvel à mesma cota da zona pedonal.

Todos os arruamentos sofreram alterações de pavimento, devido á má qualidade do pavimento existente tanto nas zonas pedonais como na via automóvel, como o caso da irregularidade do piso na Praça de Camões, o piso escorregadio das ruas e do Largo General Silveira.

Existem arruamentos pedonais com diferentes dimensões, desde os 2,58m até 5,53m, o que leva a que sejam de uso exclusivamente pedonal de modo a não haver o conflito entre os veículos e os peões.

Já na Rua de Santo António, devido à sua dimensão e a conjugação das zonas pedonais nas laterais com via automóvel ao centro, houve a preocupação de manter uma largura mínima de 2,2m em ambas as zonas pedonais e uma largura constante de 3,5m na via automóvel. De modo a obter as condições mínimas de mobilidade automóvel e pedonal.

Foram também definidas vias de tráfego automóvel condicionado com uma largura de 3,5m e uma extensão de 314,22m que permitem o atravessamento do Largo General Silveira e o acesso ao local de estacionamento projectado para cargas e descargas de veículos pesados, assim como dar acesso aos três lugares de estacionamentos projectados para veículos ligeiros de apoio aos equipamentos existentes na Praça de Camões.

Estas vias de tráfego automóvel condicionado encontram-se assinaladas através da diferenciação marcada no pavimento, sendo este perfil ao mesmo nível e com as mesmas características da zona pedonal, permitindo assim o acesso automóvel a uma zona pedonal.

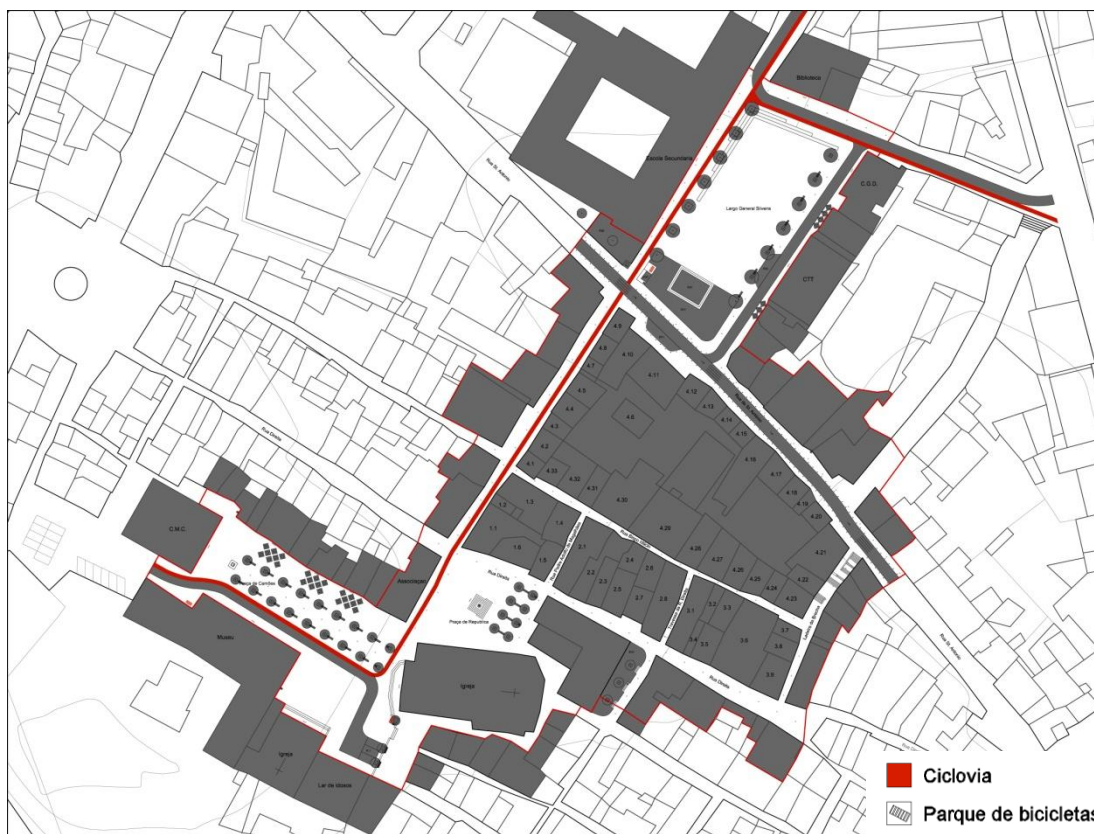


Ilustração 69 - Planta de proposta de ciclovia (anexo b.06)

Sem escala

Para uma maior união entre as duas praças principais, Praça de Camões e Largo General Silveira, houve uma intensificação do comércio e serviços na Rua da Trindade, e procedeu-se à colocação de uma estátua que convida e chama os peões e ciclistas que se encontram na Praça de Camões e na Rua da Trindade a prolongar o seu percurso até ao Largo General Silveira.

De modo a tornar o espaço público mais vivido, foram criados vários espaços nas diferentes praças com diferentes finalidades.

Na Praça de Camões foi criado uma linha dupla de árvores denominada de passeio público no espaço central da praça com bancos de rua de modo a tornar este local mais verde e onde os peões possam permanecer. Junto ao edificado a Norte da praça foi colocada uma zona de esplanada, de modo a tornar este espaço mais vivido e de fixação dos transeuntes, tanto de dia como de noite, de modo a aproveitar e realçar a importância do edificado na envolvente, como a Câmara Municipal, a Igreja Matriz e o Museu da Região Flaviense.

Já na Praça da República, foi também colocado um passeio público de modo a unificar estas duas praças, tendo uma leitura única entre as duas. A sua colocação destas árvores a

Este permite a criação de um percurso entre as duas praças funcionando como um prolongamento uma da outra. A colocação deste passeio público neste local permite a grande visibilidade e espaço aberto em torno do pelourinho.

No Largo General Silveira, junto ao edificado a Sudeste foi criada uma zona de esplanada, uma zona verde e uma linha de árvores com bancos junto ao edificado a Noroeste e a Sudeste de modo a servir as necessidades da população e a torná-la mais confortável e movimentada.

Assim os arruamentos e as praças tornam-se locais com maior conforto e segurança para os transeuntes, atraindo-os e levando à sua estadia prolongada e movimentação, tornado o espaço público mais vivido pela população.

O tipo de pavimentos propostos para cada uma das ruas, cuja necessidade de intervenção a esse nível foi detectada, depende da função que lhe é atribuída.

No caso das ruas pedonais e de trânsito condicionado, propõem-se passeios nivelados com a faixa de rodagem, utilizando-se pedra da região (granito) em forma de lajetas, cubos e paralelos de face bujardada ao centro e junto dos edifícios cubos de granito de pequenas dimensões de modo a tornar o piso permeável.

Para as ruas de uso misto, pedonal e tráfego ligeiro, propõem-se passeios nivelados com a via de trânsito, com pilaretes assentes sobre lajetas, de modo a criar uma separação entre cada função da via, mantendo a zona de peões com mais segurança. Propõe-se, na faixa de rodagem, a utilização de calçada de granito e, nos passeios, lajetas ou cubos deste último material com face bujardada.

As passadeiras de modo a facilitar a mobilidade pedonal estão colocadas junto às principais vias pedonais, estas possuem uma textura diferente da utilizada no passeio e na via e prolonga-se pela zona contígua ao passeio de forma a realçar estes mesmos locais.

De forma a clarificar as opções descritas, apresentam-se a seguir um perfil de arruamento tipo, embora em anexo se encontrem os vários perfis de arruamentos, para as diferentes ruas, praças e largos.

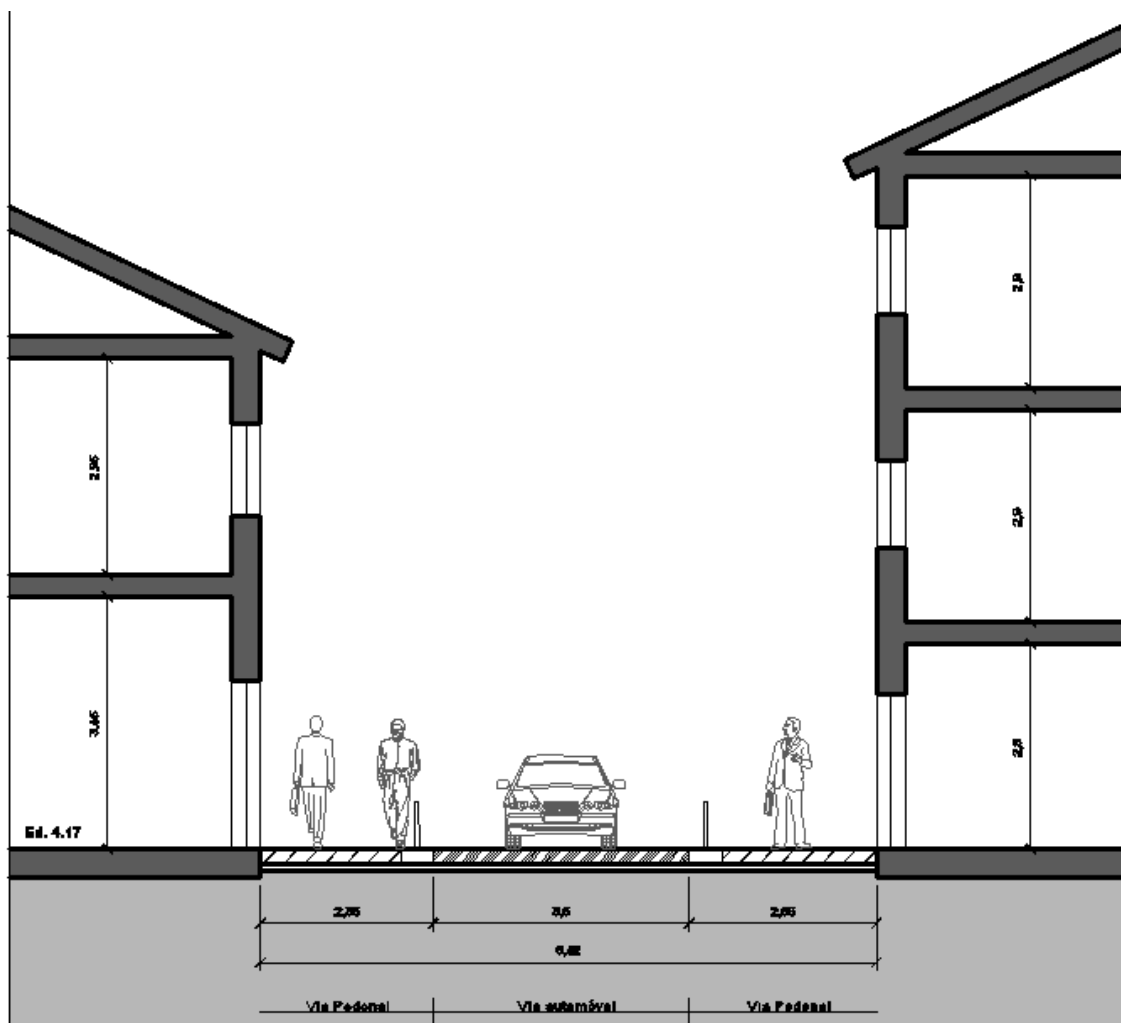


Ilustração 70 - Perfil tipo de proposta de arruamento (anexo b.10)

Sem escala

6.2.5. Proposta de mobiliário urbano

De modo a tornar o espaço urbano mais confortável e agradável, é necessária a introdução de diverso mobiliário urbano, deste modo é necessária a introdução de sinalética, bancos, papeleiras, quiosques grelhas para caldeiras de árvores, pilaretes, zonas de estacionamento para bicicletas e vários tipos de iluminação, conciliado com os percursos pedonais e automóveis.

Baseando-se na proposta do Estudo de Tráfego para a zona de intervenção, propõe-se a sinalização de alguns percursos pedonais de modo a guiar os utilizadores por percursos principais, criando assim percursos principais, através de ruas com mais comércio e serviços, evitando percursos secundários onde se encontram a maior parte do edificado habitacional.

Dois destes percursos principais, os que atravessam a área de estudo, nas direcções noroeste - sudeste e um outro que atravessa na direcção sudoeste - nordeste, unindo a Praça de Camões com o Largo general Silveira, têm por objectivos: estabelecer uma ligação entre o centro e áreas de lazer, passando por zonas comerciais, e facilitar o acesso a espaços públicos de estadia e pontos notáveis, nomeadamente a nível histórico, cultural e paisagístico.

Propõe-se, ao longo destes eixos criados para facilitar a interpretação do Centro Histórico, a localização de elementos de sinalética (direccional, toponímica, de marcação de entrada e informativa), essenciais na orientação espacial do peão e para a compreensão e enquadramento histórico dos pontos notáveis.

O formato e dimensões destes elementos deve seguir as orientações das ilustrações que se seguem:

a) Sinalética Informativa

Localização: Junto aos pontos notáveis e espaços públicos inseridos nos percursos sinalizados

Cor base: Cinzento metalizado

Dimensão aproximada: 500x1700x200mm

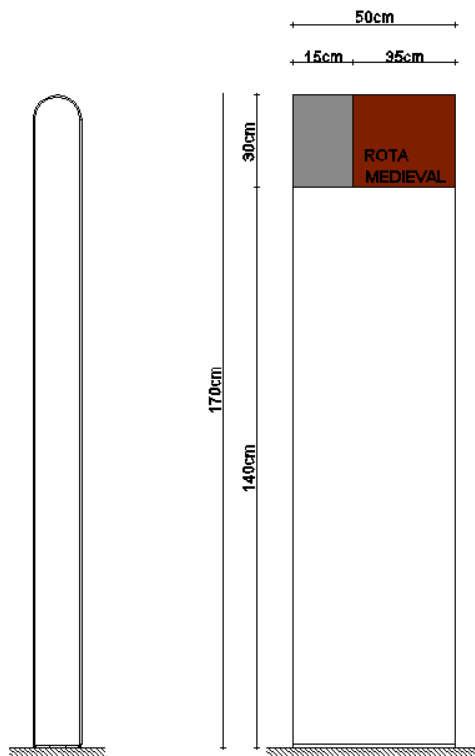


Ilustração 71 - Sinalética informativa (anexo c.06)

Sem escala

b) Sinalética Direccional

Localização: Ao longo dos percursos sinalizados, nos cruzamentos e locais de mudança de direcção

Cor base: cinzento metalizado

Dimensão aproximada: 700x2500x100mm

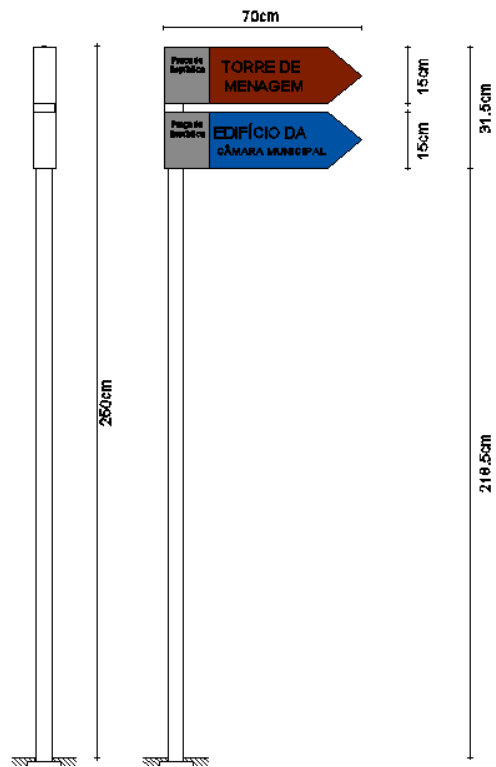


Ilustração 72 - Sinalética direccional (anexo c.07)

Sem escala

Fonte: Existente

c) Sinalética de Marcação de Entrada

Localização: Nos diversos pontos iniciais dos percursos assinalados.

Cor base: cinzento metalizado

Dimensão Aproximada: 800x2000x200mm

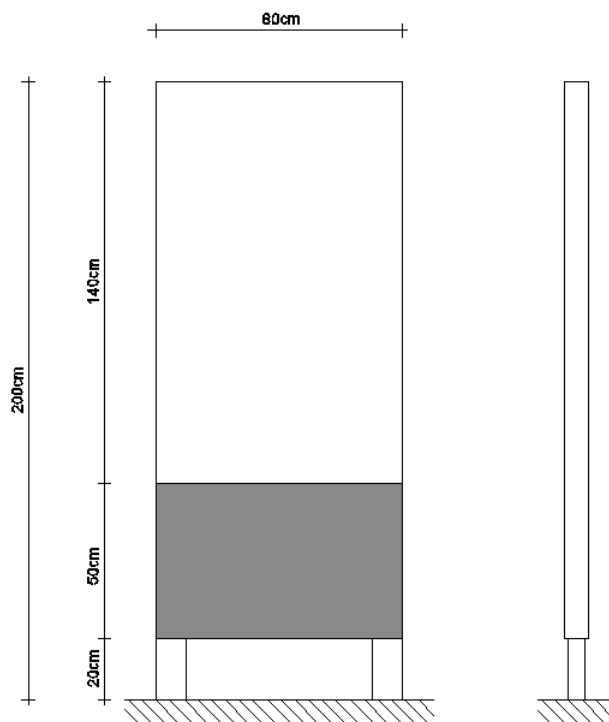


Ilustração 73 - Sinalética de Marcação de Entrada (anexo c.08)

Sem escala

Para garantir uniformidade na escolha e colocação dos diferentes itens de mobiliário urbano e conforto na sua utilização devem ser observadas as seguintes recomendações gerais:

- Todo o mobiliário urbano deve ser implantado de modo a garantir corredores com pelo menos 1,20m de largura;
- Deve ser bem visível, e ter arestas redondas e não vivas.

Dependendo do tipo e função do mobiliário urbano há que atender a recomendações de tipo mais particular. Assim foram considerados os casos relativos à localização, aplicação e colocação de pilaretes, sinalização, parqueamentos para bicicletas, bancos, quiosques, papeleiras, grelhas para caldeiras de árvores, esplanadas e iluminação.

d) Pilaretes

- Devem ser colocados em situações estritamente necessárias, evitando a multiplicação destes elementos;
- Devem ser colocados com um afastamento de 0,40m do limite da faixa de rodagem ou lancil;
- Não devem ser utilizados se a largura do passeio não for suficiente para garantir o corredor de 1,20m;
- Devem ser bem visíveis, através de um contraste cromático com o pavimento do passeio, e de uma altura adequada;
- Não devem ser colocados nas passadeiras.

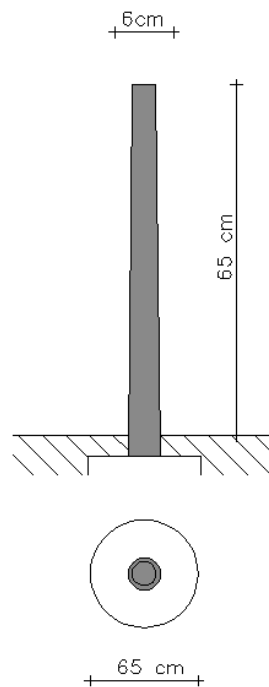


Ilustração 74 - Exemplo de pilaretes (anexo c.05)

Sem escala

e) Sinalização (controlo de acessos)

- Devem ser colocados em zonas de acesso condicionado;
- Devem ter pelo menos 1,90m
- Não devem impedir a passagem de veículos autorizados durante os períodos de proibição.

f) Parqueamento de bicicletas

Devido á sua topografia, o centro histórico da cidade de Chaves, assim como toda a cidade tem uma topologia favorável à circulação de bicicletas.

Em complementaridade com as ciclovias existentes e os percursos pedonais, é necessária a colocação de mobiliário para parqueamento de bicicletas, obedecendo aos seguintes critérios:

- Devem ser colocados junto de locais movimentados, e não entrar em conflito com zonas de circulação;
- Devem ser sinalizados;
- Devem ser de aço, com fundações de betão ou apoiados;
- Devem ser constituídos por peças individuais, para se poderem acrescentar módulos ou remover, conforme as necessidades.

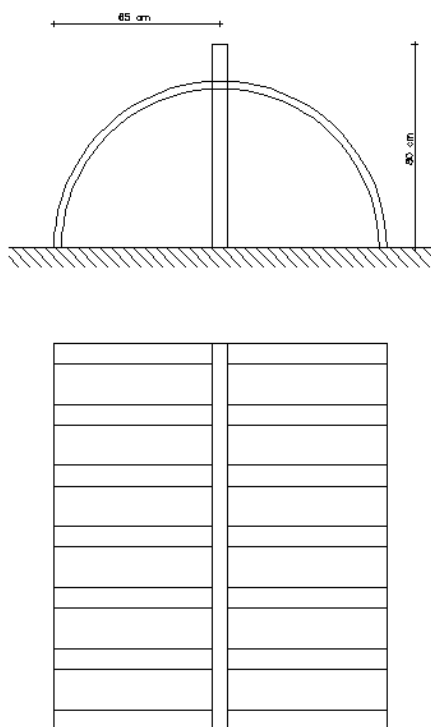


Ilustração 75 - Exemplo de estacionamento de bicicletas (anexo c.04)

Sem escala

g) Bancos

- Devem ser colocados em espaços vocacionados para a função de estadia, de forma a promover o convívio e a oferecer vistas agradáveis sobre o cenário urbano;
- O tipo de bancos a aplicar deve ser escolhido tendo em conta as especificidades do espaço no qual vai ser colocado, nomeadamente a sua função;
- Deve garantir-se homogeneidade de materiais e modelos, como modo de garantir também a homogeneidade da imagem do espaço público dentro do centro histórico, de um modo geral.

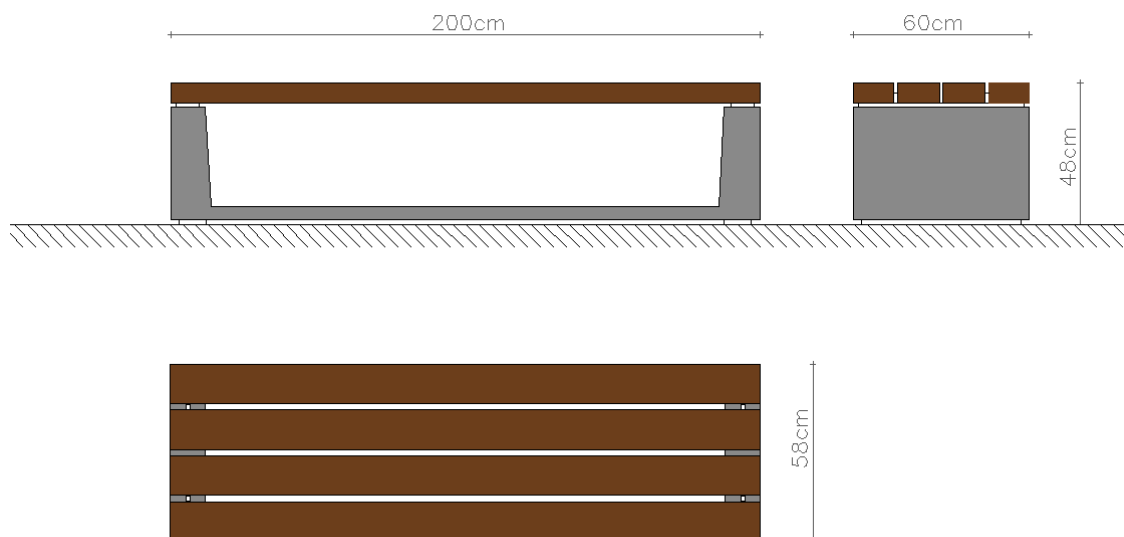


Ilustração 76 - Exemplo de Banco (anexo c.01)

Sem escala

h) Pequenos equipamentos de apoio

- Os equipamentos. deverão ser colocados, de acordo com a Planta de Implantação;
- Devem ser colocados em espaços amplos e bem visíveis;
- Devem ter papeleiras na sua envolvente;
- Devem respeitar os circuitos de circulação pedonal;
- Poderão desempenhar diferentes funções, tais como banca de imprensa, alimentação, bar ou informação turística;
- Deverão ter formas geométricas simples;
- Deverão ser de madeira e/ou aço.

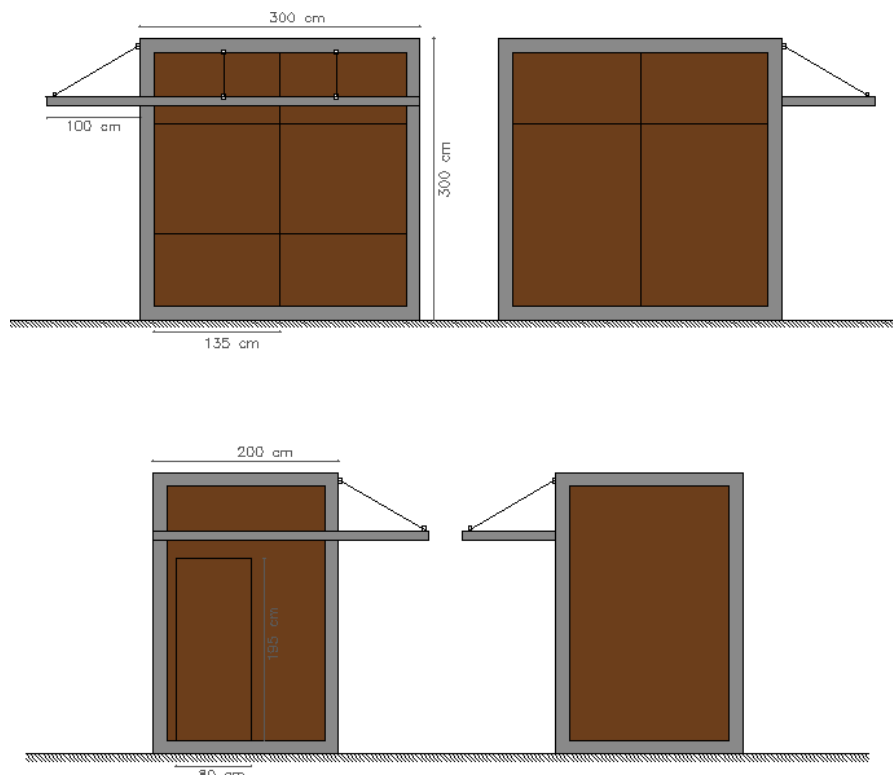


Ilustração 77 - Exemplo de equipamento

Sem escala

Fonte: Existente

i) Papeleiras

- Devem ser protegidas, e de material resistente, de modo a evitar a entrada de águas pluviais, ou em alternativa, garantirão o seu escoamento e evitar a sua degradação;
- Devem ser colocados em zonas de estadia e em circuitos pedonais sem, no entanto, prejudicarem a circulação dos peões;
- Devem usar-se sistemas de fixação directa ao pavimento, para facilitar a sua substituição;
- Quando colocadas juntos a bancos, deve garantir-se um afastamento mínimo, para evitar possíveis maus cheiros.

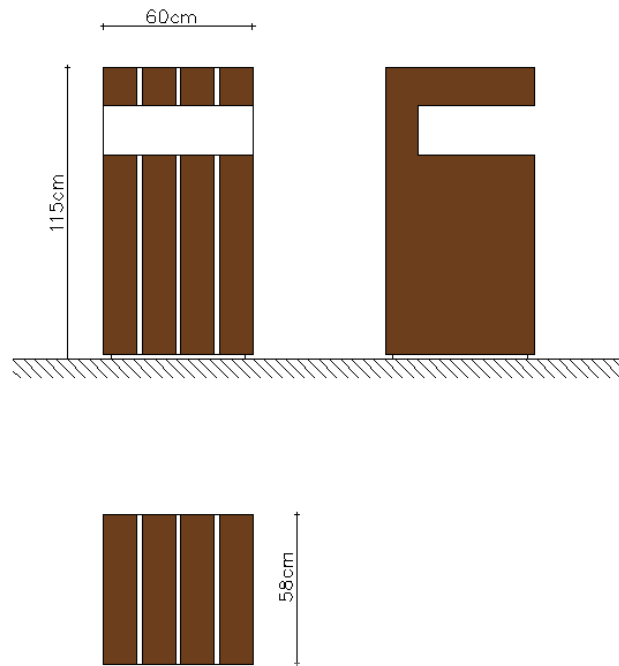


Ilustração 78 - Papeleira (anexo c.03)

Sem escala

j) Grelhas para caldeiras de árvores

- Quando colocadas em passeios, largos ou praças, as árvores deverão ter grelhas de protecção;
- As grelhas nunca deverão ser colocadas directamente sobre a terra, de modo a evitar a sua deterioração;
- Devem ser sempre colocadas de nível com o pavimento;
- Têm de ser em aço com base de assentamento em de betão.

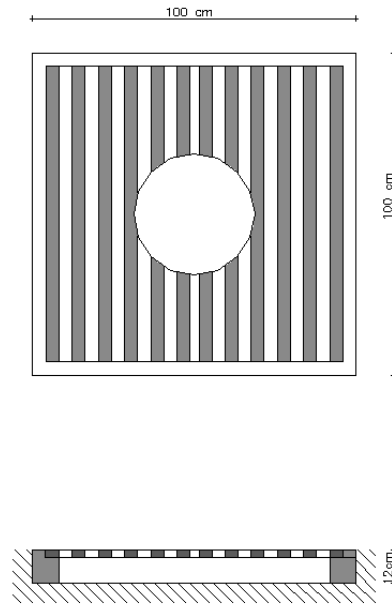


Ilustração 79 - Caldeira de árvore (anexo c.02)

Sem escala

k) Zonas de estar e esplanadas

O mobiliário a utilizar em esplanadas deve responder aos seguintes requisitos:

- Forma e geometria simples;
- Cores sóbrias, que não perturbem a imagem dos edifícios e dos espaços urbanos em que se inserem;
- Serem fáceis de transportar e manobrar;
- Colocação unicamente em espaços desafogados (praças, largos, jardins);
- Colocação em frente aos estabelecimentos, sem ultrapassar os limites das respectivas fachadas.

l) Iluminação

- Pode ter dimensões e formas variáveis, de acordo com a função e local de implantação, devendo no entanto pertencer a uma mesma marca e linha;
- Linguagem contemporânea;
- Cumprimento dos requisitos assinalados pelo C.I.E. (Comission Internationale de L'Éclairage), referentes a requisitos de luminância e iluminância, adequados às tipologias de vias, colocação e orientação das luminárias e fontes de luz aconselháveis;
- Consumo energético o reduzido;
- Contribuição para a produção de um ambiente urbano seguro e confortável, assegurando a percepção de obstáculos;
- Diferentes tipos de iluminação através da repetição de um módulo, marcação de elementos marcantes, de percursos e de locais de estadia.



Iluminação de percurso



Iluminação de edifício marcante



Iluminação de edifício com funcionamento nocturno

Ilustração 80 - Diferentes tipos de iluminação

Sem escala

6.3. Síntese da proposta

De acordo com os objectivos definidos nesta dissertação, espera-se com esta proposta de reabilitação urbana que o centro histórico se torne um espaço agradável à fruição da população residente e utentes, minimizando assim a sua degradação física e espacial, e contribuindo para a valorização humana, arquitectónica e urbanística da cidade.

Tendo como base a estrutura viária pré-existente, característica de uma malha urbana à muito consolidada como é a da área de estudo, não foram projectados novos

arruamentos nem alterados os traçados pré-existent. Contudo houve a necessidade de reorganizar todo o trânsito automóvel e a circulação pedonal dando primazia a esta.

O objectivo principal foi a criar um eixo de circulação pedonal denominado por zona A (ver ilustração que se segue) para o convívio, estadia e lazer, constituído pelo Largo General Silveira Norte, a Sul pela Praça de Camões e a Praça da Republica, tendo como a zona de transição e ligação entre elas a Rua da Trindade.

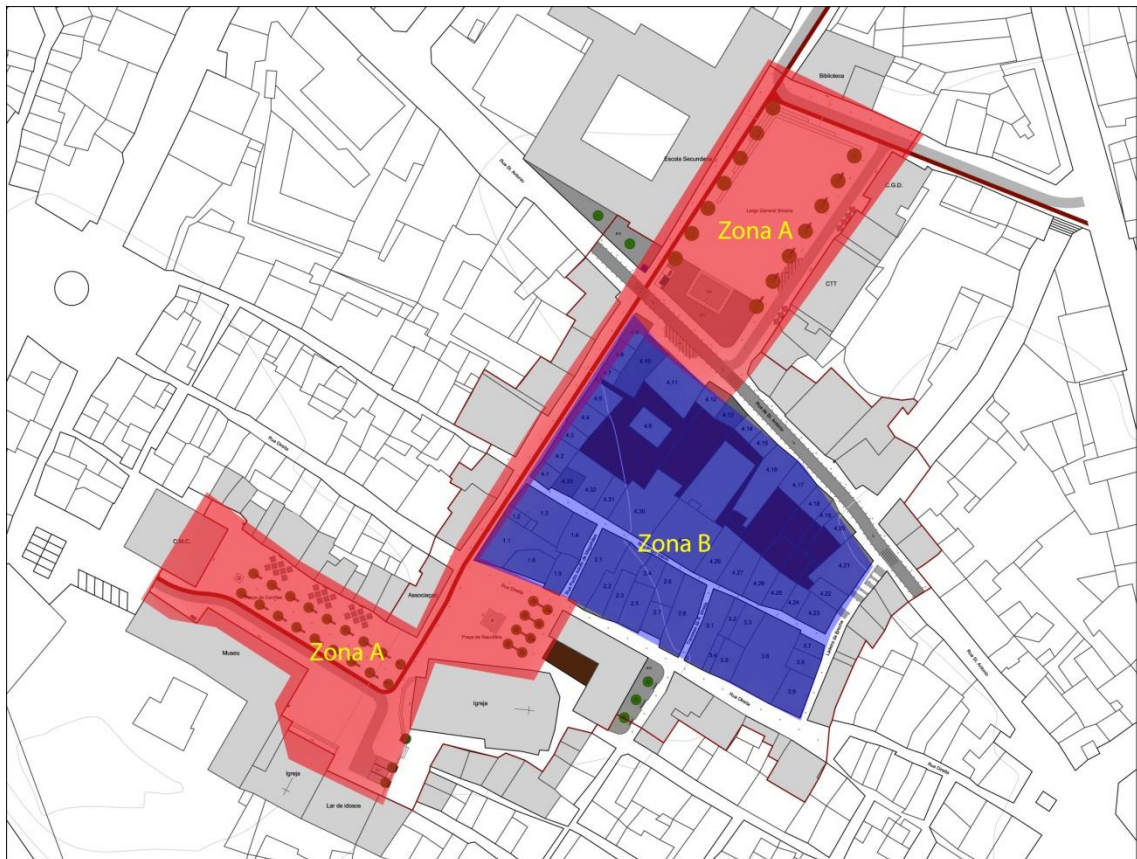


Ilustração 81 - Planta de zoneamento da proposta

Definiram-se vias de tráfego automóvel condicionado que permitem o atravessamento do Largo General Silveira e o acesso ao local de estacionamento projectado para cargas e descargas de veículos pesados. Na Praça de Camões o tráfego automóvel condicionado é efectuado de modo a dar acesso aos estacionamentos projectados para veículos ligeiros de apoio aos equipamentos existentes.

Estas vias de tráfego automóvel condicionado encontram-se assinaladas através da diferenciação marcada no pavimento, sendo este perfil ao mesmo nível e com as mesmas características da zona pedonal.

Esta medida visa permitir o acesso automóvel, embora prevaleça a circulação pedonal.

Ainda que estas duas praças sejam parte integrante da zona de estadia, lazer, com esplanadas e primazia da circulação pedonal, pretendeu-se dotar cada um destes espaços com carácter específico e paralelamente complementar. No Largo General Silveira projectou-se um palco e uma bancada para a realização de eventos e espectáculos podendo ambos ser utilizados como local de estadia. A Sul destaca-se a alameda arborizada constituída pelo troço do Largo de Camões e pelo troço da Praça da República, com o objectivo de recriar o passeio público reforçando a unidade entre estes dois espaços.



Ilustração 82 - Planta síntese da proposta (anexo b.01)

Tais medidas visam contribuir para que estes espaços se tornem mais vividos, movimentados e utilizados pela população.

De modo a melhorar a imagem da cidade neste local, não só no ponto de vista estético mas também social cultural e ambiental, foram criados alguns espaços verdes. Estes espaços contribuem para a moderação do clima, permitem a permeabilidade do solo a produção de oxigénio ou absorção de poluentes. Os elementos vegetais como as árvores ou os pequenos jardins são componentes da estrutura urbana que promovem a composição do

desenho urbano. Por último, permitem o contacto com a natureza numa das mais densas zonas da cidade.

O mobiliário urbano constitui também uma componente desta proposta de reabilitação urbana, sendo desenhada uma linha com diferentes elementos, como banco de jardim, iluminação, papeleiras, sinalética variada, pinocos, estacionamento de bicicletas e equipamentos de apoio como o quiosque.

O desenho deste mobiliário foi feito propositadamente e exclusivamente para o centro histórico da cidade de Chaves, de modo a tornar este local exclusivo e diferente dos restantes centros, reforçando a sua identidade.

Para uma demarcação dos diferentes tipos de edificado e marcação de percursos pedonais principais, recorreu-se a diferentes tipos de iluminação, marcando os percursos com focos únicos no solo ao longo dos percursos, a repetição de 3 focos para salientar os edifícios marcantes e a repetição de 5 focos para a marcação de edifícios com funcionamento nocturno.

Deste modo, salienta-se a vivência do espaço de noite, ajudando os peões a entender e melhor se orientarem, reforçando a legibilidade do local (Kevin Lynch, A Imagem da Cidade, 13), permitindo assim a vivência da cidade tanto de noite como de dia.

No que concerne ao tecido edificado e dada a morfologia do local (malha urbano compacta, ruas estreitas, edifícios de dimensão reduzida), com escassez de espaços livres privados pela ocupação dos logradouros com edifícios ao longo dos tempos (arrumos, galinheiros, anexos), as medidas projectuais propostas centram-se nas seguintes vertentes.

Garantir a coexistência de actividades (habitação, comércio, serviços e outras), criando no entanto duas zonas distintas: uma zona predominantemente terciária que inclua habitação e uma zona predominantemente habitacional que não exclua o terciário.

Na zona com predominância terciária, todos os edifícios possuem habitação no último piso, garantindo assim o uso do piso um e dois para uso comercial e de serviços, enquanto a zona com predominância habitacional, contém apenas comércio e serviços no piso rés-do-chão e os restantes pisos são de uso exclusivamente habitacional.

Através da elaboração das fichas de caracterização de todos os edifícios existentes na área de estudo, é possível identificar, analisar e reflectir sobre o estado de conservação dos imóveis ou aspectos relacionados com a métrica (áreas de implantação, áreas de construção, número de pisos, alinhamentos, cêrceas, entre outros). Consequentemente definiram-se os materiais construtivos a adoptar na cobertura, fachadas, caixilharias, números de polícia e caixas de correio.

Propõe-se assim o aumento de dois pisos em um edifício e o aumento de um piso em dois edifícios, de modo a regularizar as cérceas destes casos com os edifícios envolventes.

Devido ao estado de conservação dos edifícios, apurou-se a necessidade de reabilitar catorze edifícios além dos cinco que já se encontram em reabilitação.

Para a reabilitação do edificado, foram propostas regras com base nos elementos marcantes e dissonantes dos edifícios, como a linguagem das fachadas e das coberturas, obrigando assim a manter a identidade do edificado, através do aproveitamento existente ou sua restituição se necessário, mantendo sempre a forma e os materiais utilizados originalmente.

Referente á reabilitação do edificado, procurou-se a melhoria do mesmo, através de medidas propostas de reabilitação das fachadas e coberturas de modo a manter o existente ou uma leitura semelhante.

De modo a combater a ausência de espaços livres no interior do quarteirão, é proposta a demolição de todos os anexos, arrumos e galinheiros construídos abusivamente ao longo do tempo pelos habitantes, de modo a limpar e criar um espaço mais amplo no seu interior. Estas construções eram de reduzidas dimensões, eram abarracadas, encontravam-se em más condições e os materiais de construção eram precários e inadequados, juntando à restante área interior mais 273,8m² de espaço livre, distribuído pelos diversos logradouros.

Capítulo 7 - Conclusões

Como se demonstrou na proposta de projecto apresentada no capítulo anterior, as medidas projectuais definidas correspondem aos objectivos inicialmente definidos nesta dissertação.

Como se demonstra no ponto 6.3, definiram-se medidas projectuais de desenho urbano que visam contribuir para promover a fixação e atracão da população no centro histórico da cidade de Chaves.

Na proposta, podem-se identificar duas grandes zonas com diferentes finalidades, uma zona mais privada para habitação incluindo também o sector terciário, e uma outra mais terciária com inclusão de habitação. Intensificou-se a actividade terciária nas praças e na rua de ligação criando um eixo terciário com influência à escala da cidade. Procedeu-se à organização do trânsito automóvel e á criação de uma ciclovia, tendo como objectivo, eliminar os conflitos entre os veículos e os peões. Procedeu-se à criação de lugares de estadia, lazer e de espectáculos ao nível do espaço público assim como a criação de pequenos jardins, de modo a criar locais de permanência e vivência colectiva para a população. Devido às más condições dos arrumos galinheiros e anexos pré-existentes, propõe-se a sua demolição com o intuito de criar um espaço mais limpo e desafogado dentro do quarteirão.

Em suma na proposta existem duas grandes zonas, uma zona maioritariamente habitacional e um a outra maioritariamente terciária.

Como se referênciamos no capítulo 2, vários são os factores de importância dos centros históricos que os distinguem das demais áreas da cidade, como a sua localização geográfica vantajosa, lugar de centralidade social, de elevados valores culturais, de importância comercial, de grande importância histórica, entre outras, ainda assim estas características não têm evitado a existência de factores de declínio tanto humanos (baixo poder económico, população residente idosa e separação do local de trabalho e o lugar de residência) como arquitectónicos e urbanísticos (falta de condições de habitabilidade, preferência por habitações na periferia, novos centros dotados de vários serviços e os conflitos entre os automóveis e os peões), levam a que estes espaços deixem de ser atractivos e passem a ser abandonados pela população.

Esta tendência suscitou o aparecimento e criação de vários gabinetes locais, planos, estudos e incentivos para a reabilitação urbana, como se demonstrou com o capítulo 3 desta dissertação. Deste trabalho, resultaram muitos Planos de Pormenor destinados à reabilitação urbana.

Assim, várias são as cidades como o Porto, Guimarães e Évora, analisadas no ponto 3.2, que tem vindo a beneficiar de vários estudos e análises profundas de iniciativa municipal. O resultado final tem sido a inversão da tendência de declínio e o seu reconhecimento como Património Mundial da UNESCO.

Todo este percurso desenvolvido paulatinamente e pontualmente e em algumas cidades, culminou na criação de dois instrumentos de planeamento urbanístico, o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e o Plano de Pormenor de Salvaguarda do Património, assumindo a tarefa da reabilitação urbana como uma componente indispensável da política das cidades e enquanto instrumento da política urbanística.

Como se pôde analisar no capítulo 4, desde 2009 que existem estes dois instrumentos de urbanismo, que representam uma mudança do paradigma na intervenção da cidade. Destas políticas fazem parte dez princípios da reabilitação urbana.

Ora, o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana tem a tarefa de identificar no seu conteúdo, as áreas que devem ser objecto de propostas e acções de reabilitação urbana, os edifícios a recuperar ou a demolir, visando a modernização das infra-estruturas nomeadamente os arruamentos, os equipamentos e os espaços verdes de utilização colectiva⁷¹.

Estas medidas vieram promover os pontos fracos como o mau estado de conservação dos edifícios, a falta de espaços de lazer e estadia, a falta de espaços verdes de utilização colectiva e a problemática entre veículos e peões, promovendo os pontos fortes, como a riqueza histórica do local e a revitalização dos equipamentos existentes na área de estudo.

Esta dissertação sobre de reabilitação urbana, apresenta a proposta de projecto e as medidas do que se poderá fazer nesta zona da cidade, contudo podem ainda considerar-se outros factores e estudos que se poderão realizar em complementaridade.

Poderão ser realizados no futuro estudos ao nível do estado do interior do edificado, transformação da proposta num Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, custos e prazos para a concretização do mesmo.

Espera-se que esta dissertação contribua para alertar as entidades com competências no domínio da reabilitação dos centros históricos, mais propriamente da cidade de Chaves. Estas áreas devem ser revitalizadas de modo a promover a sua animação no contexto da sociedade contemporânea.

⁷¹ Art. 24.º do D.L. n.º 307/2009), alínea d)

Bibliografia

- AAVV(2010), Curso Temático, O novo regime de Reabilitação Urbana, CEDOUA, Faculdade de Direito de Coimbra, Fevereiro de 2010 (Separata Pluricopiada);
- Adams, B. (2002), Preservação Urbana, UFSC, Florianópolis;
- Aguiar, J. et al (1988) Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais, LNEC, Lisboa;
- Aguilar CM., Rangel EF., Garcia L., Fernandez E., Momen H., Grimaldi Jr G., Vargas Z. (1989), Zoonotic cutaneous leishmaniasis due to *Leishmania (Viannia) braziliensis* associated with domestic animals in Venezuela and Brazil, Mem Inst Oswaldo Cruz 84: 19-28;
- Aguiar GM, Vilela ML, Lima RB (1987). Ecology of the sandflies of Itaguaí, an area of cutaneous leishmaniasis in the State of Rio de Janeiro. Food preferences (Diptera: Psychodidae: Phlebotominae), Mem Inst Oswaldo Cruz 82: 583-584;
- Andrade, A. (2011) Reabilitação dos Espaços Urbanos que mantêm relação directa com o Rio Mondego, Universidade de Coimbra (<http://www4.fe.uc.pt/fontes/trabalhos/2011003.pdf>);
- Aquae Flaviae, Grupo cultural (1992), Revista Aquae Flaviae nº 8, Minerva Transmontana, Chaves;
- Aquae Flaviae, Grupo cultural (2011), Revista Aquae Flaviae nº 43, Minerva Transmontana, Chaves;
- Ascher, François (2010) Novos princípios do urbanismo, Livros Horizonte
- Bachmann, Maria Graça (2008) Reabilitação Sustentável da Baixa Pombalina (<http://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/1471/1/Maria%20Graca%20Bachmann.pdf>);
- Baptista, A. J. & Martinho, M. A. (1997), Programa Urbano e Reabilitação Urbana, Direcção Geral do Desenvolvimento Regional, Lisboa;
- CEDOUA, Silva, Suzana; Lopes, Dulce; Gonçalves, Adelino; Correia, Jorge; Oliveira, Fernanda; Craveiro, João; Almeida, Ana; Oliveira, Paula (2010) O novo regime da reabilitação urbana, Faculdade de direito da Universidade de Coimbra;
- Caetano, Lucília (1999), Reabilitação e Revitalização dos centros históricos urbanos;
- Cannatá, Fátima Fernandes (2009), Territórios Reabilitados, Calescópio;
- Carta de Veneza, 1964;
- Carta de Atenas, 1933;

- Corbusier, L. (edição 2006), Por Uma Arquitectura, Brasil, Perspectiva, S.A.;
- Corvacho, Nuno (2005), O deserto escondido no miolo das idades, Público, edição de 3 de Outubro;
- Choay, F. (edição 2008), Alegoria do Património, Lisboa, Edições 70, Lisboa;
- Cullen, G. (2008), Paisagem Urbana, Edições 70, Lisboa;
- Ramos, Marília (2011), O papel da luz no espaço exterior urbano: Proposta de intervenção no centro histórico de Monsanto, Universidade da Beira Interior, Covilhã;
- Dordio, Paulo (2008), Chaves e as suas Fortificações, Arquehoje;
- Fernandes, J. (2004) Reabilitação dos Centros Históricos e Reutilização da Cidade - O caso de Porto e Gaia, Universidade do Porto - Faculdade de Arquitectura
(<http://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/18468>);
- Fortuna, Carlos (2006) Centro Histórico e Patrimónios Culturais Urbanos
(<http://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/1471/1/Maria%20Graca%20Bachmann.pdf>);
- Freire, F. (2008), Boas Práticas em Gestão de Centros Urbanos: projecto gestor de centro urbano, CCP, Lisboa;
- Jacobs, J. (edição 1960), A morte e a vida nas grandes cidades americanas;
- Lamas, J. (1993), Morfologia Urbana e Desenho da Cidade, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa;
- Landim, P. D. (2003), Desenho de Paisagem Urbana, Unesp, São Paulo;
- Leite, Jorge Manuel Pinheiro (2010), A revitalização do Centro Histórico de Chaves, O FACTOR CULTURA, Universidade Portucalense Infante D. Henrique, Departamento de Ciências da Educação e do Património;
- Lynch, K. (1981), A Boa Forma da Cidade, Lisboa, Edições 70, Lisboa;
- Lynch, K. (2008), A Imagem da Cidade, Portugal, Edições 70, Lisboa;
- Machado, J. M. (1994), Crónica da Vila Velha de Chaves, Chaves;
- Magalhães, A. (...), Reabilitação Urbana - Experiências precursoras em Lisboa, edição Parquexpo, Lisboa;
- Mora, A. (1980), Los Centros Urbanos, editorial Nuestra Cultura, Madrid;
- Moreira, G. (2007) Requalificação Urbana - Alguns conceitos básicos, UTL - Faculdade de Arquitectura
<http://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1802>);
- Oliveira, J. M. Pereira (1983), A cidade do Porto como um Centro Urbano «histórico», Cadernos de Geografia nº6. Coimbra IEG, pp. 37-42;
- Oliveira, Fernanda (2011), Novas Tendências do Direito do Urbanismo, Edições Almedina;

- Pardal, S., Lobo, M. D. & Correia, P. V. (2000), Normas Urbanísticas (vol. IV), Lisboa: UTL, Lisboa;
- Pardal, Sidónio; Correia, Paulo; Lobo, Manuel. Normas Urbanísticas - Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, Direcção Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano, volume II, 1998 (1ª Edição 1991);
- Peixoto, Paulo. (2000), Gestão estratégica das imagens das cidades: análise de mensagens promocionais e de estratégias de marketing urbano”. Revista Crítica de Ciências Sociais nº 56;
- Peixoto, Paulo (2003), Centros históricos e sustentabilidade cultural das cidades, Sociologia, 13, 211-226;
- Pereira, Dulce (2011), Reabilitação urbana do bairro operária dos Penedos Altos: Acessibilidade para todos, Universidade da Beira Interior, Covilhã;
- Portas, Nuno (2005), Arquitectura(s), Teoria e Desenho, Investigação e Projecto, Escritos II, FAUP, Porto;
- Portas, Nuno (2005), Os Tempos das Formas vol.I A cidade Feita e Refeita, Lisboa, DAAUM, Guimarães;
- Portas, Nuno (2007), A Cidade como Arquitectura, Lisboa, Livros Horizonte, Lisboa;
- Portas, Nuno; Domingues, Álvaro; Cabral, João, coords. (2003) - Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian;
- Portas, Nuno (1981), Conservar renovando ou recuperar revitalizando, Programa «Coimbra antiga e vivificação dos centros históricos”. Museu Nacional Machado de Castro
- Rossi, A. (2001), A Arquitectura da Cidade, Edições Cosmos;
- Salgueiro, Teresa (1992), A cidade em Portugal: Uma geografia Urbana, Porto, Edições Afrontamento;
- Santos Lago, P. (2007) A utilização de quarteirões-tipo nas estratégias de regeneração urbana nos centros históricos, Universidade Técnica de Lisboa - Faculdade de Arquitectura
(<http://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1220>);
- Silva Pereira, Miriam (2011) Aumento da atractividade e reforço da centralidade da Baixa Pombalina e bairros históricos, Universidade Técnica de Lisboa - Faculdade de Arquitectura
(<http://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/2900>);
- Steinbeck, Jonh (1998) - “A pérola”. Livros do Brasil Marcelino, Valentina (2006), Lisboa e Porto perdem 75 mil habitantes, Expresso, edição de 1 de Dezembro;

- Teles, Paula (2009), Cidades do Desejo entre Desenhos de Cidades - Boas Práticas de Desenho Urbano e Design Inclusivo, Instituto de cidades e vilas com mobilidade;
- Universidade de Valladolid, I. U. de Urbanística (2011), La Recuperación de los Centros Históricos, ciudades 14, Valladolid;
- Verdelho, P. (1993), 6 Revistas de Chaves, Acções Imateriais, Chaves.

Sites consultados

- <http://www.portovivosru.pt/> (acedido em 20.11.2011);
- <http://www.paulateles.pt/paulateles/index.html> (acedido em 20.11.2011);
- <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html> (acedido em 10.12.2011);
- <http://www.qca.pt/publicacoes/download/RelFinalPRU.pdf> (acedido em 12.12.2011);
- <http://www.cm-chaves.pt> (acedido em 10.01.2012);
- <http://chavesantiga.blogs.sapo.pt/> (acedido em 10.01.2012);
- [http://pt.wikipedia.org/wiki/Chaves_\(Portugal\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/Chaves_(Portugal)) (acedido em 10.01.2012);
- <http://chaves.blogs.sapo.pt/> (acedido em 10.01.2012);
- http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos2011_apresentacao (acedido em 09.02.2012);
- http://www.ine.pt/scripts/flex_provisorios/Main.html (acedido em 09.02.2012);
- <http://www.igeo.pt/> (acedido em 12.03.2012);
- <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/solarh.html> (acedido em 02.04.2012);
- <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/recriph.html> (acedido em 02.04.2012);
- <http://www.sru.pt/101,detalhe/novo-regime-de-reabilitacao-urbana> (acedido em 02.04.2012);
- <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/legislacao.html> (acedido em 01.04.2012);
- <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/recria.html> (acedido em 01.04.2012);
- http://www.portovivosru.pt/sub_menu_9_3_6.php (acedido em 02.04.2012)
- http://www.cm-moncao.pt/portal/page/moncao/portal_municipal/SERVICOS_MUNICIPAIS/acc

- ao_social/habitacao_social/Programa%20SOLARH.pdf (acedido em 02.04.2012);
- <http://www4.fe.uc.pt/fontes/trabalhos/2007007.pdf> (acedido em 03.04.2012);
 - <http://www.bioline.org.br/request?oc01205> (acedido em 03.04.2012);
 - <http://www.portopatrimoniomundial.com/novidades.html> (acedido em 04.04.2012);
 - <http://chaves.blogs.sapo.pt/319912.html> (acedido em 04.04.2012)
 - <http://www.memoriaportuguesa.com/historia-de-chaves> (acedido em 06.04.2012);
 - <http://www.portugalromano.com/2011/08/aquae-flaviae/> (acedido em 06.04.2012);
 - <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/8381.pdf> (acedido em 07.04.2012);
 - <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/3840.pdf> (acedido em 07.04.2012);
 - [http://pt.wikipedia.org/wiki/Chaves_\(Portugal\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/Chaves_(Portugal)) (acedido em 23.04.2012);
 - <http://chavespafrente.blogs.sapo.pt/6016.html> (acedido em 23.04.2012);
 - http://cm-chaves.academia.edu/S%C3%A9rgioCarneiro/Papers/822523/Sondagens_no_interior_da_cerca_medieval_da_cidade_de_Chaves (acedido em 24.04.2012);
 - [http://pt.wikipedia.org/wiki/Chaves_\(Portugal\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/Chaves_(Portugal)) (acedido em 24.04.2012);
 - <http://www.memoriaportuguesa.com/historia-de-chaves> (acedido em 25.04.2012);
 - <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/3840.pdf> (acedido em 25.04.2012);
 - <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/8381.pdf> (acedido em 25.04.2012);
 - <http://www.portugalromano.com/2011/08/aquae-flaviae/> (acedido em 25.04.2012);
 - <http://chaves.blogs.sapo.pt/319912.html> (acedido em 25.04.2012);
 - <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/6643.pdf> (acedido em 26.04.2012);
 - http://12c_esfm_chavesemmovimento.blogs.sapo.pt/723.html (acedido em 26.04.2012);
 - <http://www.strawberry-world.com/pt/portugal/chaves/index.html> (acedido em 26.04.2012);
 - http://www.csarmento.uminho.pt/docs/amap/bth/bth1956_07.pdf (acedido em 26.04.2012);
 - <http://chavescidadetermal.no.sapo.pt/historia.htm> (acedido em 26.04.2012);
 - <http://especial.imgs.sapo.pt/multimedia/pdf/local/Chaves.pdf> (acedido em 30.04.2012);
 - <http://inoviseu.blogs.sapo.pt/1848.html> (acedido em 30.04.2012);

- <http://www.memoriaportuguesa.com/demografia-de-chaves> (acedido em 02.05.2012);
- http://www.cmchaves.pt/Files/Filer/CmChaves/Docs%20Estrat%C3%A9gicos/plano_accao_chaves2015.pdf (acedido em 25.06.2012).

Referência de ilustrações

(1): [http://www.google.pt/imgres?hl=pt-](http://www.google.pt/imgres?hl=pt-PT&biw=1600&bih=775&tbm=isch&tbnid=E09FBklc4uX88M:&imgrefurl=http://en.wikipedia.org/wiki/File:Pelourinho,_Salvador.jpg&docid=aNGkO_qTuCePXM&imgurl=http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/84/Pelourinho,_Salvador.jpg&w=1280&h=853&ei=haZwT5mYOIio0QWAoKiOAg&zoom=1&iact=hc&vpx=509&vpy=313&dur=869&hovh=183&hovw=275&tx=131&ty=119&sig=100435504637756423370&page=1&tbnh=134&tbnw=179&start=0&ndsp=41&ved=1t:429,r:14,s:0)

[PT&biw=1600&bih=775&tbm=isch&tbnid=E09FBklc4uX88M:&imgrefurl=http://en.wikipedia.org/wiki/File:Pelourinho,_Salvador.jpg&docid=aNGkO_qTuCePXM&imgurl=http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/84/Pelourinho,_Salvador.jpg&w=1280&h=853&ei=haZwT5mYOIio0QWAoKiOAg&zoom=1&iact=hc&vpx=509&vpy=313&dur=869&hovh=183&hovw=275&tx=131&ty=119&sig=100435504637756423370&page=1&tbnh=134&tbnw=179&start=0&ndsp=41&ved=1t:429,r:14,s:0](http://www.google.pt/imgres?hl=pt-PT&biw=1600&bih=775&tbm=isch&tbnid=E09FBklc4uX88M:&imgrefurl=http://en.wikipedia.org/wiki/File:Pelourinho,_Salvador.jpg&docid=aNGkO_qTuCePXM&imgurl=http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/84/Pelourinho,_Salvador.jpg&w=1280&h=853&ei=haZwT5mYOIio0QWAoKiOAg&zoom=1&iact=hc&vpx=509&vpy=313&dur=869&hovh=183&hovw=275&tx=131&ty=119&sig=100435504637756423370&page=1&tbnh=134&tbnw=179&start=0&ndsp=41&ved=1t:429,r:14,s:0) , consultado a 12.02.12.

(2): <http://www.hipersuper.pt/wp-content/uploads/2012/01/comercio-tradicional.jpg>, consultado a 09.03.12.

(3): [http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-](http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-PT&sa=X&biw=1600&bih=752&tbs=isz:l&tbm=isch&tbnid=tFm2aJ7P191KIM:&imgrefurl=http://www.cidadedoporto.pcp.pt/%3Fp%3D162&docid=5B4nptTHFw0BcM&imgurl=http://www.cidadedoporto.pcp.pt/wp-content/uploads/2008/11/metro_do_porto_flexity_outlook_eurotram_trindade.jpg&w=1024&h=768&ei=N66VT_uWFcihQfhquG5BA&zoom=1&iact=hc&vpx=202&vpy=199&dur=619&hovh=194&hovw=259&tx=116&ty=72&sig=101594007892345911279&page=1&tbnh=169&tbnw=226&start=0&ndsp=21&ved=1t:429,r:0,s:0,i:66)

[PT&sa=X&biw=1600&bih=752&tbs=isz:l&tbm=isch&tbnid=tFm2aJ7P191KIM:&imgrefurl=http://www.cidadedoporto.pcp.pt/%3Fp%3D162&docid=5B4nptTHFw0BcM&imgurl=http://www.cidadedoporto.pcp.pt/wp-content/uploads/2008/11/metro_do_porto_flexity_outlook_eurotram_trindade.jpg&w=1024&h=768&ei=N66VT_uWFcihQfhquG5BA&zoom=1&iact=hc&vpx=202&vpy=199&dur=619&hovh=194&hovw=259&tx=116&ty=72&sig=101594007892345911279&page=1&tbnh=169&tbnw=226&start=0&ndsp=21&ved=1t:429,r:0,s:0,i:66](http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-PT&sa=X&biw=1600&bih=752&tbs=isz:l&tbm=isch&tbnid=tFm2aJ7P191KIM:&imgrefurl=http://www.cidadedoporto.pcp.pt/%3Fp%3D162&docid=5B4nptTHFw0BcM&imgurl=http://www.cidadedoporto.pcp.pt/wp-content/uploads/2008/11/metro_do_porto_flexity_outlook_eurotram_trindade.jpg&w=1024&h=768&ei=N66VT_uWFcihQfhquG5BA&zoom=1&iact=hc&vpx=202&vpy=199&dur=619&hovh=194&hovw=259&tx=116&ty=72&sig=101594007892345911279&page=1&tbnh=169&tbnw=226&start=0&ndsp=21&ved=1t:429,r:0,s:0,i:66), consultado a 09.03.12.

(4): <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/04/04/102-viviendas-en-carabanchel-dosmasunoarquitectos/mdg-02/>, consultado a 16.03.12.

(5): http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/04/04/casa-colunata-mario-martins-atelier/?utm_source=Plataforma+Arquitectura&utm_medium=email&utm_campaign=a591f1e546-RSS_EMAIL_CAMPAIGN, consultado a 16.03.12.

(6): [http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-](http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-PT&biw=1600&bih=775&tbm=isch&tbnid=oNvC8cTn9iBR7M:&imgrefurl=http://www.dipity.com/tickr/Flickr_porto_oporto/&docid=F5imuw6-urwEIM&imgurl=http://static.flickr.com/2339/2025319706_b90857267a.jpg&w=500&h=333&ei=n6CVT86TEsXOhAfQlbGkBA&zoom=1)

[PT&biw=1600&bih=775&tbm=isch&tbnid=oNvC8cTn9iBR7M:&imgrefurl=http://www.dipity.com/tickr/Flickr_porto_oporto/&docid=F5imuw6-urwEIM&imgurl=http://static.flickr.com/2339/2025319706_b90857267a.jpg&w=500&h=333&ei=n6CVT86TEsXOhAfQlbGkBA&zoom=1](http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-PT&biw=1600&bih=775&tbm=isch&tbnid=oNvC8cTn9iBR7M:&imgrefurl=http://www.dipity.com/tickr/Flickr_porto_oporto/&docid=F5imuw6-urwEIM&imgurl=http://static.flickr.com/2339/2025319706_b90857267a.jpg&w=500&h=333&ei=n6CVT86TEsXOhAfQlbGkBA&zoom=1), consultado a 15.04.12.

(7): [http://www.cm-](http://www.cm-amadora.pt/PageGen.aspx?WMCM_Paginald=42075&WMCM_RootMenuId=27526&WMCM_MenuId=42121)

[amadora.pt/PageGen.aspx?WMCM_Paginald=42075&WMCM_RootMenuId=27526&WMCM_MenuId=42121](http://www.cm-amadora.pt/PageGen.aspx?WMCM_Paginald=42075&WMCM_RootMenuId=27526&WMCM_MenuId=42121), consultado a 12.03.12.

(8): [http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-](http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-PT&sa=X&tbas=0&biw=1600&bih=752&tbm=isch&tbnid=0g3xDNlbUuGi-M:&imgrefurl=http://viladoconde.blogs.sapo.pt/&docid=4_mTsb3Uwd0NQM&imgurl=http://viladoconde.blogs.sapo.pt/arquivo/logo_polis.jpeg&w=260&h=100&ei=CQCjT_yxI5PL8QOTq6jJDg&zoom=1&iact=hc&vpx=1188&vpy=146&dur=782&hovh=80&hovw=208&tx=139&ty=50&sig=101)

[PT&sa=X&tbas=0&biw=1600&bih=752&tbm=isch&tbnid=0g3xDNlbUuGi-M:&imgrefurl=http://viladoconde.blogs.sapo.pt/&docid=4_mTsb3Uwd0NQM&imgurl=http://viladoconde.blogs.sapo.pt/arquivo/logo_polis.jpeg&w=260&h=100&ei=CQCjT_yxI5PL8QOTq6jJDg&zoom=1&iact=hc&vpx=1188&vpy=146&dur=782&hovh=80&hovw=208&tx=139&ty=50&sig=101](http://www.google.pt/imgres?um=1&hl=pt-PT&sa=X&tbas=0&biw=1600&bih=752&tbm=isch&tbnid=0g3xDNlbUuGi-M:&imgrefurl=http://viladoconde.blogs.sapo.pt/&docid=4_mTsb3Uwd0NQM&imgurl=http://viladoconde.blogs.sapo.pt/arquivo/logo_polis.jpeg&w=260&h=100&ei=CQCjT_yxI5PL8QOTq6jJDg&zoom=1&iact=hc&vpx=1188&vpy=146&dur=782&hovh=80&hovw=208&tx=139&ty=50&sig=101)

594007892345911279&page=1&tbnh=63&tbnw=164&start=0&ndsp=34&ved=1t:429,r:24,s:0,i:113, consultado a 12.06.12.

(9):<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/#>, consultado a 02.04.12.

(10):http://www.portovivosru.pt/destaque_04.php, consultado a 02.04.12.

(11):<http://www.portopatrimoniomundial.com/planta-area-classificada.html>, consultado a 02.46.12.

(12):<http://3.bp.blogspot.com/-TN-0y3kkFjU/TtIZ51dDmkI/AAAAAAAAAKo/Hkv1r5lpLHc/s1600/reconstitui%25C3%25A7%25C3%25A3o+guimar%25C3%25A3es+s%25C3%25A9c+XVI-XVII+def.jpg>, consultado a 29.03.12.

(13):http://www.google.pt/imgres?q=guimaraes+patrimonio&um=1&hl=pt-PT&sa=N&biw=1600&bih=799&tbn=isch&tbnid=MUmOjyFPhf4adM:&imgrefurl=http://artescruzadas.blogspot.com/2011/01/new-york-times-sugere-guimaraes-como.html&docid=icWQKgZucXtv-M&imgurl=http://2.bp.blogspot.com/_LePdfPkQJQ/TS5LJ-u92pl/AAAAAAAAACA/wdWBVyme5k8/s1600/guimaraes.jpg&w=800&h=532&ei=vnh8T4OCB4Kq0QXJoPzNDQ&zoom=1&iact=hc&vpx=1284&vpy=119&dur=781&hovh=183&hovw=275&tx=223&ty=124&sig=114168129004267132871&page=1&tbnh=140&tbnw=184&start=0&ndsp=31&ved=1t:429,r:23,s:0,i:113, consultado a 12.06.12.

(14):<http://www.joaofialho.net/album/evora/slides/Evora%20-%20Praca%20de%20Giraldo%205.jpg>, consultado em 08.10.2012.

(15): Resultados provisórios, Instituto Nacional de Estatísticas, CENSOS 2011, consultado a 15.03.12

(16):http://maps.google.pt/maps?hl=pt-PT&pq=freguesias+de+chave&cp=20&gs_id=2d&xhr=t&q=freguesias+de+chaves&bav=on.2,or.r_gc.r_pw.r_qf.,cf.osb&wrapid=tlif133528685075910&um=1&ie=UTF-, consultado a 12.06.12.

(17):http://sites.google.com/site/chavesmapas/cartografia_8&sa=N&tab=wl, consultado a 01.06.12.

(18):http://www.portugalromano.com/wp-content/uploads/2011/01/4478760860_ca16f65ded.jpg, consultado a 08.05.2012

(19): Arquivo Particular

(20): Diferentes partes das ilustrações: Arquivo Câmara Municipal de Chaves; Montagem: Autor

(21): Googleearth, cidade de Chaves, consultado a 10.04.2012

(22): Arquivo Câmara Municipal de Chaves

Anexos

Índice de Anexos:

1. Tabelas de análise
2. Fichas de caracterização
3. Fotografias da maqueta
4. Desenhos técnicos
 - a) Existente
 - b) Proposta
 - c) Mobiliário urbano

Tabela geral de análise do edificado existente

Edifício	A0	nº de Pisos	Aj	Anexos	Estado	Proposta
1.1	185,92	3	557,76		Bom	
1.2	33,96	3	101,88		Bom	
1.3	175,24	2	350,48		Razoável	
1.4	97,66	3	292,98		MT Bom	
1.5	81,32	4	325,28		MT Bom	
1.6	103,75	3	311,25		Bom	
2.1	181,06	3	543,18		Bom	
2.2	126,69	4	506,76		Mau	A Reabilitar
2.3	76,02	3	228,06		Mau	A Reabilitar
2.4	55,2	3	165,6		Mau	A Reabilitar
2.5	96,89	3	290,67		Mau	A Reabilitar
2.6	58,41	3	175,23		Razoável	
2.7	86,99	3	260,97		Bom	
2.8	179,93	3	539,79		Mau	A Reabilitar
3.1	150,61	3	451,83		Bom	
3.2	51,45	3	154,35		Razoável	
3.3	67,98	3	203,94		Razoável	
3.4	28,49	4	113,96		MT Bom	
3.5	77,61	3	232,83		Mau	A Reabilitar
3.6	324,33	3	972,99		Bom	
3.7	39,56	3	118,68		Razoável	A Reabilitar
3.8	58,57	3	175,71		MT Bom	
3.9	111,32	4	445,28		MT Bom	
4.1	43	3	129		Bom	
4.2	64,31	2	128,62		Razoável	A Reabilitar
4.3	41,39	2	82,78		Razoável	A Reabilitar
4.4	71,18	3	213,54	44,59	MT Bom	
4.5	74,73	3	224,19		MT Bom	
4.6	89,66	2	179,32	133,96	Razoável	
4.7	24,42	3	73,26		Em Reabilitação	
4.8	48,81	2	97,62		Em Reabilitação	
4.9	58,03	3	174,09		Bom	
4.10	138,98	1	138,98		Bom	A Reabilitar
4.11	181,77	3	545,31		Bom	
4.12	64,32	2	128,64		Em Reabilitação	
4.13	50,72	1	50,72		Em Reabilitação	
4.14	36,94	3	110,82		Razoável	
4.15	39,32	3	117,96		Bom	
4.16	169,28	2	338,56		MT Bom	
4.17	82,56	2	165,12		Bom	
4.18	54,74	3	164,22		Em Reabilitação	
4.19	26,04	2	52,08		Bom	

4.20	49,74	2	99,48	41,93	Razoável	A Reabilitar
4.21	175,25	3	525,75	44,15	MT Bom	
4.22	58,37	3	175,11		Bom	
4.23	86,89	3	260,67		Razoável	
4.24	46,26	3	138,78		Razoável	
4.25	66,25	3	198,75		Razoável	
4.26	83,98	3	251,94	20,53	Razoável	
4.27	117,12	3	351,36		Razoável	
4.28	150,72	3	452,16	33,26	Razoável	
4.29	547,22	2	1094,44		MT Bom	
4.30	261,23	2	522,46		MT Bom	
4.31	64,06	2	128,12		Razoável	A Reabilitar
4.32	128,96	2	257,92		Razoável	A Reabilitar
4.33	52,56	1	52,56		Mau	A Reabilitar

Tabela de cálculo e índices urbanísticos existente na área de estudo

Sb (m ²) - Superfície bruta	23412,18	2,34ha
Seq. (m ²) - Superfície equipamento	2409,96	
ΣA0 (m²) - Somatório da área de implantação	5697,77	
Σaj (m²) - Somatório da área de construção	15143,79	
	Σaj habitação (m ²)	6998,43
	Σaj comércio (m ²)	4087,22
	Σaj equipamentos (m ²)	1428,4
	Σaj serviços (m ²)	1913,26
	Σaj restauração (m ²)	450,81
Perc. Ocupação do Solo	24,34	%
Nº de Fogos	58	
População Prevista	150	
Densidade Habitacional	24,92	hab/1ha
Densidade Populacional	65,42	fogos/1ha
Índice de Construção	0,65	
Nº Médio de Pisos	2,71	

Tabela de análise do edificado existente

Edifício	Piso nº	Ocupação Pred.	Actividade	Tipologia Habitacional	Área de Piso	
1.1	1	Ocupado	Comércio		185,92	
	2		Serviços			
	3		Serviços			
1.2	1	Ocupado	Serviços		33,96	
	2		Serviços			
	3		Habitação			Unifamiliar
1.3	1	Ocupado	Comércio		175,24	
	2		Serviços			
1.4	1	Ocupado	Comércio		97,66	
	2		Habitação			Colectiva
	3		Habitação			Colectiva
1.5	1	Ocupado	Comércio		81,32	
	2		Habitação			Colectiva
	3		Habitação			Colectiva
	4		Habitação			Colectiva
1.6	1	Ocupado	Comércio		103,75	
	2		Habitação			Colectiva
	3		Habitação			Colectiva
2.1	1	Ocupado	Comércio		181,06	
	2		Comércio			
	3		Habitação			Unifamiliar
2.2	1	Devoluto	Comércio		126,69	
	2		Habitação			Colectiva
	3		Habitação			Colectiva
2.3	1	Devoluto	Restauração		76,02	
	2		Serviços			
	3		Habitação			Unifamiliar
2.4	1	Devoluto	Habitação		55,2	
	2		Habitação			Colectiva
	3		Habitação			Colectiva
2.5	1	Devoluto	Comércio		96,89	
	2		Habitação			Colectiva
	3		Habitação			Colectiva
2.6	1	Ocupado	Habitação		58,41	
	2		Habitação			Colectiva
	3		Habitação			Colectiva

Edifício	Piso nº	Ocupação Pred.	Actividade	Tipologia Habitacional	Área
2.7	1	Ocupado	Comércio		86,99
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
2.8	1	Devoluto	Comércio		179,93
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
3.1	1	Ocupado	Comércio		150,61
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
3.2	1	Devoluto	Habitação	Colectiva	51,45
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
3.3	1	Ocupado	Habitação	Colectiva	67,98
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
3.4	1	Ocupado	Comércio		28,49
	2		Comércio		
	3		Habitação	Colectiva	
	4		Habitação	Colectiva	
3.5	1	Devoluto	Comércio		77,61
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
3.6	1	Ocupado	Comércio		324,33
	2		Serviços		
	3		Serviços		
3.7	1	Ocupado	Comércio		39,56
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
3.8	1	Ocupado	Comércio		58,57
	2		Comércio		
	3		Habitação	Unifamiliar	
3.9	1	Ocupado	Comércio		111,32
	2		Equipamento		
	3		Equipamento		
	4		Equipamento		
4.1	1	Ocupado	Comércio		43
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.2	1	Ocupado	Comércio		64,31
	2		Comércio		

Edifício	Piso nº	Ocupação Pred.	Actividade	Tipologia Habitacional	Área de Psio
4.3	1	Devoluto	Habitação	Colectiva	41,39
	2		Habitação	Colectiva	
4.4	1	Ocupado	Comércio		71,18
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.5	1	Ocupado	Comércio		74,73
	2		Serviços		
	3		Habitação	Unifamiliar	
4.6	1	Ocupado	Habitação	Colectiva	89,66
	2		Habitação	Colectiva	
4.7	1		Comércio		24,42
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.8	1		Habitação	Colectiva	48,81
	2		Habitação	Colectiva	
4.9	1	Ocupado	Comércio		58,03
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.10	1	Ocupado	Comércio		138,98
4.11	1	Ocupado	Restauração		181,77
	2		Serviços		
	3		Habitação	Unifamiliar	
4.12	1		Comércio		64,32
	2		Habitação	Unifamiliar	
4.13	1		Comércio		50,72
4.14	1	Ocupado	Comércio		36,94
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.15	1	Ocupado	Comércio		39,32
	2		Serviços		
	3		Habitação	Unifamiliar	
4.16	1	Ocupado	Comércio		169,28
	2		Comércio		
4.17	1	Ocupado	Habitação	Colectiva	82,56
	2		Habitação	Colectiva	
4.18	1	Ocupado	Comércio		54,74
	2		Comércio		
	3		Serviços		

Edifício	Piso nº	Ocupação Pred.	Actividade	Tipologia Habitacional	Área de Piso
4.19	1	Ocupado	Comércio		26,04
	2		Serviços		
4.20	1	Ocupado	Comércio		49,74
	2		Comércio		
4.21	1	Ocupado	Comércio		175,25
	2		Comércio		
	3		Habitação	Unifamiliar	
4.22	1	Ocupado	Comércio		58,37
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.23	1	Ocupado	Comércio		86,89
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.24	1	Ocupado	Serviços		46,26
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.25	1	Devoluto	Habitação	Colectiva	66,25
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.26	1	Ocupado	Habitação	Colectiva	83,98
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.27	1	Ocupado	Habitação	Colectiva	117,12
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.28	1	Ocupado	Serviços		150,72
	2		Habitação	Colectiva	
	3		Habitação	Colectiva	
4.29	1	Ocupado	Equipamento		547,22
	2		Equipamento		
4.30	1	Ocupado	Habitação	Colectiva	261,23
	2		Habitação	Colectiva	
4.31	1	Ocupado	Restauração		64,06
	2		Habitação	Unifamiliar	
4.32	1	Devoluto	Restauração		128,96
	2		Habitação	Unifamiliar	
4.33	1	Devoluto	Comércio		52,56

Análise do estado do edificado existente

Estado do edificado	nº de edifícios	Percentagem
Mau	7	12,5
Razoável	18	32,1
Bom	15	26,8
Muito Bom	11	19,6
Em Reabilitação	5	8,9

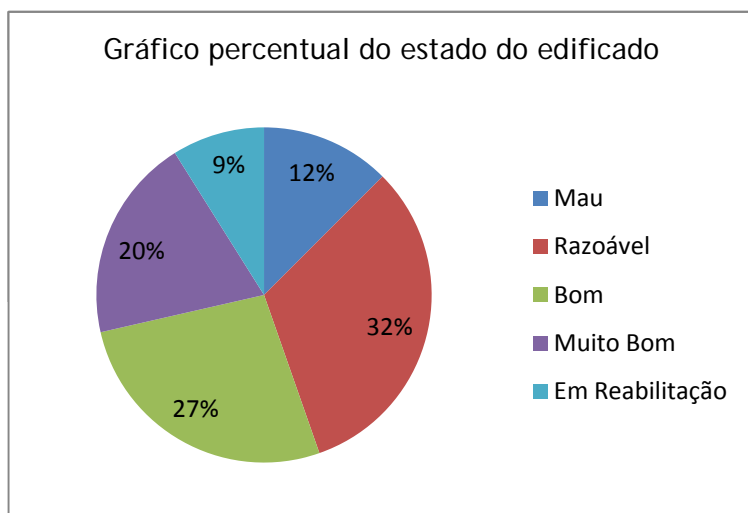
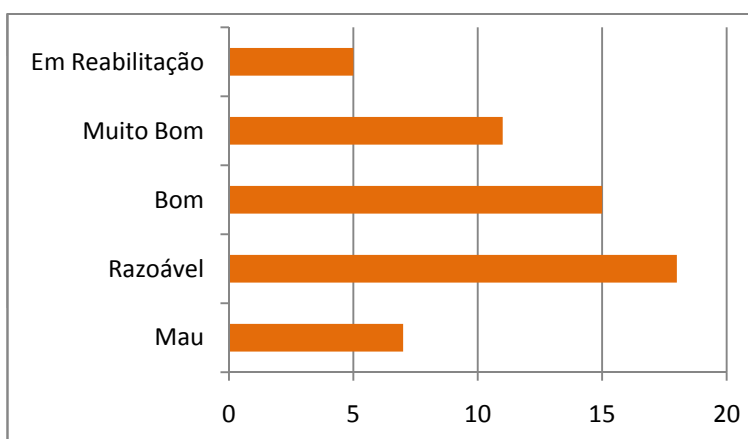


Tabela geral de análise do edificado da proposta

Edifício	AO	nº de Pisos	Aj	Estado	Proposta	
1.1	185,92	3	557,76	Bom		
1.2	33,96	3	101,88	Bom		
1.3	175,24	2	350,48	Razoável		
1.4	97,66	3	292,98	MT Bom		
1.5	81,32	4	325,28	MT Bom		
1.6	103,75	3	311,25	Bom		
2.1	181,06	3	543,18	Bom		
2.2	126,69	4	506,76	Mau		A Reabilitar
2.3	76,02	3	228,06	Mau		A Reabilitar
2.4	55,2	3	165,6	Mau		A Reabilitar
2.5	96,89	3	290,67	Mau		A Reabilitar
2.6	58,41	3	175,23	Razoável		
2.7	86,99	3	260,97	Bom		
2.8	179,93	3	539,79	Mau		A Reabilitar
3.1	150,61	3	451,83	Bom		
3.2	51,45	3	154,35	Razoável		
3.3	67,98	3	203,94	Razoável		
3.4	28,49	4	113,96	MT Bom		
3.5	77,61	3	232,83	Mau		A Reabilitar
3.6	324,33	3	972,99	Bom		
3.7	39,56	3	118,68	Razoável		A Reabilitar
3.8	58,57	3	175,71	MT Bom		
3.9	111,32	4	445,28	MT Bom		
4.1	43	3	129	Bom		
4.2	64,31	2	128,62	Razoável		A Reabilitar
4.3	41,39	2	82,78	Razoável		A Reabilitar
4.4	71,18	3	213,54	MT Bom	Anexo a demolir	
4.5	74,73	3	224,19	MT Bom		
4.6	89,66	2	179,32	Razoável	Anexo a demolir	
4.7	24,42	3	73,26	Em Reabilitação		
4.8	48,81	2	97,62	Em Reabilitação		
4.9	58,03	3	174,09	Bom		
4.10	138,98	3	416,94	Bom	Cercea de 3 pisos	A Reabilitar
4.11	181,77	3	545,31	Bom		
4.12	64,32	2	128,64	Em Reabilitação		
4.13	50,72	2	101,44	Em Reabilitação	Cercea de 2 pisos	
4.14	36,94	3	110,82	Razoável		
4.15	39,32	3	117,96	Bom		
4.16	169,28	2	338,56	MT Bom		
4.17	82,56	2	165,12	Bom		
4.18	54,74	3	164,22	Em Reabilitação		
4.19	26,04	2	52,08	Bom		

4.20	49,74	2	99,48	Razoável	Anexo a demolir	A Reabilitar
4.21	175,25	3	525,75	MT Bom	Anexo a demolir	
4.22	58,37	3	175,11	Bom	Anexo a demolir	
4.23	86,89	3	260,67	Razoável		
4.24	46,26	3	138,78	Razoável		
4.25	66,25	3	198,75	Razoável		
4.26	83,98	3	251,94	Razoável		
4.27	117,12	3	351,36	Razoável		
4.28	150,72	3	452,16	Razoável	Anexo a demolir	
4.29	547,22	2	1094,44	MT Bom		
4.30	261,23	2	522,46	MT Bom		
4.31	64,06	2	128,12	Razoável		A Reabilitar
4.32	128,96	2	257,92	Razoável		A Reabilitar
4.33	52,56	2	105,12	Mau	Cercea de 2 pisos	A Reabilitar

Tabela de análise do edificado da proposta

Edifício	Piso nº	Actividade	Tipologia Habitacional	Área de Piso
1.1	1	Comércio	Unifamiliar	185,92
	2	Serviços		
	3	Habitação		
1.2	1	Comércio	Unifamiliar	33,96
	2	Serviços		
	3	Habitação		
1.3	1	Comércio	Unifamiliar	175,24
	2	Habitação		
1.4	1	Serviços	Colectiva	97,66
	2	Habitação		
	3	Habitação		
1.5	1	Comércio	Colectiva	81,32
	2	Habitação		
	3	Habitação		
	4	Habitação		
1.6	1	Comércio	Colectiva	103,75
	2	Habitação		
	3	Habitação		
2.1	1	Comércio	Unifamiliar	181,06
	2	Serviços		
	3	Habitação		
2.2	1	Comércio	Colectiva	126,69
	2	Serviços		
	3	Habitação		
2.3	1	Comércio	Unifamiliar	76,02
	2	Serviços		
	3	Habitação		
2.4	1	Serviços	Colectiva	55,2
	2	Habitação		
	3	Habitação		
2.5	1	Comércio	Colectiva	96,89
	2	Serviços		
	3	Habitação		
2.6	1	Serviços	Colectiva	58,41
	2	Habitação		
	3	Habitação		

Edifício	Piso nº	Actividade	Tipologia Habitacional	Área
2.7	1	Comércio		86,99
	2	Serviços		
	3	Habitação		
2.8	1	Comércio	Unifamiliar	179,93
	2	Habitação		
	3	Habitação		
3.1	1	Comércio	Colectiva	150,61
	2	Habitação		
	3	Habitação		
3.2	1	Habitação	Colectiva	51,45
	2	Habitação		
	3	Habitação		
3.3	1	Habitação	Colectiva	67,98
	2	Habitação		
	3	Habitação		
3.4	1	Comércio	Colectiva	28,49
	2	Comércio		
	3	Habitação		
	4	Habitação		
3.5	1	Comércio	Colectiva	77,61
	2	Habitação		
	3	Habitação		
3.6	1	Comércio		324,33
	2	Serviços		
	3	Serviços		
3.7	1	Comércio	Colectiva	39,56
	2	Habitação		
	3	Habitação		
3.8	1	Comércio	Colectiva	58,57
	2	Habitação		
	3	Habitação		
3.9	1	Comércio		111,32
	2	Equipamento		
	3	Equipamento		
	4	Equipamento		
4.1	1	Comércio	Colectiva	43
	2	Habitação		
	3	Habitação		
4.2	1	Comércio	Unifamiliar	64,31
	2	Habitação		

Edifício	Piso nº	Actividade	Tipologia Habitacional	Área de Piso
4.3	1	Comércio		41,39
	2	Habitação	Unifamiliar	
4.4	1	Comércio		71,18
	2	Habitação	Colectiva	
	3	Habitação	Colectiva	
4.5	1	Comércio		74,73
	2	Serviços		
	3	Habitação	Colectiva	
4.6	1	Habitação	Colectiva	89,66
	2	Habitação	Colectiva	
4.7	1	Comércio		24,42
	2	Serviços		
	3	Habitação	Unifamiliar	
4.8	1	Comércio		48,81
	2	Habitação	Unifamiliar	
4.9	1	Comércio		58,03
	2	Habitação	Colectiva	
	3	Habitação	Colectiva	
4.10	1	Comércio		138,98
	2	Habitação	Colectiva	
	3	Habitação	Colectiva	
4.11	1	Restauração		181,77
	2	Serviços		
	3	Habitação	Unifamiliar	
4.12	1	Comércio		64,32
	2	Habitação	Unifamiliar	
4.13	1	Comércio		50,72
	2	Habitação	Unifamiliar	
	3	Habitação	Colectiva	
4.14	1	Comércio		36,94
	2	Habitação	Colectiva	
	3	Habitação	Colectiva	
4.15	1	Comércio		39,32
	2	Serviços		
	3	Habitação	Unifamiliar	
4.16	1	Comércio		169,28
	2	Habitação	Unifamiliar	
4.17	1	Comércio		82,56
	2	Habitação	Unifamiliar	
4.18	1	Comércio		54,74
	2	Comércio		
	3	Habitação	Unifamiliar	

Edifício	Piso nº	Actividade	Tipologia Habitacional	Área de Piso	
4.19	1	Comércio		26,04	
	2	Serviços			
4.20	1	Comércio		49,74	
	2	Comércio			
4.21	1	Comércio		175,25	
	2	Comércio			
	3	Habitação			Unifamiliar
4.22	1	Comércio		58,37	
	2	Habitação			Colectiva
	3	Habitação			Colectiva
4.23	1	Comércio		86,89	
	2	Habitação			Colectiva
	3	Habitação			Colectiva
4.24	1	Serviços		46,26	
	2	Habitação			Colectiva
	3	Habitação			Colectiva
4.25	1	Serviços		66,25	
	2	Habitação			Colectiva
	3	Habitação			Colectiva
4.26	1	Restauração		83,98	
	2	Habitação			Colectiva
	3	Habitação			Colectiva
4.27	1	Serviços		117,12	
	2	Habitação			Colectiva
	3	Habitação			Colectiva
4.28	1	Serviços		150,72	
	2	Habitação			Colectiva
	3	Habitação			Colectiva
4.29	1	Equipamento		547,22	
	2	Equipamento			
4.30	1	Habitação	Colectiva	261,23	
	2	Habitação	Colectiva		
4.31	1	Restauração		64,06	
	2	Habitação			Unifamiliar
4.32	1	Comércio		128,96	
	2	Habitação			Unifamiliar
4.33	1	Comércio		52,56	
	2	Habitação			Unifamiliar

Tabela de cálculo e índices urbanísticos da proposta

Sb (m ²) - Superfície bruta	23412,18	2,34ha
Seq. (m ²) - Superfície equipamento	2523,96	
ΣA0 (m²) - Somatório da área de implantação	5697,77	
Σaj (m²) - Somatório da área de construção	15525,03	
	Σaj habitação (m ²)	7235,61
	Σaj comércio (m ²)	4067,02
	Σaj equipamentos (m ²)	1542,4
	Σaj serviços (m ²)	2374,09
	Σaj restauração (m ²)	329,81
Perc. Ocupação do Solo	24,34	%
Nº de Fogos	60	
População Prevista	156	
Densidade Habitacional	25,77	hab/1ha
Densidade Populacional	67,64	fogos/1ha
Índice de Construção	0,66	
Nº Médio de Pisos	2,79	
Área de Anexos a Demolir(m ²)	273,84	
Área das Vias (m ²)	1428,91	
Área de Espaço Verde (m ²)	562,76	

Edifício nº: 1.1

A MANTER

Área implantação (m²): 185.92

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 557.76

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Serviços
3	Serviços
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 1.2

A MANTER

Área implantação (m²): 33.96

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 101.88

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Serviços
2	Serviços
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 1.3

A MANTER

Área implantação (m²): 175.24

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 350.48

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Serviços
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 1.4

A MANTER

Área implantação (m²): 97.66

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 292.98

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Área implantação (m²): 81.32

Nº de Pisos: 4

Área de Construção (m²): 325.28

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	Habitação

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Edifício nº: 1.6

A MANTER

Área implantação (m²): 103.75

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 311.25

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 2.1

A MANTER

Área implantação (m²): 181.06

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 543.18

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Comércio
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 2.2

A REABILITAR

Área implantação (m²): 126.69

Nº de Pisos: 4

Área de Construção (m²): 506.76

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	Habitação

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
x			

Edifício nº: 2.3

A REABILITAR

Área implantação (m²): 76.02

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 228.06

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Restauração
2	Serviços
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
x			

Edifício nº: 2.4

A REABILITAR

Área implantação (m²): 55.20

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 165.60

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
x			

Edifício nº: 2.5

A REABILITAR

Área implantação (m²): 96.89

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 290.67

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
x			

Edifício nº: 2.6

A MANTER

Área implantação (m²): 58.41

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 175.23

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 2.7

A MANTER

Área implantação (m²): 86.99

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 260.97

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 2.8

A REABILITAR

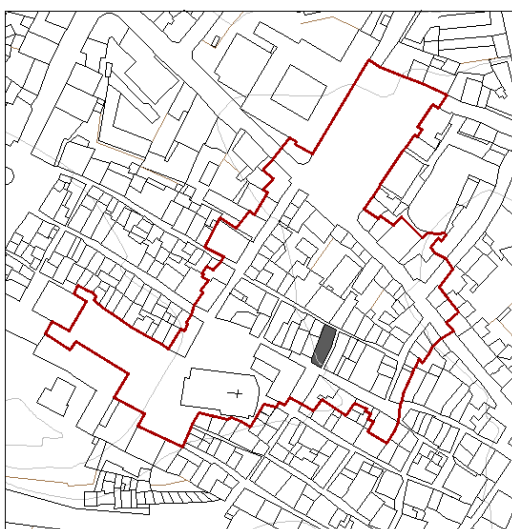
Área implantação (m²): 179.93

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 539.79

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
x			

Edifício nº: 3.1

A MANTER

Área implantação (m²): 150.61

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 451.83

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 3.2

A MANTER

Área implantação (m²): 51.45

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 154.35

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Área implantação (m²): 67.98

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 203.94

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 3.4

A MANTER

Área implantação (m²): 28.49

Nº de Pisos: 4

Área de Construção (m²): 113.96

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Comércio
3	Habitação
4	Habitação

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Edifício nº: 3.5

A REABILITAR

Área implantação (m²): 77.61

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 232.83

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
x			

Edifício nº: 3.6

A MANTER

Área implantação (m²): 324.33

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 972.99

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Serviços
3	Serviços
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: **3.7**

A REABILITAR

Área implantação (m²): 39.56

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 118.68

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 3.8

A MANTER

Área implantação (m²): 58.57

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 175.71

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Comércio
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Edifício nº: 3.9

A MANTER

Área implantação (m²): 111.32

Nº de Pisos: 4

Área de Construção (m²): 445.28Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Equipamento
3	Equipamento
4	Equipamento

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Edifício nº: 4.1

A MANTER

Área implantação (m²): 43.00

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 129.00

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 4.2

A REABILITAR

Área implantação (m²): 64.31

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 128.62

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Comércio
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 4.3

A REABILITAR

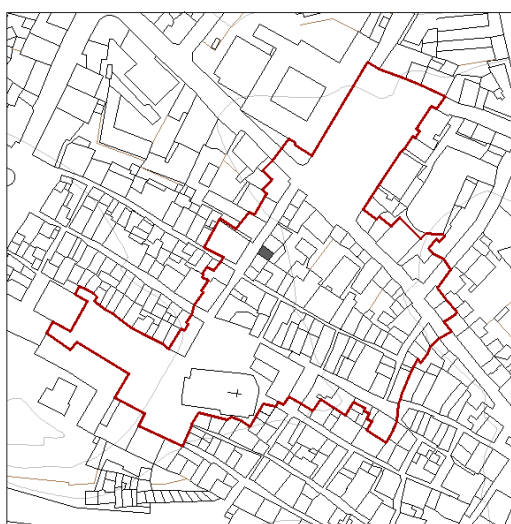
Área implantação (m²): 41.39

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 82.78

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Área implantação (m²): 71.18

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 213.54

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Edifício nº: 4.5

A MANTER

Área implantação (m²): 74.73

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 224.19

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Serviços
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Edifício nº: 4.6

A MANTER

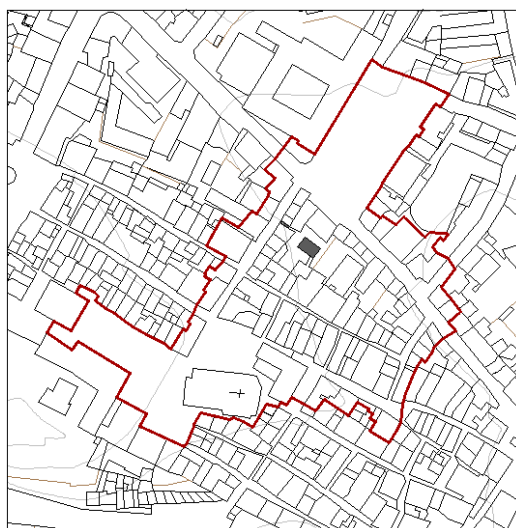
Área implantação (m²): 89.66

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 179.32

Área de Anexos (m²): 133.96

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 4.7

EM REABILITAÇÃO

Área implantação (m²): 24.42

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 73.26

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom

Edifício nº: 4.8

EM REABILITAÇÃO

Área implantação (m²): 48.81

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 97.62

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom

Edifício nº: 4.9

A MANTER

Área implantação (m²): 58.03

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 174.09

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: **4.10**

A REABILITAR

Área implantação (m²): 138.98

Nº de Pisos: 1

Área de Construção (m²): 213.54

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

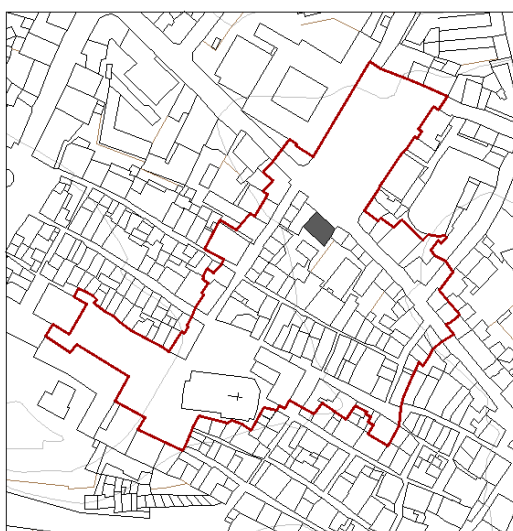
Área implantação (m²): 181.77

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 545.31

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Restauração
2	Serviços
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 4.12

EM REABILITAÇÃO

Área implantação (m²): 64.32

Nº de Pisos: 2

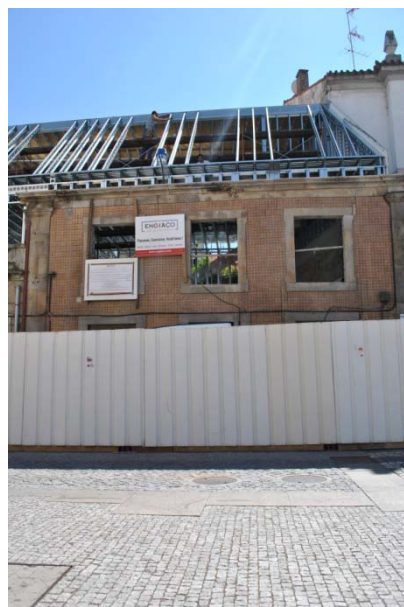
Área de Construção (m²): 128.64

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom

Edifício nº: **4.13**

EM REABILITAÇÃO

Área implantação (m²): 50.75

Nº de Pisos: 1

Área de Construção (m²): 50.72

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom

Edifício nº: 4.14

A MANTER

Área implantação (m²): 36.94

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 110.82

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Área implantação (m²): 39.32

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 117.96

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Serviços
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 4.16

A MANTER

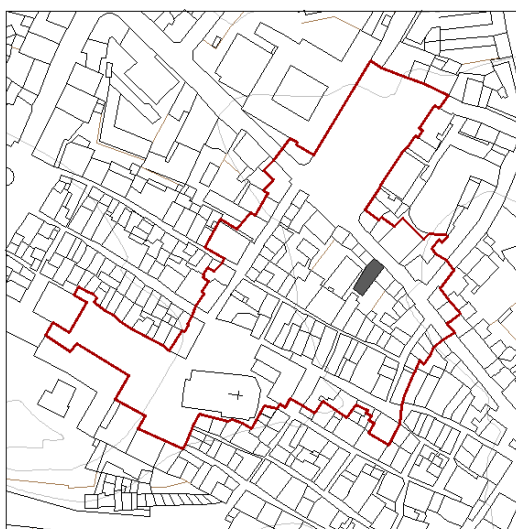
Área implantação (m²): 169.28

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 338.56

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Comércio
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Área implantação (m²): 82.56

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 165.12

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: **4.18**

EM REABILITAÇÃO

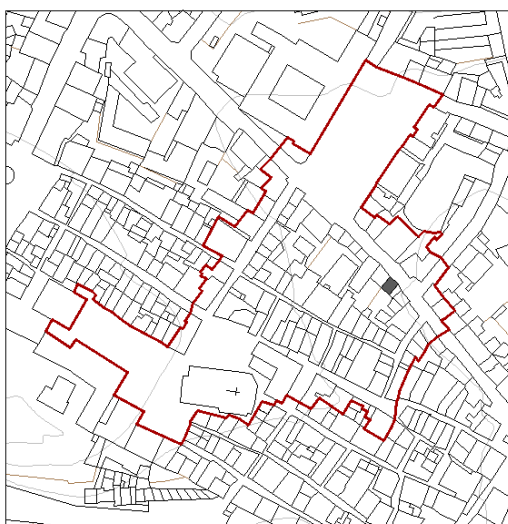
Área implantação (m²): 54.74

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 164.22

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Comércio
3	Serviços
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom

Área implantação (m²): 26.04

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 52.08

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Serviços
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Edifício nº: 4.20

A REABILITAR

Área implantação (m²): 49.74

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 99.48

Área de Anexos (m²): 41.93

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Comércio
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 4.21

A MANTER

Área implantação (m²): 175.25

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 525.75

Área de Anexos (m²): 44.15

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Comércio
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Área implantação (m²): 58.37

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 175.11

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
		x	

Área implantação (m²): 86.89

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 260.67

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Área implantação (m²): 46.26

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 138.78

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Serviços
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Área implantação (m²): 66.25

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 198.75

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Área implantação (m²): 83.98

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 251.94

Área de Anexos (m²): 20.53

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 4.27

A MANTER

Área implantação (m²): 117.12

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 351.36

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

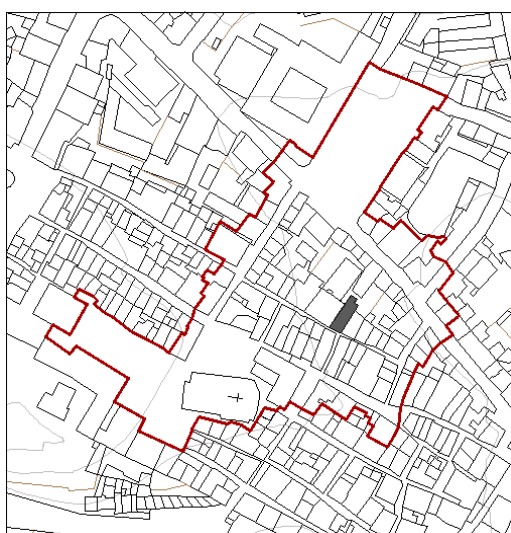
Área implantação (m²): 150.72

Nº de Pisos: 3

Área de Construção (m²): 452.16

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Serviços
2	Habitação
3	Habitação
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 4.29

A MANTER

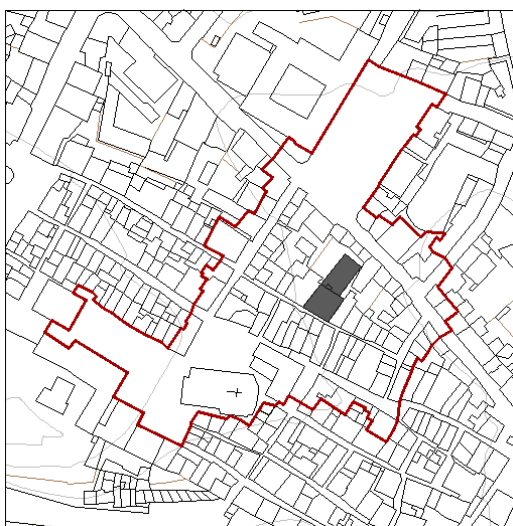
Área implantação (m²): 547.22

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 1049.44

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Equipamento
2	Equipamento
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Edifício nº: 4.30

A MANTER

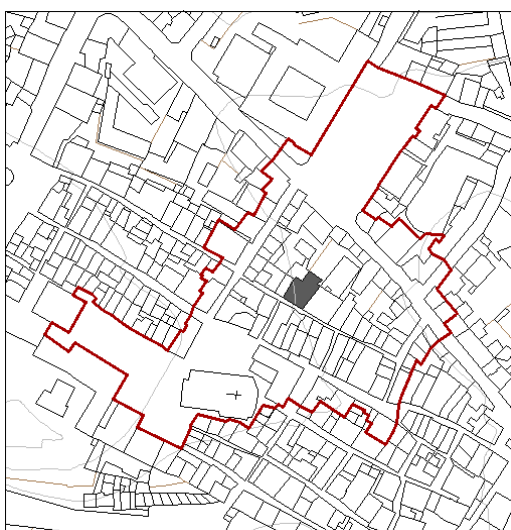
Área implantação (m²): 261.23

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 522.46

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Habitação
2	Habitação
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
			x

Edifício nº: 4.31

A REABILITAR

Área implantação (m²): 64.06

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 128.12

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Restauração
2	Habitação
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 4.32

A REABILITAR

Área implantação (m²): 128.96

Nº de Pisos: 2

Área de Construção (m²): 257.92

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Restauração
2	Habitação
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
	x		

Edifício nº: 4.33

A REABILITAR

Área implantação (m²): 52.56

Nº de Pisos: 1

Área de Construção (m²): 52.56

Área de Anexos (m²): 0

Localização:



Fotografia:



Actividade:

Piso:	Uso:
1	Comércio
2	
3	
4	

Estado de conservação:

Mau	Razoável	Bom	Muito Bom
x			

Fotografias da maquete da proposta:

Fase 1

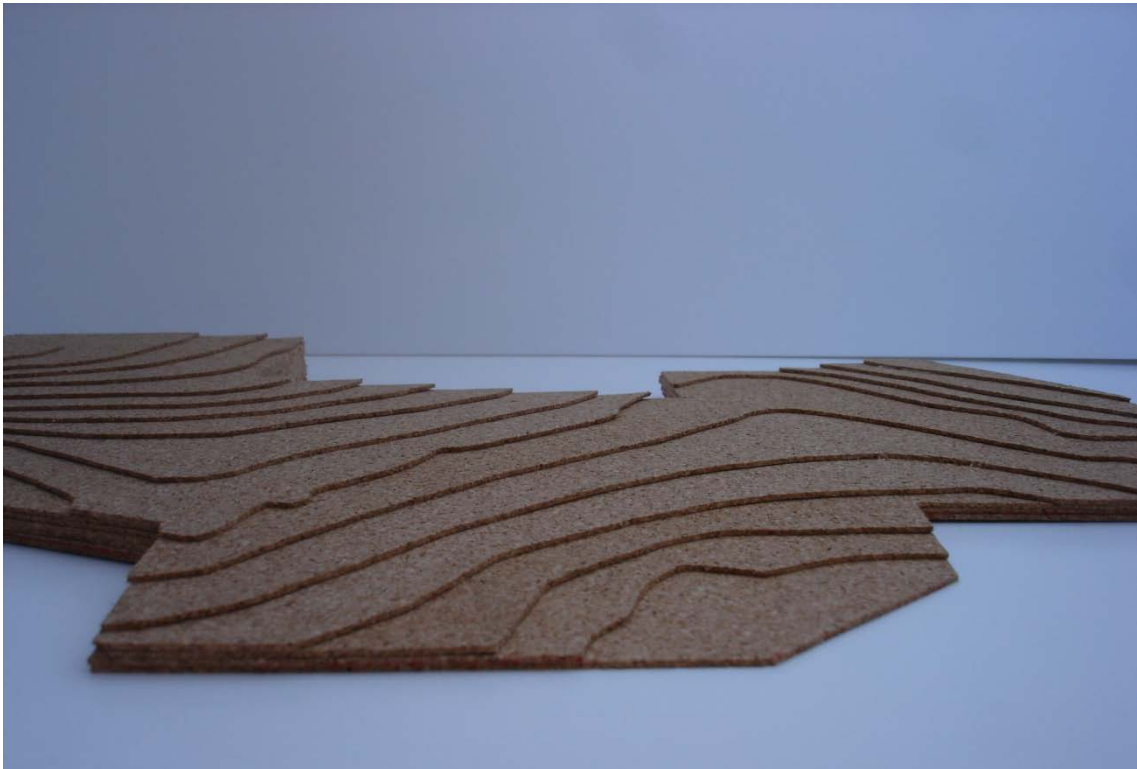
Fotografia 1 - Maqueta de curvas altimétricas



Fotografia 2 - Maqueta de curvas altimétricas



Fotografia 3 - Maqueta de curvas altimétricas

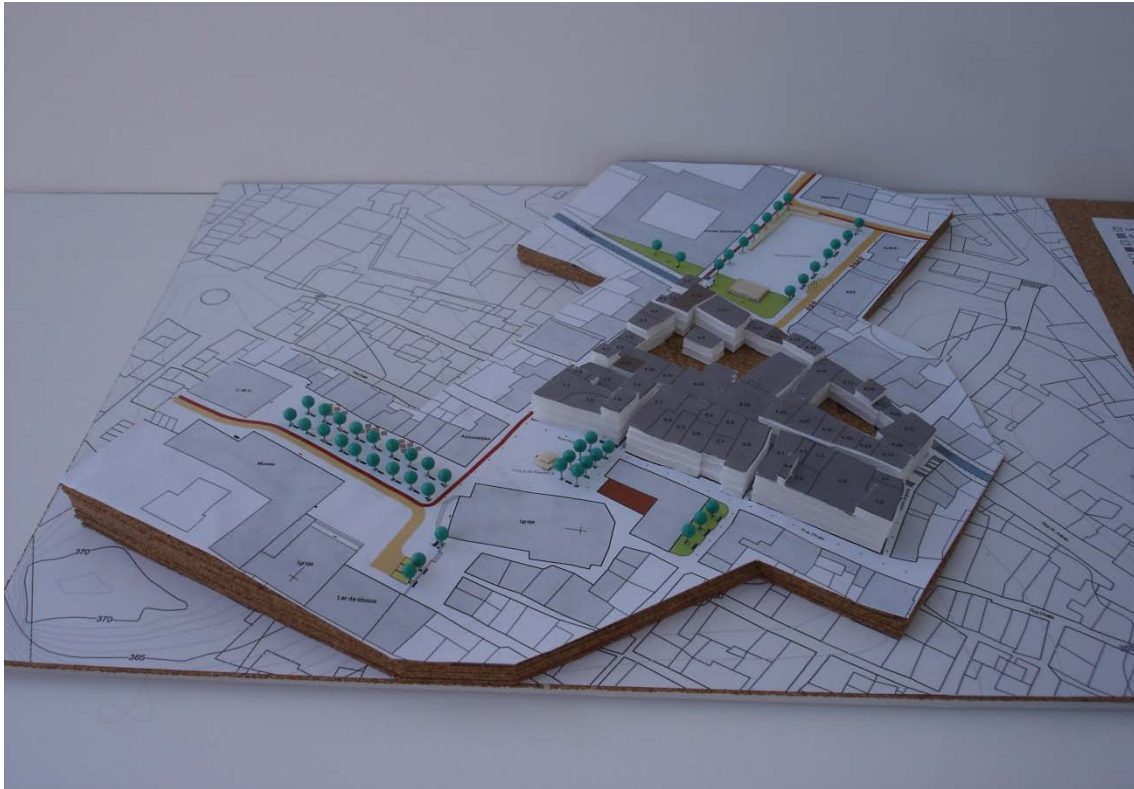


Fase 2

Fotografia 4 - Maqueta com parte da proposta



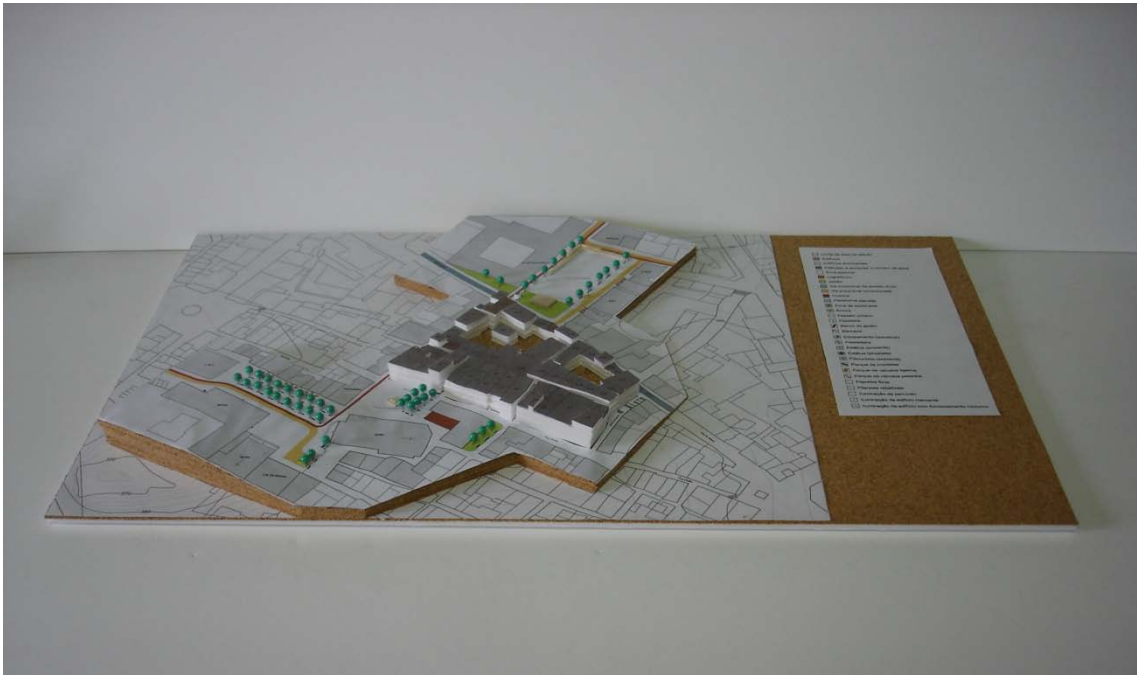
Fotografia 7 - Maqueta da proposta das vias e espaços de estadia e edificado



Fotografia 8 - Maqueta da proposta



Fotografia 9 - Maqueta da proposta

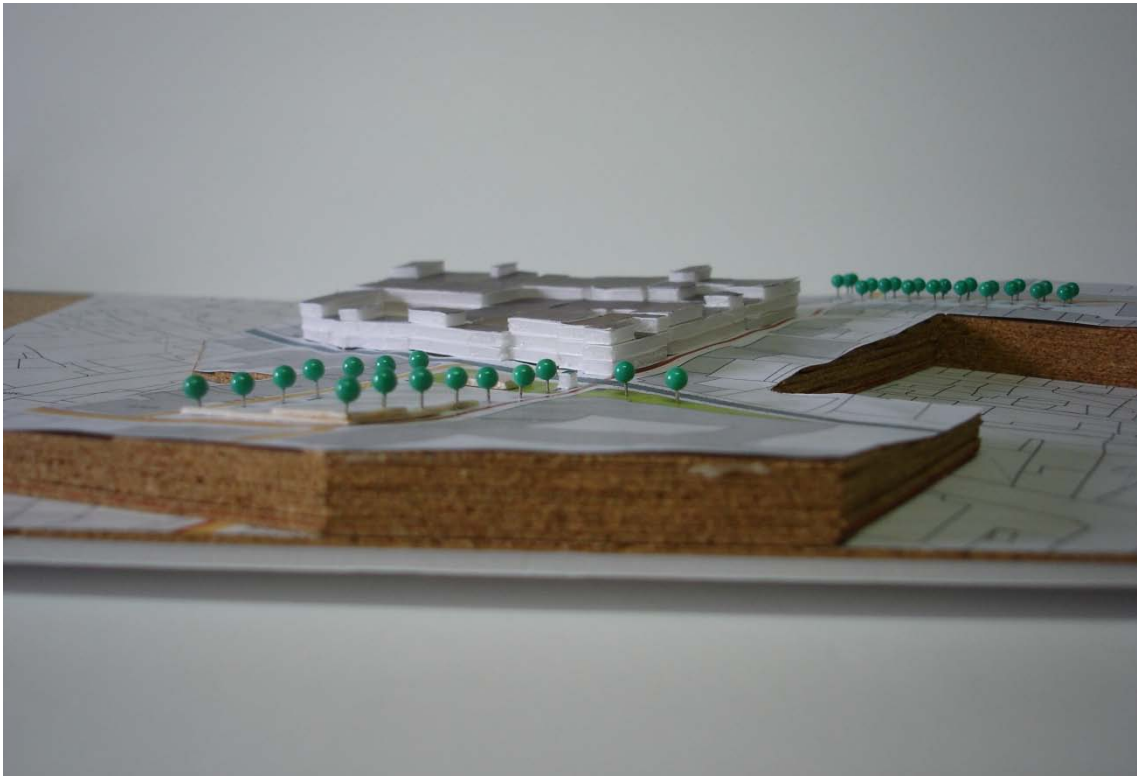


Fase 4

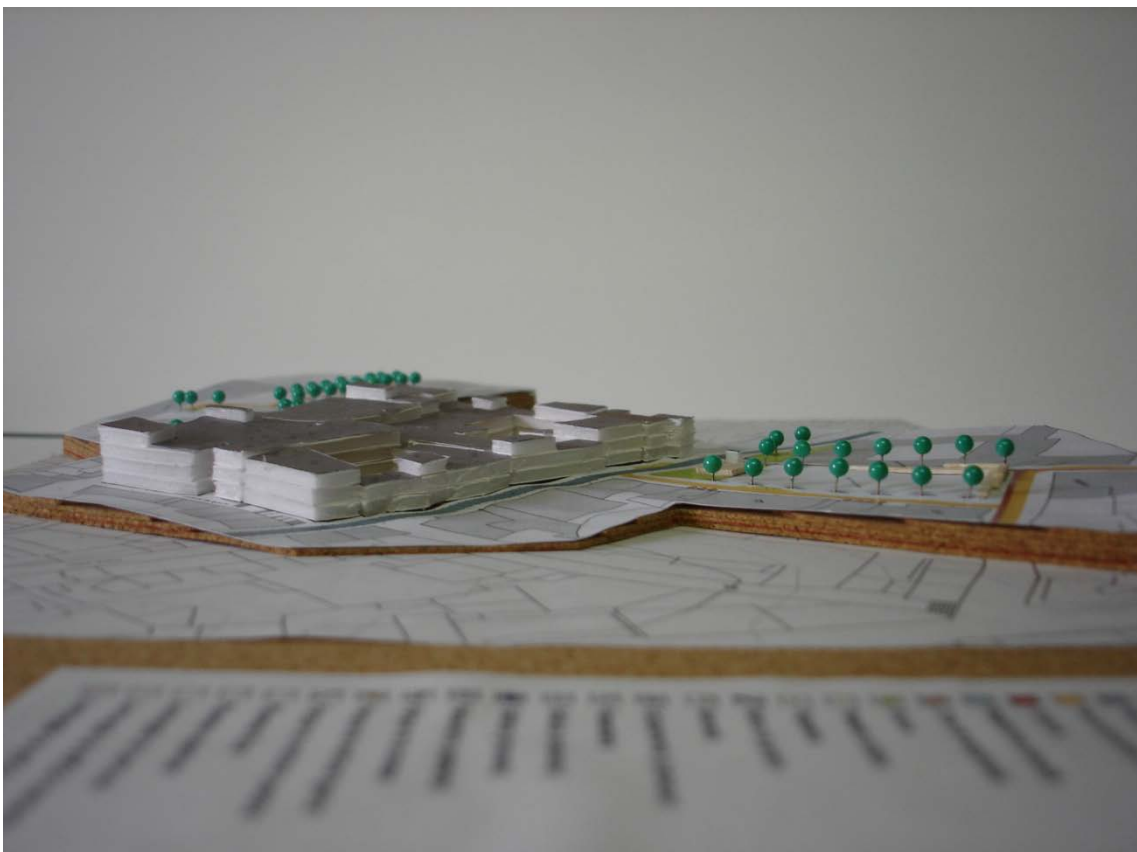
Fotografia 10 - Vista lateral da maqueta da proposta

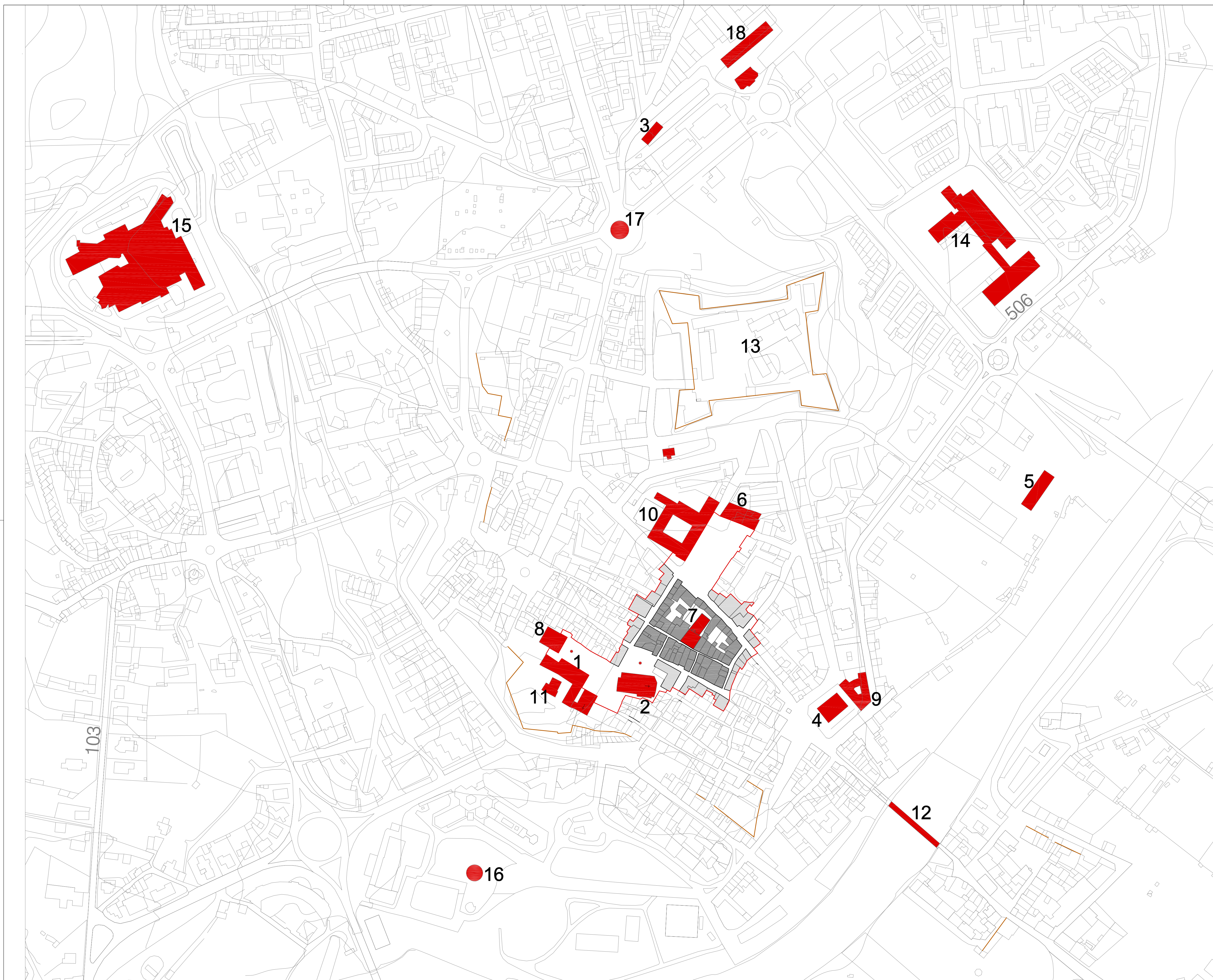


Fotografia 11 - Vista lateral da maquete da proposta



Fotografia 12 - Vista lateral da maquete da proposta





- 1 Museu da Região Flaviense
- 2 Igreja Matriz
- 3 Museu Ferroviário
- 4 Balneário Termal Romano
- 5 Fundação Nadir Afonso
- 6 Biblioteca Municipal
- 7 Arquivo Municipal
- 8 Câmara Municipal de Chaves
- 9 Tribunal
- 10 Esc. Sec. Fernão Magalhães
- 11 Castelo de Chaves
- 12 Ponte Romana
- 13 Forte S. Francisco
- 14 Esc. Sec. Dr. Júlio Martins
- 15 Hospital
- 16 Caldas de Chaves
- 17 Monumento aos Mortos da 2ª Guerra
- 18 Centro Cultural
- Muralha
- Limite da área de estudo
- Edifícios pertencentes à área de estudo
- Edifícios principais

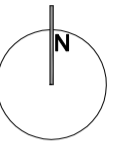
Existente

Planta geral da área da proposta e sua envolvente

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala: 1:2000 **a.01**



- Limite da área de estudo
- Edifícios
- Edifícios envolventes

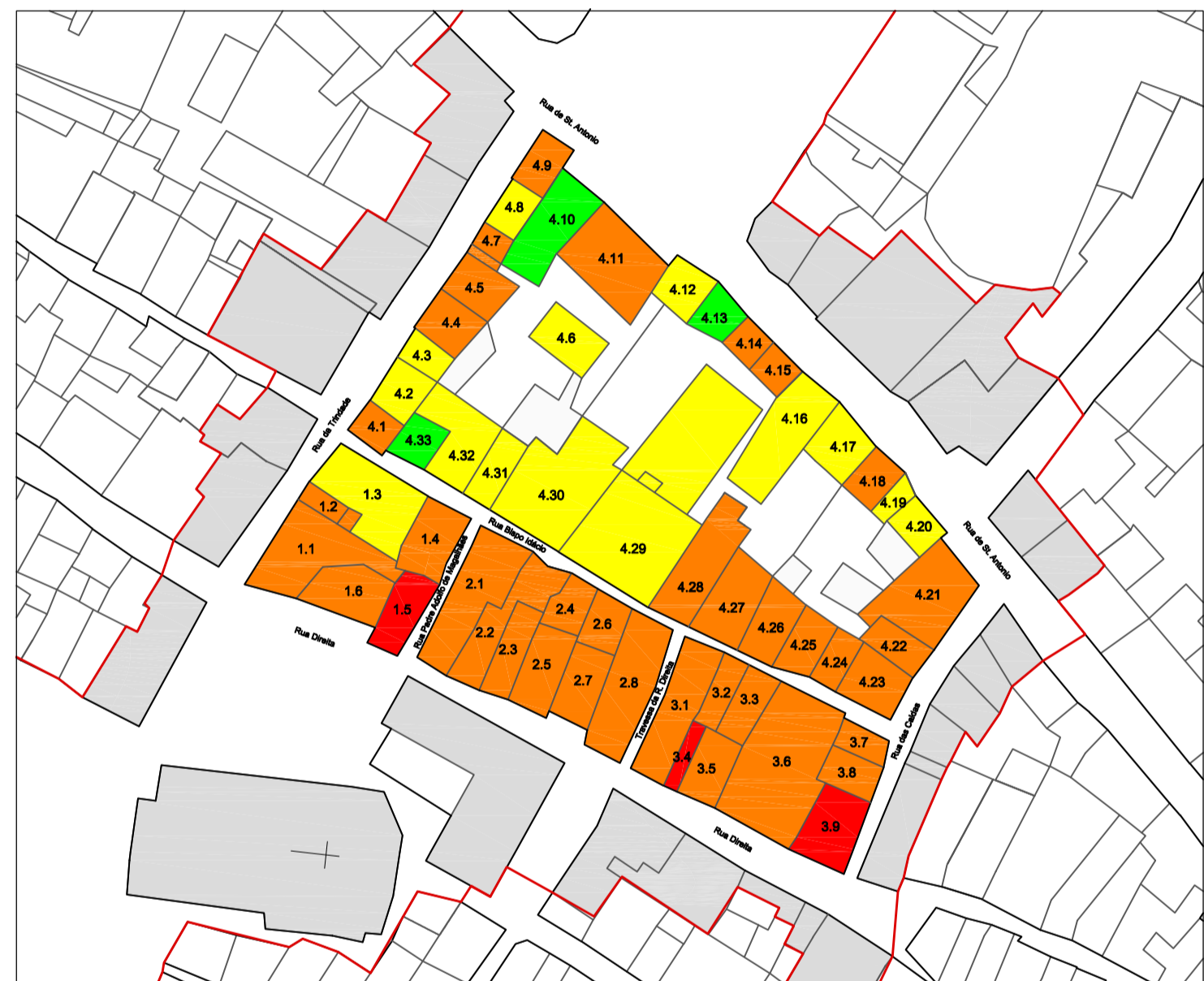
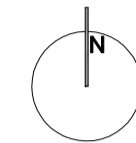
Existente

Planta positivos

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala:
1:1000 **a.02**



- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- Limite da área de estudo
- Edificado Envolvente

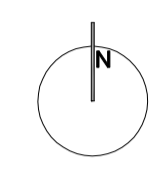
Existente

Planta de número de pisos dos edifícios

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala: 1:1000 a.03



- Equipamentos
- Habitação
- Comércio
- Restauração
- Serviços
- Limite da área de estudo
- Edificado Envolvente

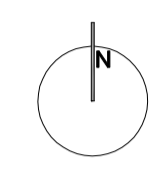
Existente

Planta de usos - piso 1

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala: 1:1000 a.04



- Equipamentos
- Habitação
- Comércio
- Restauração
- Serviços
- Limite da área de estudo
- Edificado Envolvente

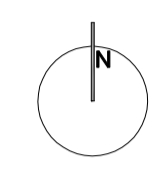
Existente

Planta de usos - piso 2

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala: 1:1000 a.05



- Equipamentos
- Habitação
- Comércio
- Restauração
- Serviços
- Limite da área de estudo
- Edificado Envolvente

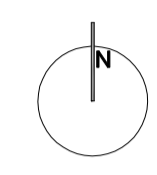
Existente

Planta de usos - piso 3

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala: 1:1000
a.06



- Equipamentos
- Habitação
- Comércio
- Restauração
- Serviços
- Limite da área de estudo
- Edificado Envolvente

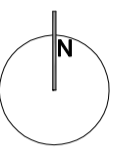
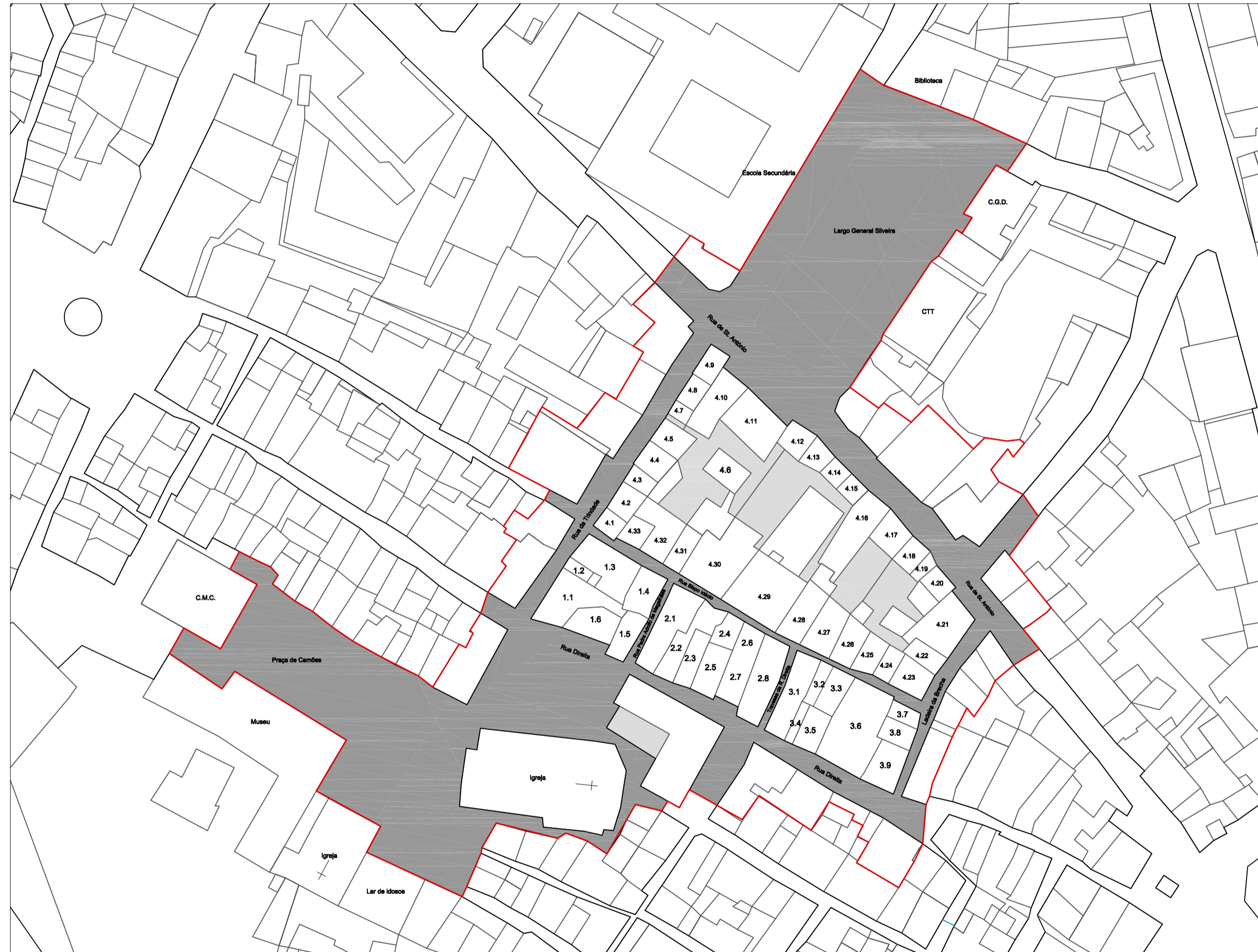
Existente

Planta de usos - piso 4

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

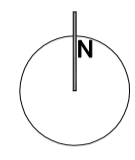
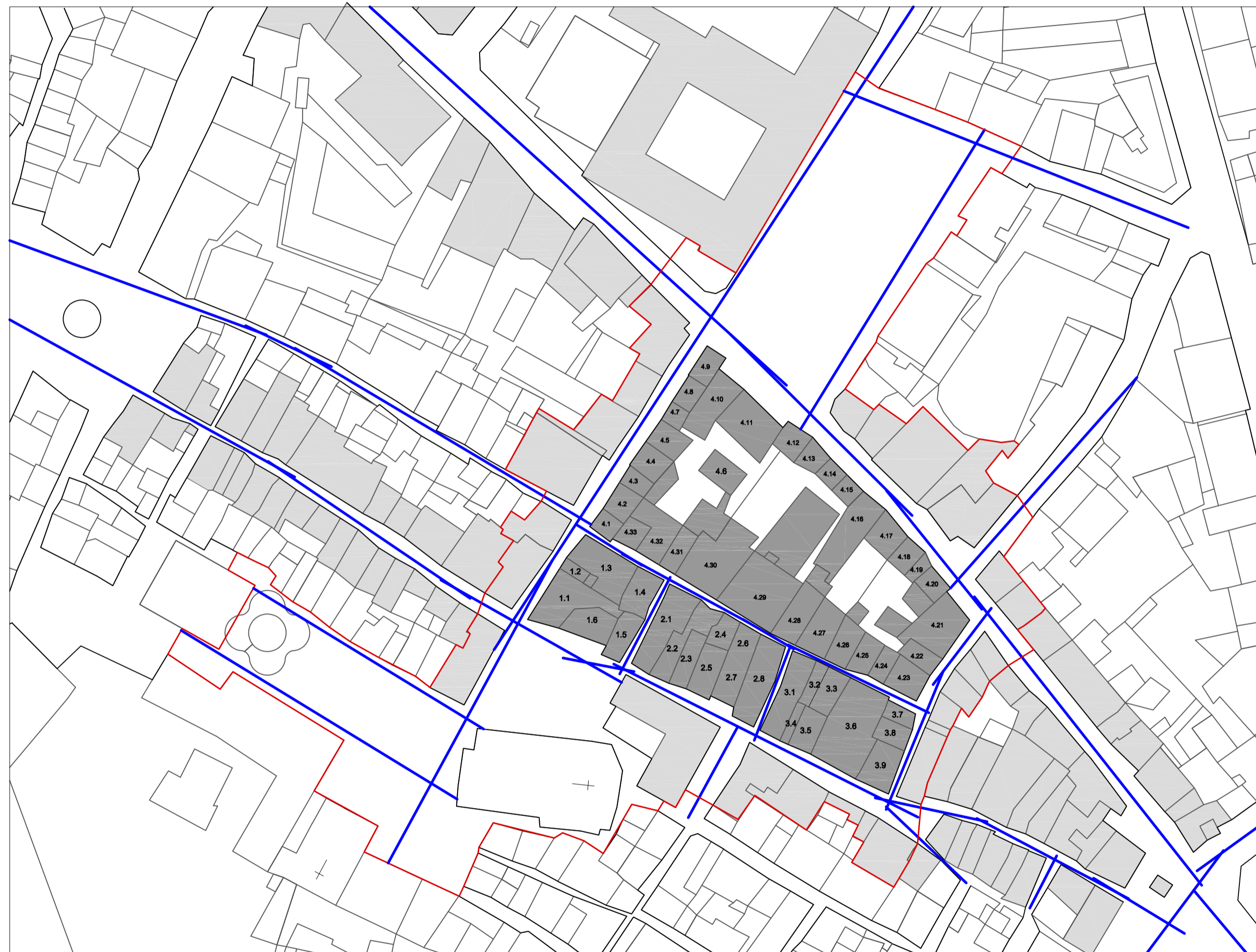
Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala: 1:1000 **a.07**



- Limite da área de estudo
- Não edificado
- Logradouros

Existente		
Planta de negativos		
João Pedro Chaves Portelinha <small>nº 21986</small>	<small>Data:</small> Outubro de 2012 <small>Projecto de Dissertação</small>	<small>Escala:</small> 1:1000 a.08



- Limite da área de estudo
- Edifícios
- Edifícios envolventes
- Axialidades

Existente

Planta de axialidades

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

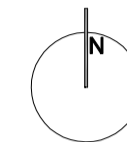
Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala:
1:1000

a.09



- Limite da área de estudo
- Edifícios pertencentes à área de estudo
- Percursos Pedonais
- Percursos Automóveis



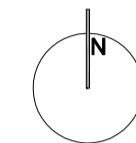
Existente

Planta de percursos

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala:
1:1000 **a.10**

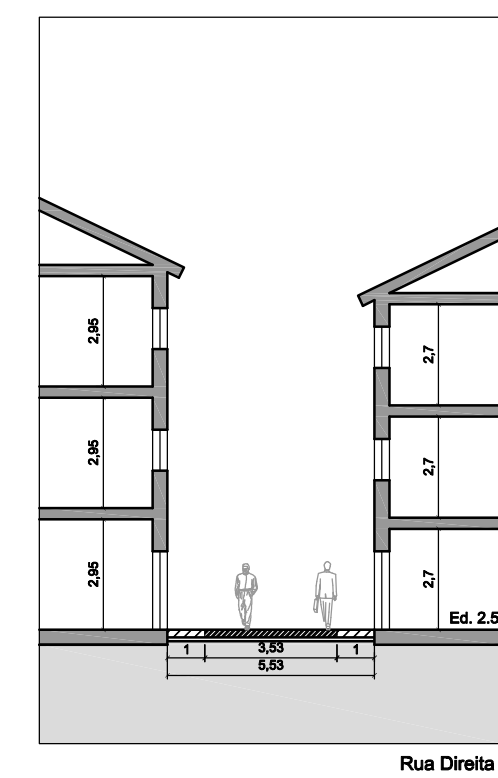


- Limite da área de estudo
- Edificado em Estudo
- Edificado Envolvente

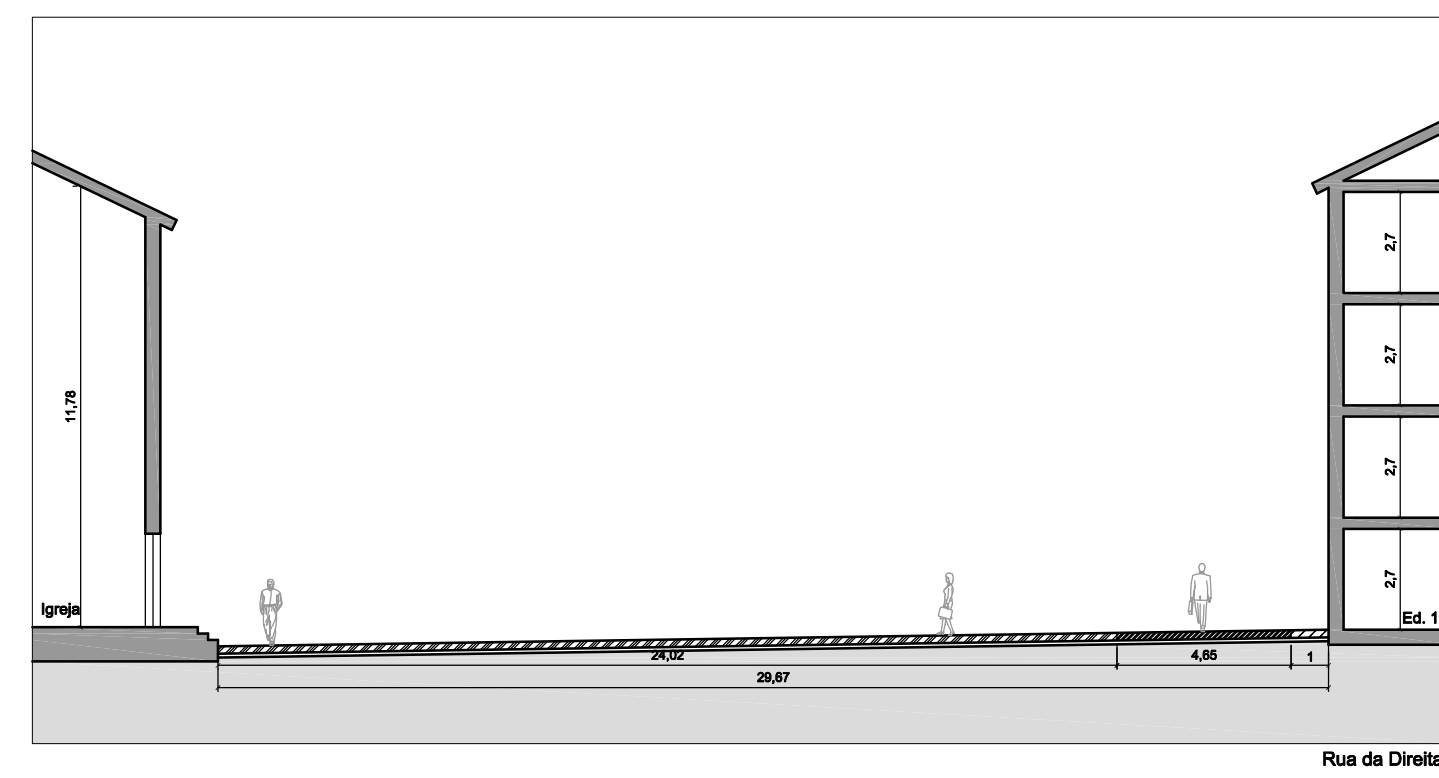
Existente		
Planta de perfis		
<p>João Pedro Chaves Portelinha n.º 21986</p>	<p>Data: Outubro de 2012 Projecto de Dissertação</p>	<p>Escala: 1:1000</p>

a.12

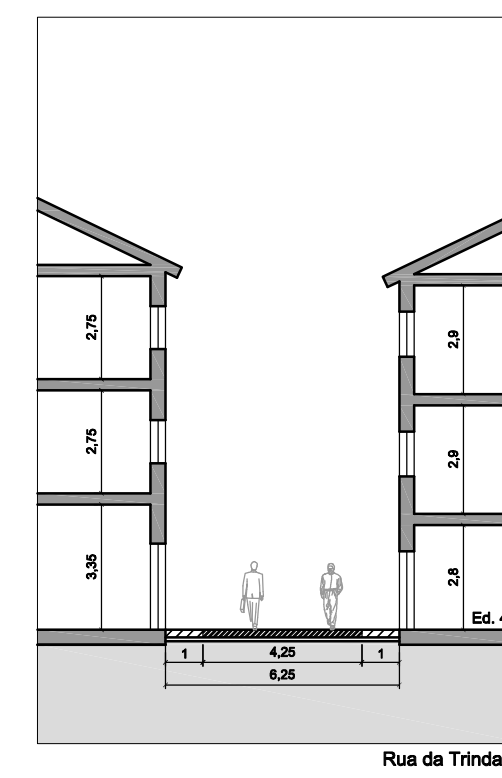
Perfil 1



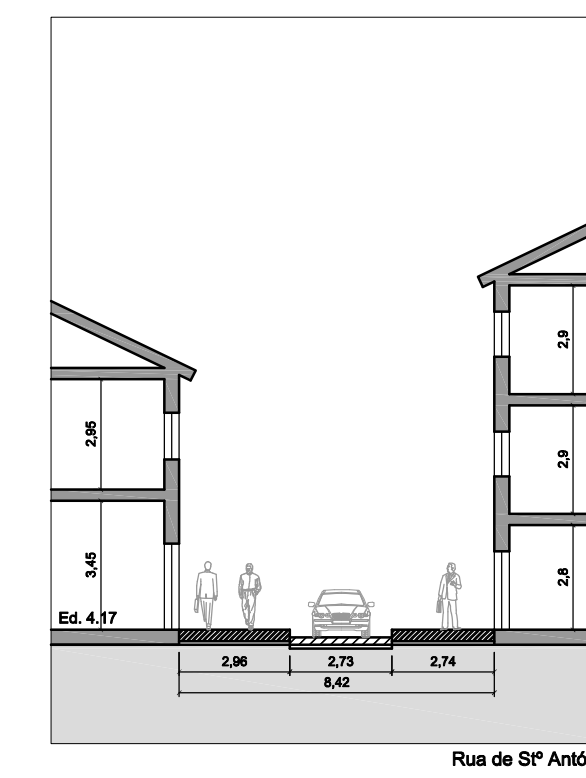
Perfil 2



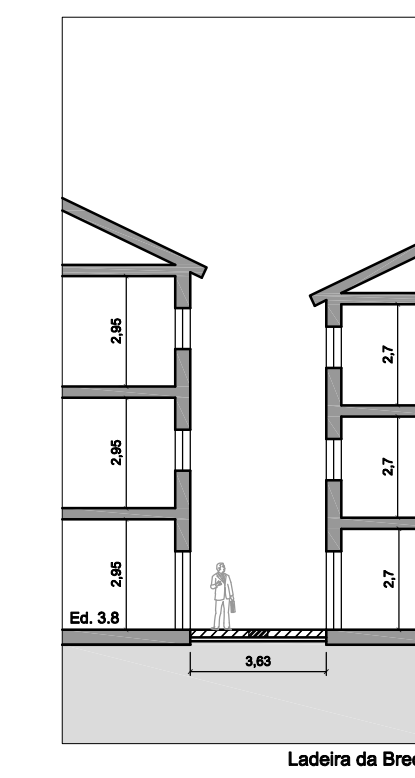
Perfil 3



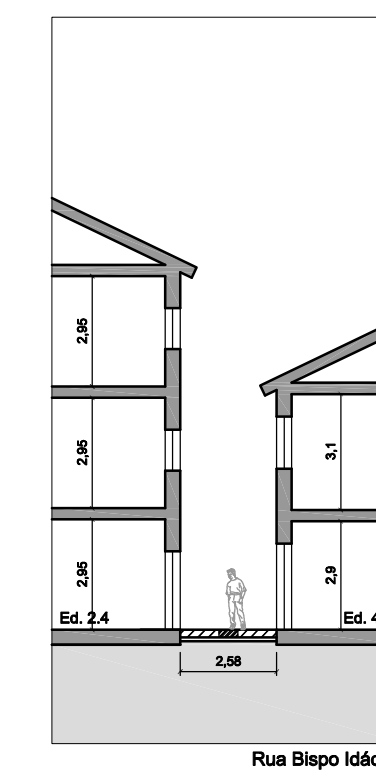
Perfil 5



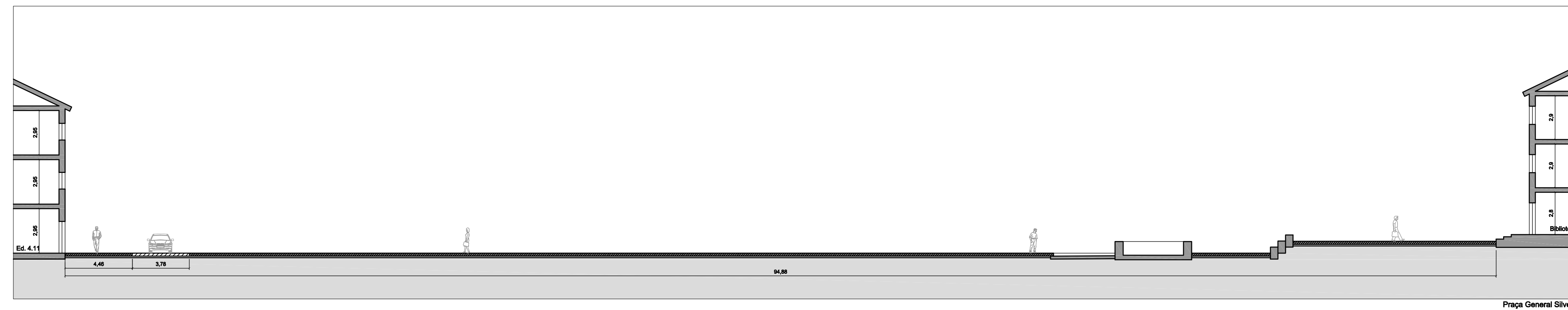
Perfil 6



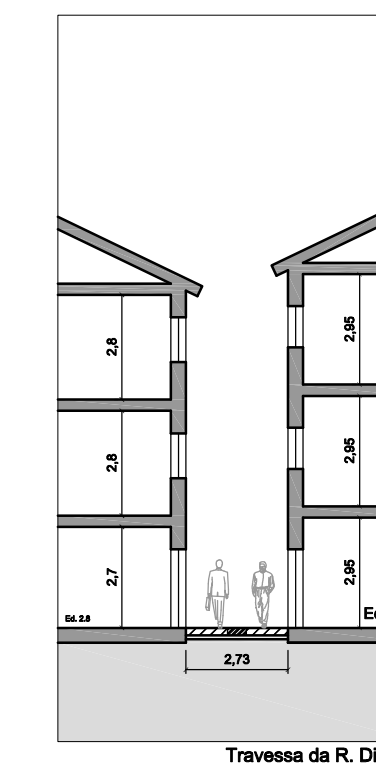
Perfil 7



Perfil 4



Perfil 8



Existente

Perfis de arruamentos

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

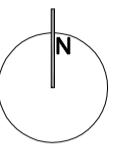
Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala: 1:200

a.13



- ▭ Limite da área de estudo
- Edifícios
- Edifícios envolventes
- Edifícios a aumentar o número de pisos
- Edifício a demolir



Proposta

Planta de edificado a demolir ou aumentar a cêrcea

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

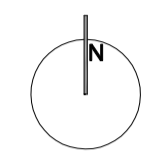
Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala:
1:1000

b.03



- Limite da área de estudo
- Não edificado
- Logradouros



Proposta

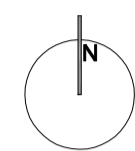
Planta de negativos

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala:
1:1000

b.04



- Ciclovia
- Parque de bicicletas

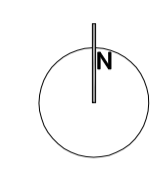
Proposta

Planta ciclovia

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala: 1:1000 **b.06**



Proposta

Planta topográfica

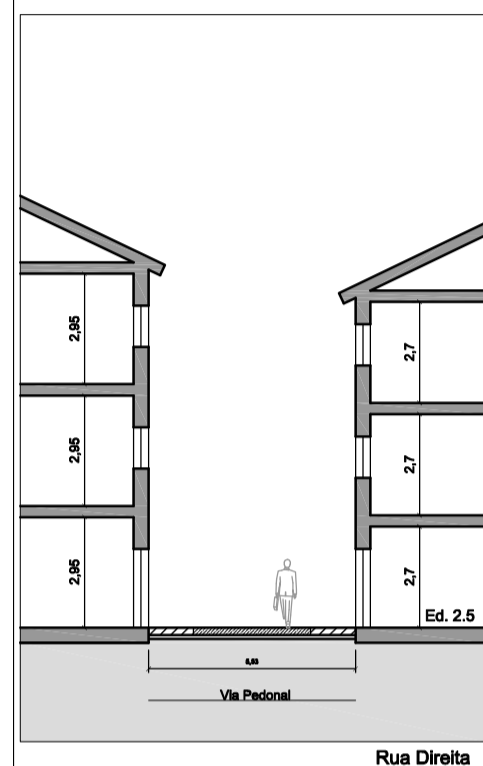
João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala:
1:1000

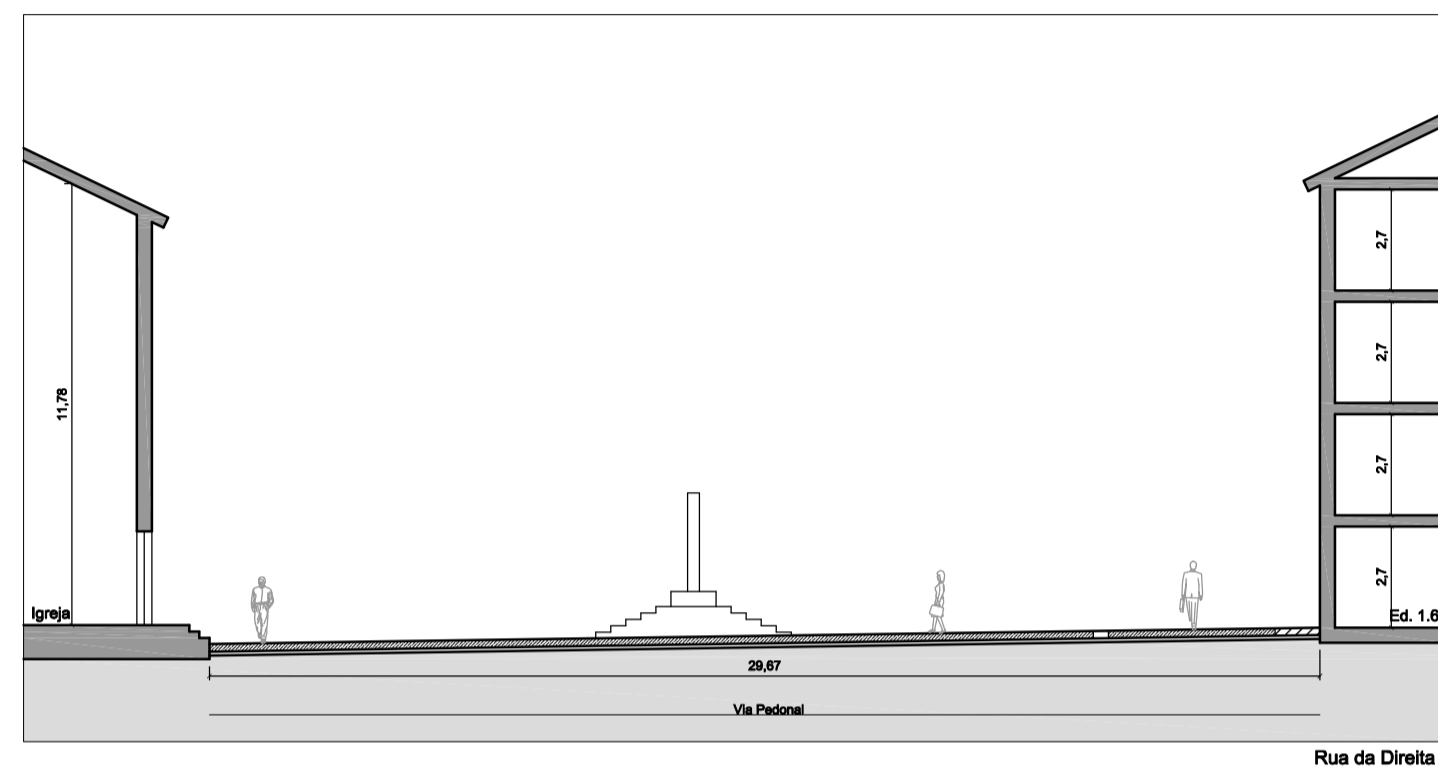
b.08

Perfil 1'



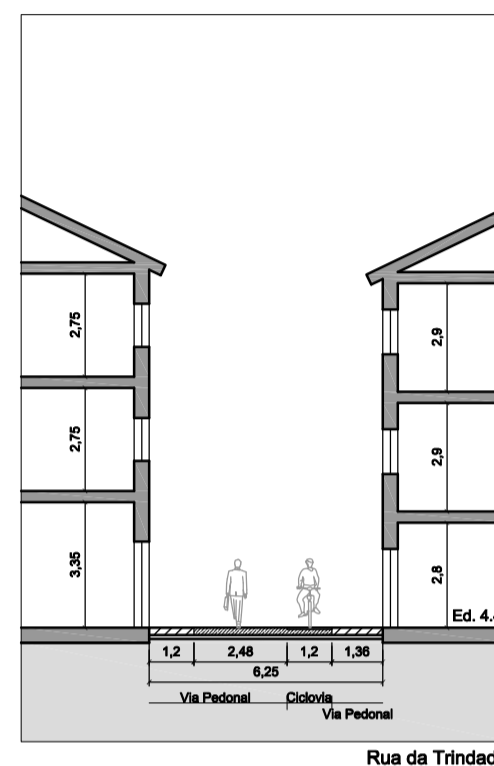
Rua Direita

Perfil 2'



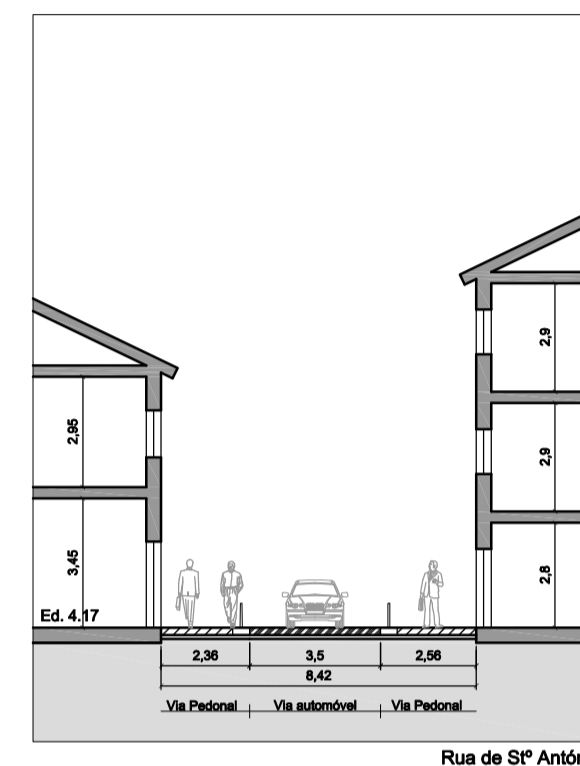
Rua da Direita

Perfil 3'



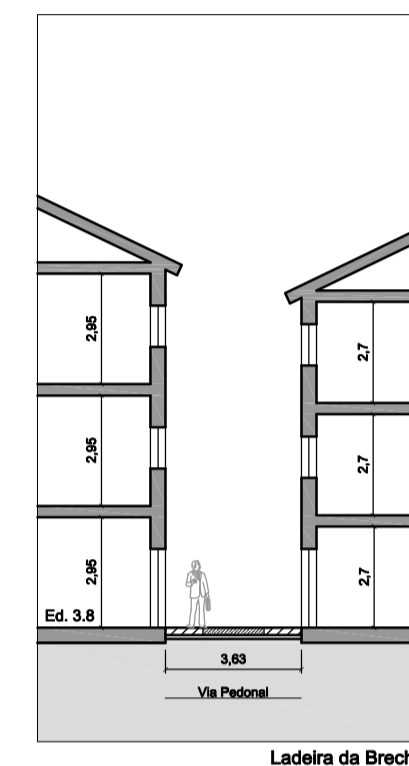
Rua da Trindade

Perfil 5'



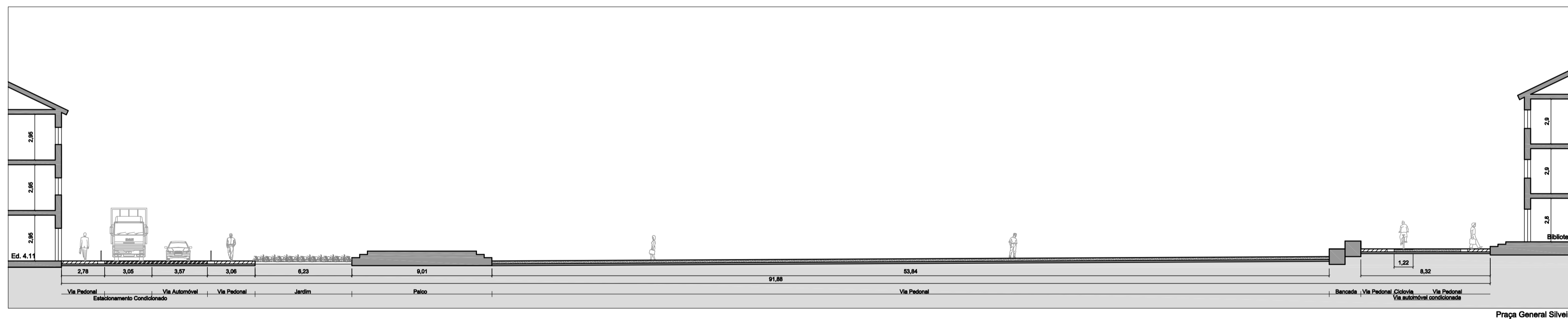
Rua de Stº António

Perfil 6'



Ladeira da Brech

Perfil 4'



Praça General Silveira

Proposta

Perfis de arruamentos

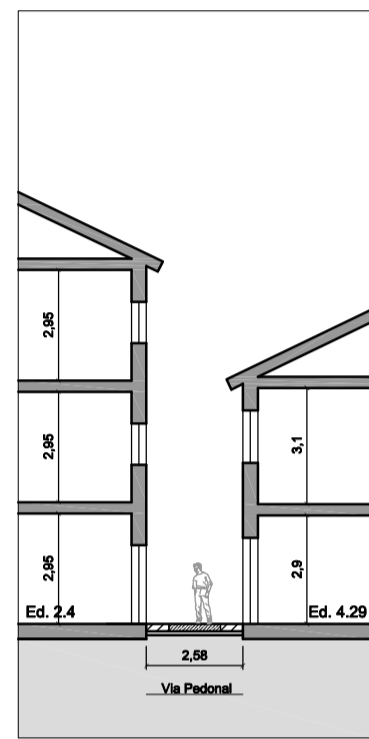
João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala:
1:200

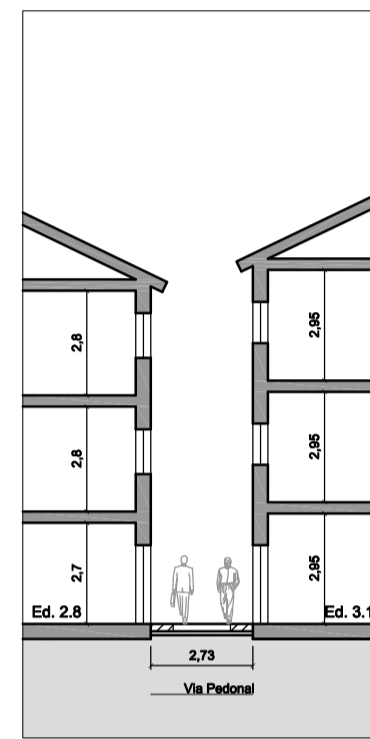
b.10

Perfil 7`



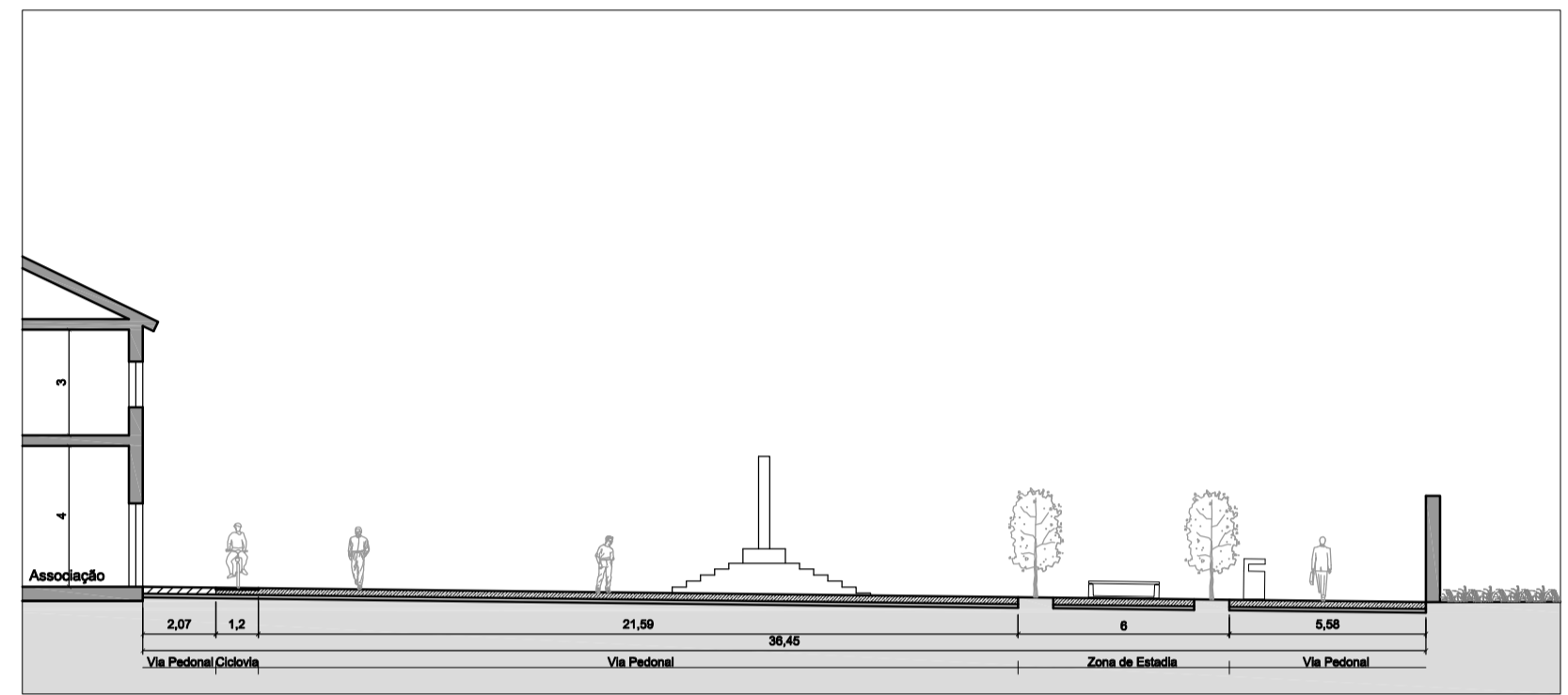
Rua Bispo Idácio

Perfil 8`



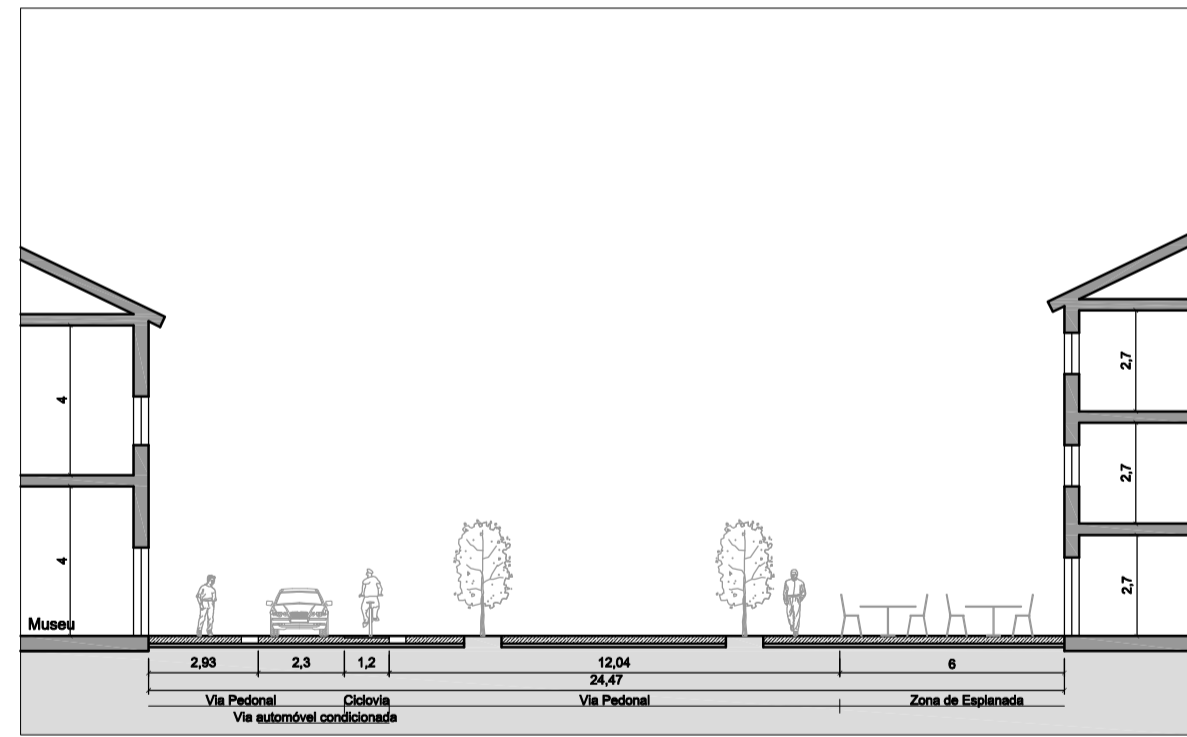
Travessa da R. Direita

Perfil 9`



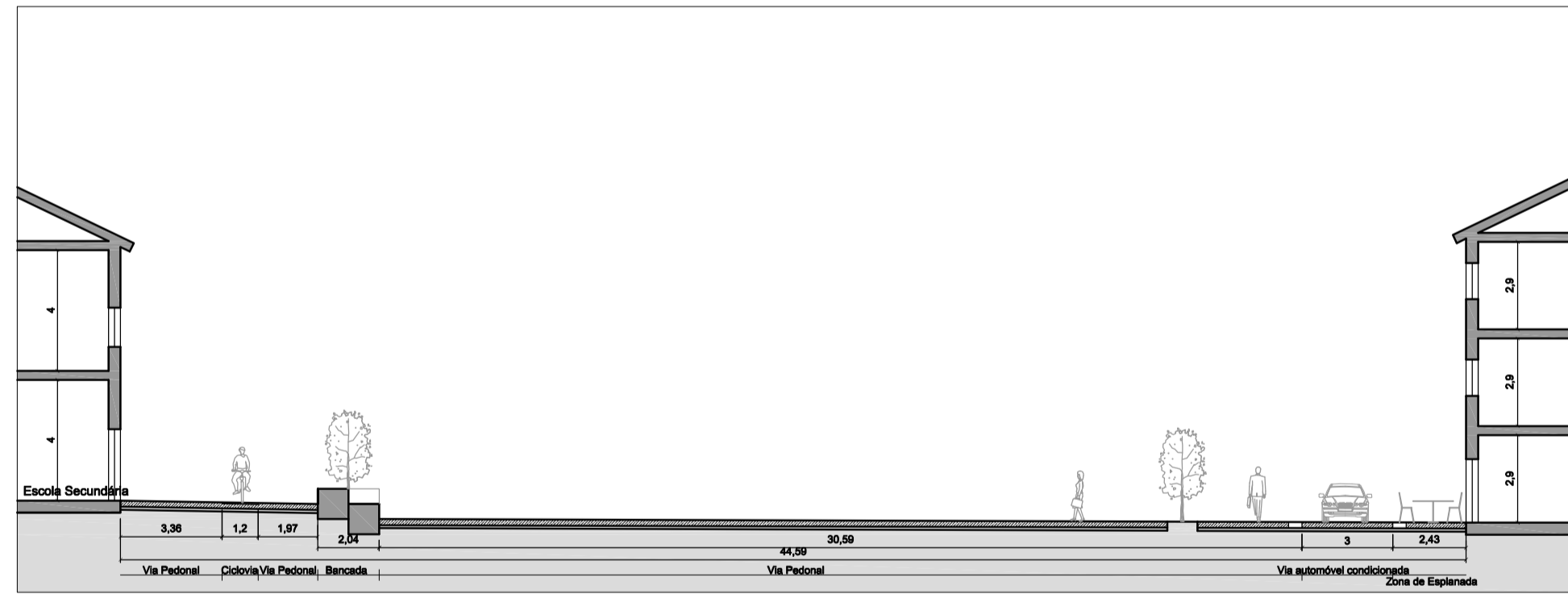
Praça da Republica

Perfil 10`



Praça da República

Perfil 11`



Largo General Silveira

Proposta

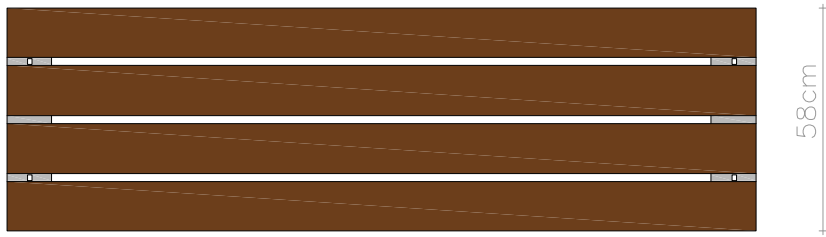
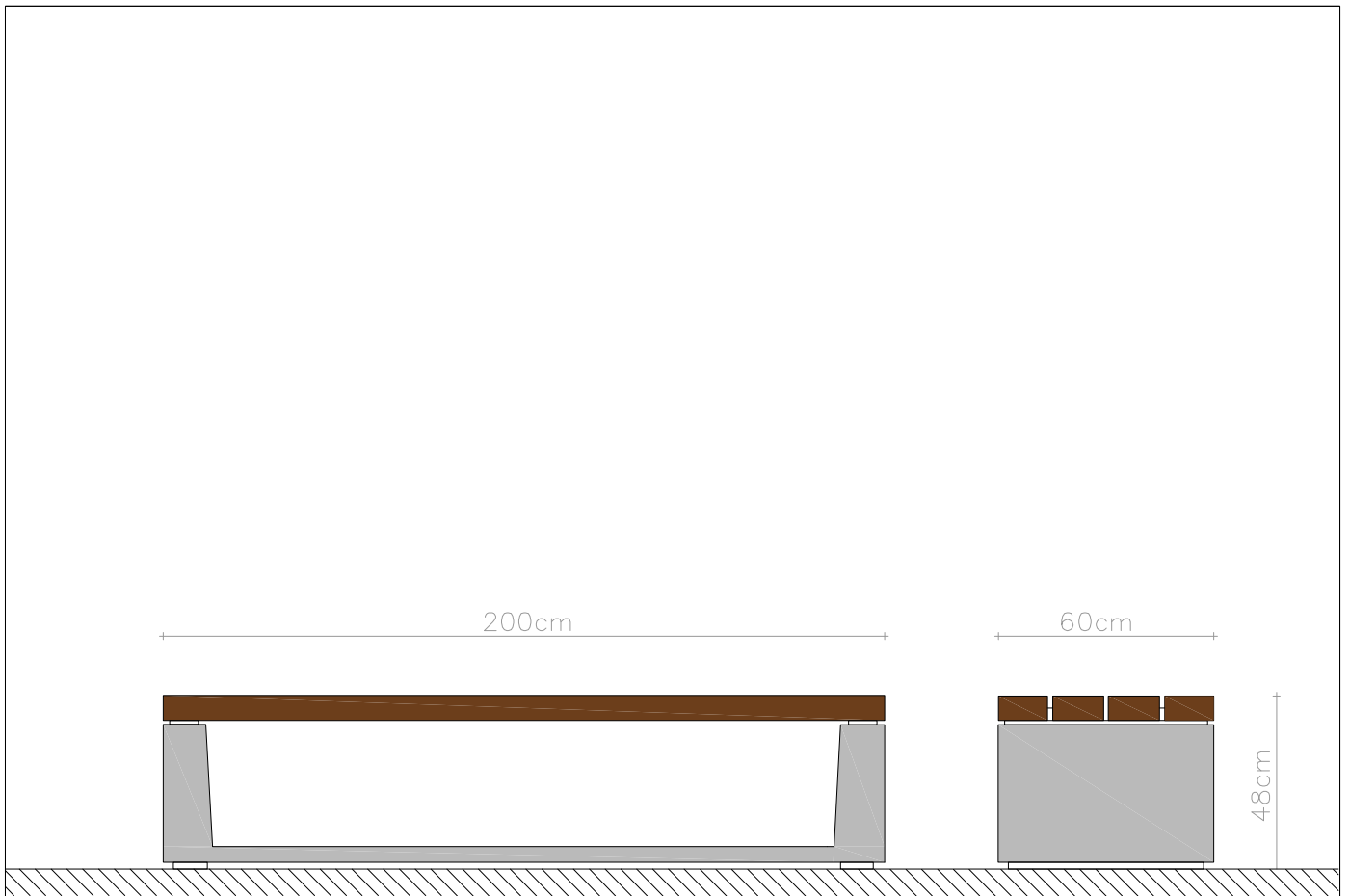
Perfis de arruamentos

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012
Projecto de Dissertação

Escala:
1:200

b.11



Mobiliário Urbano

Banco

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

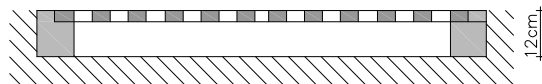
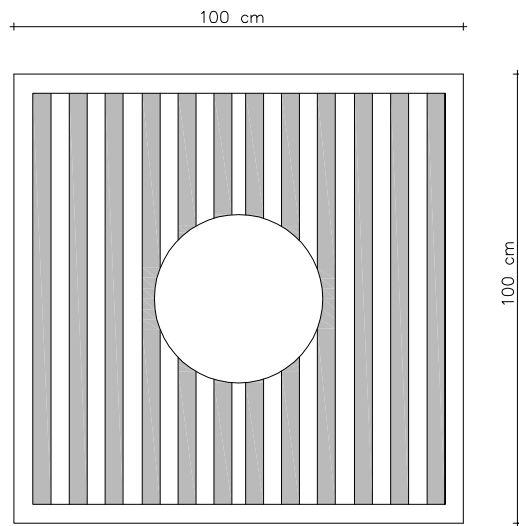
Data: Outubro de 2012

Projecto de Dissertação

Escala:

1:20

c.01



Mobiliário Urbano

Caldeira de árvore

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

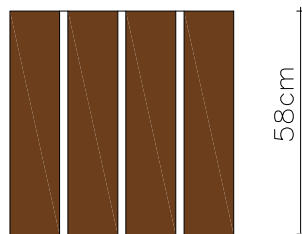
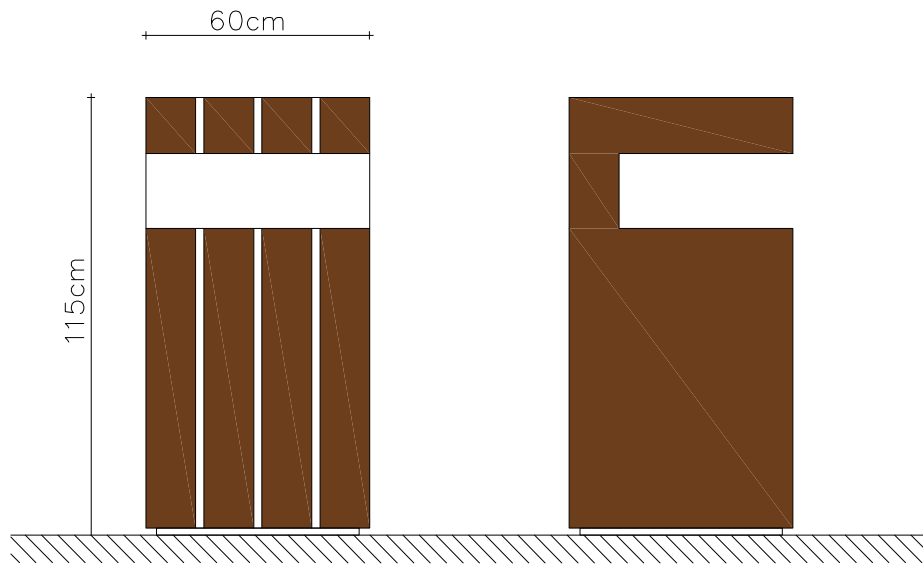
Data: Outubro de 2012

Projecto de Dissertação

Escala:

1:20

c.02



Mobiliário Urbano

Papeleira

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

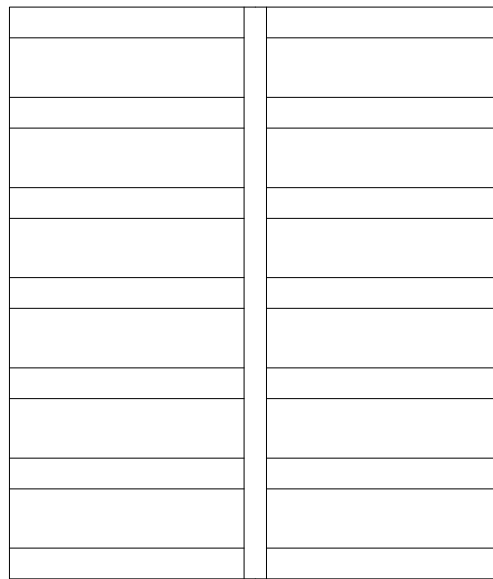
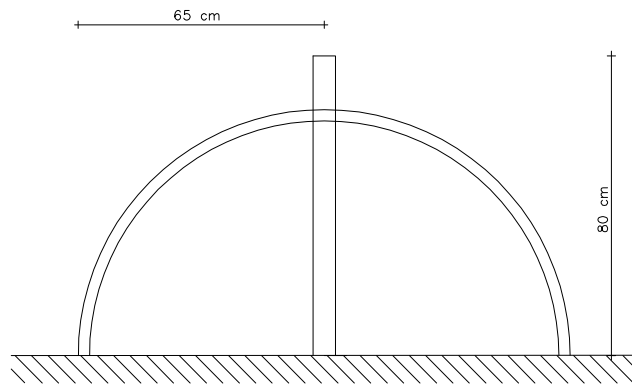
Data: Outubro de 2012

Projecto de Dissertação

Escala:

1:20

c.03



Mobiliário Urbano

Parque de bicicletas

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

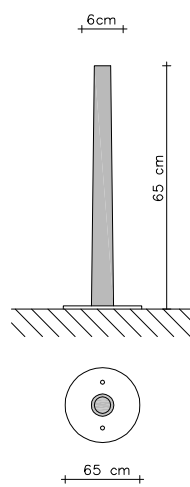
Data: Outubro de 2012

Projecto de Dissertação

Escala:

1:20

C.04



Mobiliário Urbano

Pilarete

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

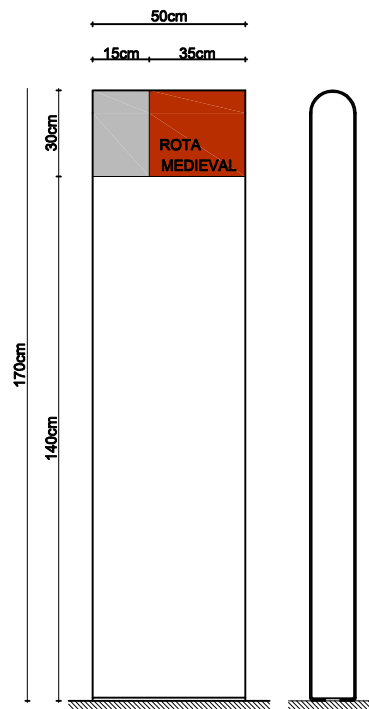
Data: Outubro de 2012

Projecto de Dissertação

Escala:

1:20

c.05



Mobiliário Urbano

Sinalética informativa

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

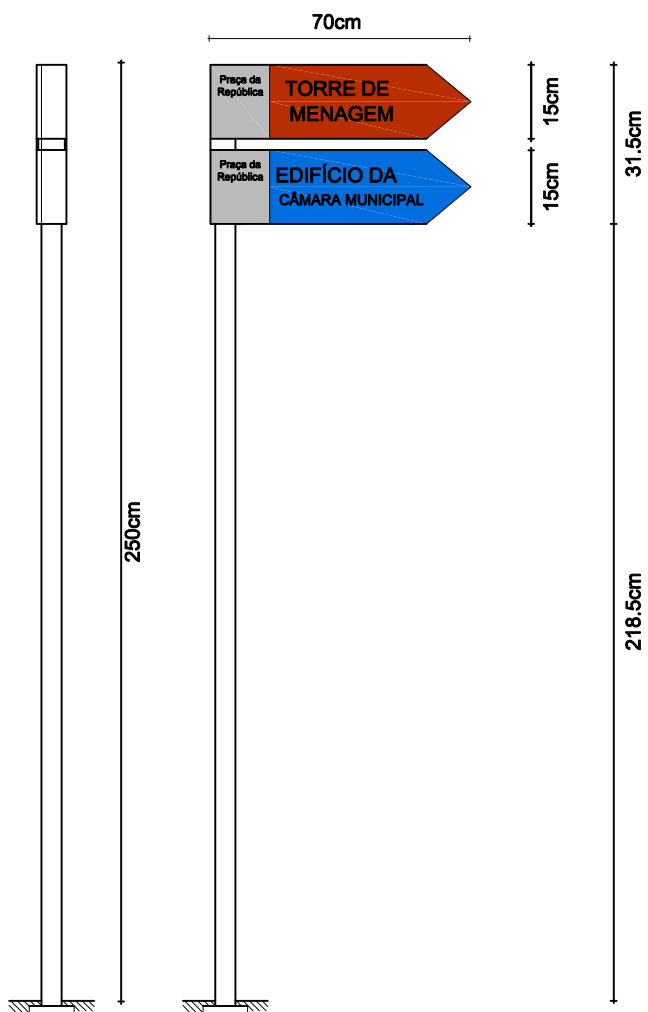
Data: Outubro de 2012

Projecto de Dissertação

Escala:

1:20

c.06



Mobiliário Urbano

Sinalética direccional

João Pedro Chaves Portelinha
n.º 21986

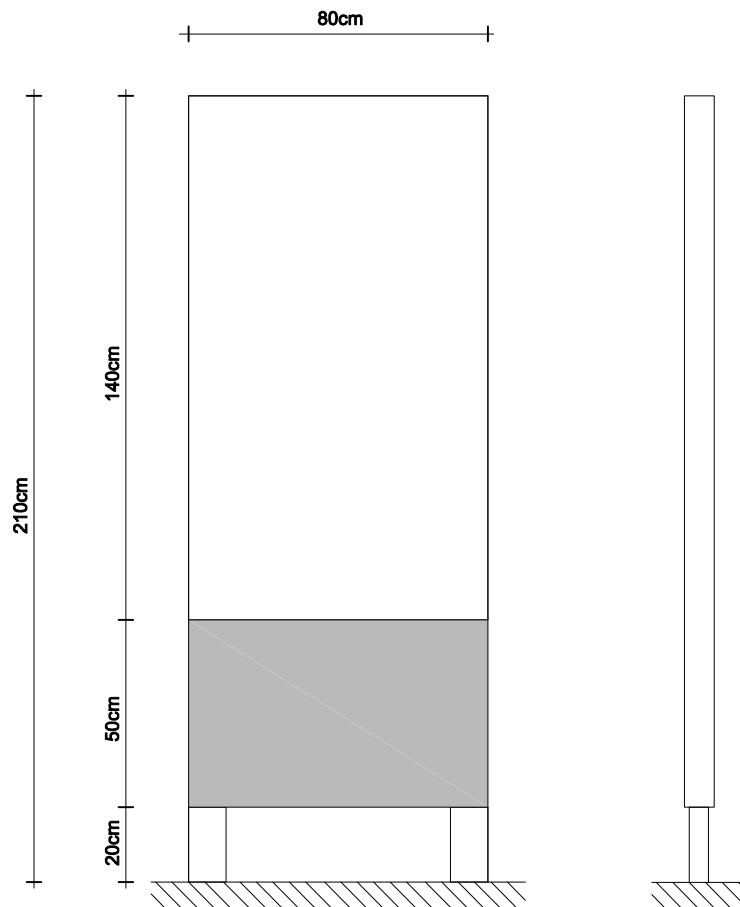
Data: Outubro de 2012

Projecto de Dissertação

Escala:

1:20

c.07



Mobiliário Urbano

Sinalética de marçção

João Pedro Chaves Portelinha
nº 21986

Data: Outubro de 2012

Projecto de Dissertação

Escala:

1:20

c.08