



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
Engenharia

# **O Turismo na Cidade de Barcelos: uma proposta de Reabilitação da Casa de Santo António de Vessadas**

**Joana Tamara Figueiredo Rodrigues**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em

**Arquitetura**

(Ciclo de estudos integrado)

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Doutora Inês Daniel de Campos

Coorientador: Prof. Doutor Amílcar Gil e Pires

Covilhã, outubro de 2017



# Agradecimentos

Para a realização desta Dissertação final de Mestrado contribuiriam os conhecimentos adquiridos ao longo da formação académica fornecidos pelos professores da Universidade da Beira Interior.

Agradeço a Prof. Doutora Arquiteta Inês Daniel de Campos pela sua disponibilidade, orientação críticas e sugestões, fundamentais para a realização deste trabalho e ao Prof. Doutor Amílcar Gil e Pires pela coorientação e toda a informação despendida e sua disponibilidade.

Aos meus pais e irmão, assim como a toda a minha família, pelo apoio e compreensão inestimáveis, pelos enormes sacrifícios suportados e pelo constante encorajamento no decorrer da vida académica.

Aos meus amigos que me ajudaram na escolha do caso de estudo e que acompanharam nos maus e bons momentos da vida académica, Ana Sofia Pereira, Anabela Santos, Daniela Silva, Daniela Santos, Carina Mendes, Carolina Santos, Verónica Francisco e Tiago Rodrigues.

Um especial agradecimento ao meu namorado Francisco Araújo, aceitando as minhas ausências e pelo enorme amizade e encorajamento.

A todos os meus amigos que me apoiaram ao longo de todo este processo, pela enorme amizade e encorajamento, Cristiana Cardoso, Ruben Ferreira, Rosária Ferreira, Sílvia Faria, Catarina Macedo e Adriana Machado.

Finalmente quero agradecer ao proprietário da casa de Santo António de Vessadas ao Sr. Luís Bernardo de Vessadas de Noronha e Távora pela disponibilidade para o levantamento fotográfico e a visita a sua propriedade.



# Resumo

A presente dissertação tem como principal objetivo promover a valorização turística do património cultural, através de uma proposta de Reabilitação e Requalificação da Casa de Santo António de Vessadas, na localidade de Barcelos.

Inicialmente apresenta-se o estudo sobre a história, cultura e evolução da cidade de Barcelos, bem como a importância turística que teve noutros tempos. Deste modo, é importante compreender o que é o turismo atualmente, explorando-se alguns tipos de intervenções na requalificação do património construído, na maioria em estado de ruína ou com necessidade de intervenção, introduzindo novos usos. Com isso procura-se comprovar que, através de um processo de reabilitação e conseqüente modernização, ainda possa ser uma mais-valia para o desenvolvimento do concelho.

A Numa época em que muitos setores da atividade económica se encontram em acentuado abrandamento, o turismo assume um papel cada vez mais preponderante na economia nacional. Deste modo, é essencial compreender qual a melhor forma de reavivar estes espaços nas cidades, como por exemplo com a implementação de novos programas funcionais para este património cultural de excelência, de forma a impulsionar a busca de turismo cultural. Os turistas culturais procuram adquirir e apreender conhecimentos, cultura e vivenciar na prática essas experiências.

O trabalho pretende fomentar o património cultural como produto turístico de excelência, garantindo a visitantes/turistas e comunidade local na satisfação das suas necessidades e contribuir com maiores benefícios para desfrutarem das atrações turísticas.

## Palavras-chave

Turismo, Reabilitação, Requalificação, Quinta pedagógica, Cidade de Barcelos.



# Abstract

The present dissertation has as main aim to promote the tourist valorization of the cultural heritage, through a proposal of Rehabilitation and Requalification of the Casa de Santo António de Vessadas, in the locality of Barcelos.

Initially it is presented the study about the history, culture and evolution of the city of Barcelos, as well as the tourist importance that it had in other times. In this context, it is important to understand what tourism is currently, exploring some types of interventions in the requalification of built heritage, most of them in a state of ruin or in need of intervention, introducing new uses. With this, it is tried to prove that, through a process of rehabilitation and consequent modernization, it can still be an added value for the development of the county.

At a time in which many sectors of economic activity are experiencing a marked slowdown, tourism assumes an increasingly dominant role in the national economy. Thus, it is essential to understand which is the best way to revive these spaces in cities, for example with the implementation of new functional programs for this cultural heritage of excellence, in order to boost the search for cultural tourism. Cultural tourists seek to acquire and seize knowledge, culture and experience these experiences in practice.

The work aims to promote cultural heritage as a tourist product of excellence, guaranteeing visitors/tourists and the local community in meeting their needs and contributing with greater benefits to enjoy the tourist attractions.

## Keywords

Tourism, Rehabilitation, Requalification, Pedagogical Farm, Barcelos.



# Índice

Agradecimentos	iii
Resumo	v
Abstract	vii
Índice	ix
Lista de Figuras	xi
Lista de Acrónimos	xvii
1. Introdução	1
1.1. Objetivos	2
1.2. Metodologias	2
1.3. Justificação da proposta de estudo	3
2. O Lugar - A Cidade de Barcelos	5
2.1. Contextualização Geográfica	5
2.1.1. Contextualização do Espaço Rural / Urbano	7
2.2. Contextualização Histórica e Cultural	8
3. O Turismo em Território Rural	17
3.1. Espaços de Residência	18
3.2. Casos de Estudo - Habitar	20
3.2.1. Quinta do convento da Franqueira	20
3.2.2. Casa e Quinta do Benfeito	21
3.2.3. Palácio, Solar dos Pinheiros	22
3.3. Turismo Rural - empreendimentos de lazer	23
3.4. Casos de Estudo - Quintas Pedagógicas	24
3.4.1. Quinta Pedagógica Armando Villar	24
3.4.2. Quinta Ecológica da Moita	25
3.4.3. Quinta Pedagógica d' Alvarenga	26
4. Casa De Santo António de Vessadas - objeto de estudo	29
4.1. História do Edifício e do Lugar	29

4.2.	Análise Formal e Espacial	31
4.3.	Análise da documentação Existente - enquadramento do PDM de Barcelos	42
5.	Proposta de Reabilitação e Intervenção Arquitetónica	45
5.1.	Apropriação dos Espaços	49
5.2.	Proposta para os Espaços exteriores pedagógicos	50
5.3.	Sistemas Construtivos	51
	Conclusão	59
	Bibliografia	61
	Anexos	65

# Lista de Figuras

- Figura 1: Mapa de Portugal do Concelho      Figura 2: Região do Norte/ Mapa do distrito      Figura 3: Mapa do Concelho 5
- Fonte:[http://www.diarioliberalidade.org/archivos/imagenes/articulos/0811b/290811\\_c oncelhos.gif](http://www.diarioliberalidade.org/archivos/imagenes/articulos/0811b/290811_c oncelhos.gif), acedido pela última vez a 24/03/2017
- Fonte:[http://portal.arsnorte.minsaude.pt/portal/page/portal/ARSNorte/InfoSa%C3%B Ade/Farm%C3%A1cias%20E2%80%93%20Mapas%20de%20Turnos/Ficheiros/Braga\\_Distrit o.gif](http://portal.arsnorte.minsaude.pt/portal/page/portal/ARSNorte/InfoSa%C3%B Ade/Farm%C3%A1cias%20E2%80%93%20Mapas%20de%20Turnos/Ficheiros/Braga_Distrit o.gif), acedido pela última vez a 24/03/2017
- Fonte:[http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas\\_v8\\_arus\\_prod/index.php](http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas_v8_arus_prod/index.php), acedido pela última vez a 24/03/2017
- Figura 4: Área de Urbanização      Figura 5: Edificações .....6
- Fonte: [http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas\\_v8\\_arus\\_prod/index.php](http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas_v8_arus_prod/index.php), acedido pela última vez a 3/4/2017
- Fonte: <http://www.cm-barcelos.pt/downloads/Barcelos2020Vol1.pdf>, acedido pela última vez a 3/4/2017
- Figura 6: Mapa de Barcelos .....7
- Fonte:<https://www.google.pt/maps/place/Barcelos/@41.5075937,-8.6185092,39258m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0xd24523381abf019:0xa586144daaa86f60!8m2!3d41.5320504!4d-8.6190525>, acedido pela última vez a 3/04/2017
- Figura 7: Ponte Medieval de Barcelos .....9
- Fonte:[http://static.wixstatic.com/media/4593ea\\_5543a93c2d6d3eb6d28cb9a6323042d1.jpg\\_1024](http://static.wixstatic.com/media/4593ea_5543a93c2d6d3eb6d28cb9a6323042d1.jpg_1024) -acedido pela última vez a 28/03/2017
- Figura 8: Igreja Matriz ..... 10
- Fonte:[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/67/Igreja\\_de\\_Santa\\_Maria\\_Maior\\_ou\\_Igreja\\_Matriz\\_de\\_Barcelos.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/67/Igreja_de_Santa_Maria_Maior_ou_Igreja_Matriz_de_Barcelos.jpg), acedido pela última vez a 28/03/2017
- Figura 9: Museu Arqueológico ..... 11
- Fonte:<http://www.cmbarcelos.pt/visitarbarcelos/conheca/PaodosCondes.jpg/@@imag es/image/large>, acedido pela última vez a 28/03/2017
- Fonte:<https://media-cdn.tripadvisor.com/media/photo-s/07/97/5a/0a/paco-dos-condes-de-barcelos.jpg> , acedido pela última vez a 28/03/2017
- Figura 10: Cruzeiro do Galo      Figura 11: O Paço do Município      Figura 12: Pelourinho .. 11
- Fonte:<http://expressinha.com/wp-content/uploads/2012/10/Expressinha-Barcelos-14.jpg>, acedido pela última vez a 28/03/2017
- Fonte: <http://www.cm-barcelos.pt/autarquia/pacosdoconcelho.jpg>, acedido pela última vez a 28/03/2017
- Fonte:<http://images.turismoenportugal.org/Museu-Arqueologico-de-Barcelos.jpg>, acedido pela última vez a 28/03/2017
- Figura 13: Solar dos Pinheiros      Figura 14: Figura gravada do Barbadão ..... 12
- Fonte:<http://esphoto980x880noname.mnstatic.com/acbdff115926643c46e836a58bcfb3f8> , acedido pela última vez a 28/03/2017

Fonte: [http://static.flickr.com/98/264145949\\_67e125e16c\\_o.jpg](http://static.flickr.com/98/264145949_67e125e16c_o.jpg), acedido pela última vez a 28/03/2017

Figura 15: Senhor da cruz altar onde esta a imagem  
jesus da Cruz

Figura 16: Templo do Senhor Bom  
13

Fonte: <http://cdn.olhares.pt/client/files/foto/big/694/6944733.jpg>, acedido pela última vez a 28/03/2017

Fonte:[http://1.bp.blogspot.com/\\_ZGeDkEGsb8M/SJBPGvtsEyl/AAAAAAAAAsA/kqwqH Wked6E/s1600/20080730\\_Barcelos\\_bom\\_jesus\\_cruz.jpg](http://1.bp.blogspot.com/_ZGeDkEGsb8M/SJBPGvtsEyl/AAAAAAAAAsA/kqwqH Wked6E/s1600/20080730_Barcelos_bom_jesus_cruz.jpg), acedido pela última vez a 28/03/2017

Figura 17:Capela de S. Francisco Figura 18:Torre da Porta Nova ..... 14

Fonte:[http://4.bp.blogspot.com/\\_kycDYo27yQ0/TJjniMpBuzI/AAAAAADu0/fDiQRb1 B9NU/s1600/Igreja+de+S.+Francisco+\(1930\).jpg](http://4.bp.blogspot.com/_kycDYo27yQ0/TJjniMpBuzI/AAAAAADu0/fDiQRb1 B9NU/s1600/Igreja+de+S.+Francisco+(1930).jpg) , acedido pela última vez a 28/03/2017

Fonte: <http://www.amigosdamontanha.com/op/image/?co=601&h=dbba6-> , acedido pela última vez a 28/03/2017

Figura 19: O Solar Benfeito Figura 20: A Casa dos Beça Meneses ..... 14

Fonte:[http://www.cm-barcelos.pt/maps/fotos/7maravilhas/solar-do-benfeito\\_small.jpg](http://www.cm-barcelos.pt/maps/fotos/7maravilhas/solar-do-benfeito_small.jpg), acedido pela última vez a 28/03/2017

Fonte: <http://www.cm-barcelos.pt/maps/Fotos/turismo2014/74.jpg>, acedido pela última vez a 28/03/2017

Figura 21: Igreja de Nossa Senhora do Terço Figura 22:Igreja da Misericórdia..... 15

Fonte: <http://static.panoramio.com/photos/large/55014874.jpg>, acedido pela última vez a 28/03/2017

Fonte:[http://www.paroquiadebarcelos.org/imagens/barcelos\\_011.jpg](http://www.paroquiadebarcelos.org/imagens/barcelos_011.jpg) , acedido pelas última vez a 28/03/2017

Figura 23: Chafariz do Campo da Feira Figura 24: Largo do Apoio Figura 25: O Passeio  
dos Assentos 16

Fonte: [http://8.fotos.web.sapo.io/i/N45119b85/13805929\\_7MzqF.jpeg](http://8.fotos.web.sapo.io/i/N45119b85/13805929_7MzqF.jpeg), acedido pela última vez a 28/03/2017

Fonte:<http://myrestaurant.pt/sites/default/files/imagens/pontos-interesse/largodoapoio Barcelos.jpg>, acedido pela última vez a 28/03/2017

Fonte:<http://www.cm-barcelos.pt/visitar-barcelos/conheca/JardimdasBarrocas11.JPG/@@images/image/large>, acedido pela última vez a 28/03/2017

Figura 26: Quinta do Convento da Franqueira ..... 20

Fonte: [https://www.quintadafranqueira.com/imgs/img\\_home.jpg](https://www.quintadafranqueira.com/imgs/img_home.jpg), acedido pela última vez a 4/08/2017

Fonte:[https://images.trvlmedia.com/hotels/10000000/9660000/9655500/9655497/9655497\\_4\\_z.jpg](https://images.trvlmedia.com/hotels/10000000/9660000/9655500/9655497/9655497_4_z.jpg), acedido pela última vez a 4/08/2017

Figura 27: Casa e Quinta de Benfeito ..... 21

Fonte:<http://www.cm-barcelos.pt/maps/Fotos/turismo2014/102.jpg>, acedido pela última vez a 4/08/2017

Figura 28: Palácio, Solar dos Pinheiros ..... 22

Fonte:<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/70516/>, acessido pela última vez a 4/08/2017

Fonte:<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/70516/>, acessido pela última vez a 4/08/2017

Figura 29: Mapa da Quinta Pedagógica Armando Villar Figura 30: Quinta Pedagógica Armando Villar ..... 25

Fonte: <http://quintadovillar.com/a-quinta/mapa-da-quinta>, acessido pela última vez a 3/8/2017

Fonte: <http://quintadovillar.com/a-quinta/fotos-de-1940>, acessido pela última vez a 3/08/2017

Figura 31: Imagem geográfica da Quinta Ecológica da Moita ..... 26

Fonte:<https://www.google.com.tr/maps/place/Quinta+Ecol%C3%B3gica+da+Moita/@40.6171791,8.607208,742m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0xd23a242ad3b9851:0xdae77f08a6db07c2!8m2!3d40.617175!4d-8.605014>, acessido pela última vez a 3/08/2017

Figura 32: Mapa da Quinta Pedagógica d'Alvarenga Figura 33: Mapa do circuito da atividade da Quinta Pedagógica d'Alvarenga ..... 27

Fonte:[http://www.didalvi.pt/quinta/index.php?option=com\\_google\\_maps&Itemid=29](http://www.didalvi.pt/quinta/index.php?option=com_google_maps&Itemid=29), acessido pela última vez a 3/04/2017

Figura 34: Fonte com três bicas ..... 30

Fonte: Fotografia de autoria própria

Figura 35: Fonte e Tanque existente nos jardins ..... 31

Fonte: Fotografia de autoria própria

Figura 36: Planta de Implantação ..... 32

Fonte: Autoria própria

Figura 37: Planta do piso térreo, da Casa de Santo António de Vessadas ..... 33

Fonte: Autoria própria

Figura 38: Planta do primeiro piso da Casa de Santo António de Vessadas ..... 34

Fonte: Autoria própria

Figura 39: Planta do sótão da Casa de Santo António de Vessadas ..... 34

Fonte: Autoria própria

Figura 40: Alçado Este e Alçado Oeste ..... 35

Fonte: Fotografia de autoria própria

Figura 41: Alçado Sul ..... 35

Fonte: Fotografia de autoria própria

Figura 42: Alçado Sul da Casa dos Caseiros e Estábulos ..... 36

Fonte: Fotografia de autoria própria

Figura 43:Alçado Norte da Casa de Santo António de Vessadas .....	36
Fonte: Fotografia de autoria própria	
Figura 44:Entrada principal para o Pátio .....	37
Fonte: Fotografia de autoria própria	
Figura 45: Entrada para o Jardim formal .....	38
Fonte: Fotografia de autoria própria	
Figura 46:Acessos para o Jardim .....	39
Fonte: Fotografia de autoria própria	
Figura 47:Acessos para a Fonte de Três Bicos e o Jardim Formal.....	40
Fonte: Fotografia de autoria própria	
Figura 48:Percurso pelos jardins e espelho de água a Sul e a Este da Casa.....	41
Fonte: Fotografia de autoria própria	
Figura 49:Espaço destinados a Pomar e hortas (atualmente em desuso) .....	42
Fonte: Fotografia de autoria própria	
Figura 50: Planta de Ordenamento I .....	43
Fonte: <a href="http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas_v9/index.php?id=4&amp;x=-40700&amp;y=206700&amp;z=6">http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas_v9/index.php?id=4&amp;x=-40700&amp;y=206700&amp;z=6</a> , acedido pela última vez a 28/08/2017	
Figura 51: Planta de Ordenamento II.....	43
Fonte: <a href="http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas_v9/index.php?id=5&amp;x=-40700&amp;y=206700&amp;z=6">http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas_v9/index.php?id=5&amp;x=-40700&amp;y=206700&amp;z=6</a> , acedido pela última vez a 28/08/2017	
Figura 52: Planta de Condicionantes .....	44
Fonte: <a href="http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas_v9/index.php?id=6&amp;x=-40700&amp;y=206700&amp;z=6">http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/plantas_v9/index.php?id=6&amp;x=-40700&amp;y=206700&amp;z=6</a> , acedido pela última vez a 28/08/2017	
Figura 53: Esquema da planta de Implantação da Casa de Santo António de Vessadas .....	45
Fonte: Autoria própria	
Figura 54: Planta Esquemática do piso térreo e das áreas de serviço da pousada do Piso -1 ..	46
Fonte: Autoria própria	
Figura 55: Planta Esquemática do Piso 1 .....	46
Fonte: Autoria própria	
Figura 56: Planta Esquemática do Sótão .....	47
Fonte: Autoria própria	
Figura 57: Imagem do salão interior para o exterior .....	48
Fonte: Autoria própria	

Figura 58: Esquiços da área dos quartos da Pousada .....	50
Fonte: Autoria própria	
Figura 59: Esquiços dos estábulos e da casa das aves .....	51
Fonte: Autoria própria	
Figura 60: Pormenor da Cobertura .....	54
Fonte: Autoria própria	
Figura 61: Esquema da planta e alçados para a casa das aves .....	58
Fonte: Autoria própria	
Figura 62: Esquema do Alçado Sul e planta do Estábulo .....	58
Fonte: Autoria própria	



## Lista de Acrónimos

UBI	Universidade da Beira Interior
PDM	Plano Diretor Municipal
PDMB	Plano Diretor Municipal Barcelos
REN	Reserva Ecológica Nacional
RAN	Reserva Agrícola Nacional
SCMA	Casa da Misericórdia de Aveiro
ASPEA	Associação Portuguesa de Educação Ambiental
AR	Aglomerados Rurais
OMT	Organização Mundial de Turismo
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana



# Capítulo 1

## 1. Introdução

O Património é um conceito vasto que abrange o ambiente natural assim como o ambiente cultural. Engloba as paisagens, os locais históricos, os sítios e ambientes construídos, e também a biodiversidade, coleções, práticas culturais passadas e continuadas, conhecimentos e experiências vividas. No entanto, o património particular e a memória coletiva de cada localidade ou de cada comunidade são insubstituíveis, sendo fundamental para o desenvolvimento atual e futuro. Num contexto global, o património natural e cultural pertence a todos, logo existe o direito e a responsabilidade de compreender, apreciar e conservar os seus valores universais.

Assim, o objetivo primário para a gestão do património passa pela comunicação do seu significado e pela necessidade da sua conservação, para a sua comunidade residente e para os visitantes. Dado o crescente aumento de complexidade do turismo, com dimensões políticas, económicas, sociais, culturais, educacionais, biofísicas, ecológicas e estéticas, é relevante o estudo do património natural e cultural, nas suas diversidades e culturas vivas como sendo grandes atrações turísticas (Araújo, 2007).

A Organização Mundial de Turismo (OMT) orienta o turismo a nível mundial e define-o como *“... atividades realizadas pelas pessoas durante as suas viagens e estadias, em locais diferentes da sua residência habitual, por um período de tempo consecutivo e inferior a um ano, com objetivos de lazer, negócios e outros”* (Cunha e Silva, 2006).

O tema da presente dissertação aborda a atual requalificação das casas nobres, centrando-se na importância do património arquitetónico, nomeadamente da Casa de Santo António de Vessadas, como instrumento para assegurar a manutenção da memória. Memória essa que marca uma época da região e que importa conservar e entender no futuro e no presente.

Neste sentido será explorada a questão da reabilitação e requalificação de edifícios nobres, através de uma análise sobre o que foi e o está a ser feito sobre o tema, procurando entender a reabilitação do antigo edifício através da análise de novos conceitos, que vão auxiliar a intervenção arquitetónica do concelho, do seu património, da sua história e da sua cultura.

## **1.1. Objetivos**

A elaboração desta dissertação tem como objetivos a análise da contextualização histórica da cidade de Barcelos de acordo com a sua evolução, bem como da contextualização geográfica e espacial-rural e urbana desta.

Desta forma, há uma perceção maior sobre a importância dos Edifícios com Valor Patrimonial, destacando algumas Quintas de Recreio e Solares de Portugal com as mesmas características no território nacional. Estas edificações e os seus jardins e espaços envolventes formam um testemunho da evolução histórica e cultural.

O principal objetivo, desta dissertação é compreender a importância destas construções para o desenvolvimento rural da região, tentando reativar o uso do Património Arquitetónico. Assim, é proposta a reabilitação da Casa de Santo António de Vessadas, localizada na região de Barcelos, com um projeto de desenvolvimento turístico para a região.

De acordo com os objetivos mencionados, nesta proposta projetual, propõe-se a reabilitação para o empreendimento de turismo de habitação e quinta pedagógica, para a conservação e valorização do conceito de Lugar e assegurando a sua memória.

## **1.2. Metodologias**

A presente dissertação teve um processo de execução por diversas fases de recolha, pesquisa e análise do material necessário.

Numa primeira fase de trabalho realizou-se a recolha de todo o material teórico, referente aos edifícios com valor patrimonial, às Quintas de Recreio e à historicidade da Casa de Santo António de Vessadas com todo o seu território circundante, e à consulta de livros e registos da autarquia local (Câmara Municipal de Barcelos).

Numa segunda fase prosseguiu-se para o desenvolvimento teórico, realizando-se a análise da documentação recolhida e a restituição do documento.

De certa forma, o projeto de execução e o processo de abordagem teve início com a recolha de todos os elementos possíveis referentes ao local, com a elaboração do levantamento fotográfico, pela execução do levantamento arquitetónico, e pela análise da legislação aplicável no caso de estudo e de outros elementos bibliográficos que proporcionam um remate teórico às questões da intervenção e reabilitação.

Por fim, a última fase de trabalho executa-se à elaboração da proposta projetual acompanhada de uma componente teórica, disposta a uma descrição programática e construtiva de toda a intervenção realizada.

### **1.3. Justificação da proposta de estudo**

A escolha e a motivação por este tema surgiram da perceção, como residente em Barcelos, e da degradação tanto do edifício da Casa de Santo António de Vessadas como da sua área envolvente. Esta zona era fortemente frequentada, tendo sido um local social e cultural no qual se continua a verificar alguma afluência. Apesar da existência de algum trânsito automóvel que condiciona a área, constitui uma zona de ribeira de grande interesse para requalificação.

O interesse na reabilitação desta área surgiu após a observação e discussão desta problemática com moradores e familiares, que recordam a vivência do local com carinho. A reabilitação é uma área em expansão e, uma vez que Portugal tem tanto património contruído, é importante reabilitar este tipo de edifícios que muitas vezes estão em degradação ou até mesmo ao abandono, acabando por desaparecer.

Em epígrafe, a principal razão para a escolha deste tema deveu-se ao interesse pela reabilitação, enriquecendo assim os conhecimentos nesta área de arquitetura que se encontra em forte crescimento, dada a problemática que este tipo de edifício apresenta para as cidades e pelo estudo de novas estratégias para o bom funcionamento destes equipamentos de turismo.



# Capítulo 2

## 2. O Lugar - A Cidade de Barcelos

### 2.1. Contextualização Geográfica

A cidade de Barcelos contém um território vasto com uma paisagem marcada, em que coexistem espaços rurais e naturais com uma urbanização e industrialização disseminada. Tendo particularidades que decorrem da localização numa zona de transição entre o litoral e o interior.

A cidade de Barcelos situa-se no Norte de Portugal (figuras 1 e 2), na sub-região do Cávado, região que tem cerca de 20 625 habitantes. Barcelos é um município com 378,9 Km<sup>2</sup> de área e 125 mil habitantes, subdividido em 61 freguesias (figura 3).

O município de Barcelos é restringido a norte pelos municípios de Viana do Castelo e Ponte de Lima, a leste por Vila Verde e por Braga, a sudeste por Vila Nova de Famalicão, a sudoeste pela Póvoa de Varzim e a oeste por Esposende.

De acordo com a reorganização administrativa do território das freguesias, Diário da República, 1.ª Série, n.º 19, Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, Anexo I, e Diário da República, 1.ª Série, n.º 62, Declaração de Retificação n.º 19/2013, de 28 de março de 2013, o concelho de Barcelos passou a ter 61 freguesias. Desta forma, a cidade de Barcelos ficou constituída pelas freguesias de Vila Boa e Vila Frescainha e de São Martinho e São Pedro, com cerca de 11 108 habitantes e uma área de 9,30 km<sup>2</sup>, tendo uma densidade habitacional de 1194,4 habitantes/km<sup>2</sup>.



Figura 1: Mapa de Portugal



Figura 2: Região do Norte/ Mapa do distrito

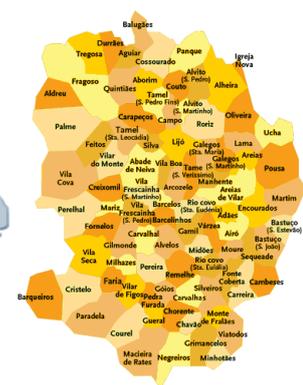


Figura 3: Mapa do Concelho

Os principais acessos rodoviários que suportam esta conectividade são a A3 (Espanha, Valença e Porto), a A11 (Guimarães, Braga, Barcelos, Esposende), a A28 (Porto, Viana do Castelo, Espanha) e a A7/A24 (Vila do Conde, Famalicão, Chaves). Estes eixos suportam a

conectividade com o sistema urbano territorial de proximidade, ao longo dos tempos tem-se vindo a estruturar como uma rede urbana para a competitividade e a inovação. Trata-se de um sistema formado pelas cidades de Barcelos, Braga, Famalicão e Guimarães, com uma importante concentração urbana que estrutura as sub-regiões do Cávado e do Ave, com cerca de 1 milhão de habitantes. Deste modo, a introdução desta rede urbana permite que as empresas e atividades económicas locais tenham acesso simplificado a infraestruturas logísticas de grande capacidade e a um mercado de proximidade. Apesar de trazer vantagens para a competitividade económica, uma vez que constitui um contexto interessante para as empresas ou para os cidadãos, pode revelar-se como um obstáculo ao aparecimento, no território do município, de estruturas locais ou regionais de estímulo ou de apoio ao tecido económico e empresarial, nomeadamente de natureza tecnológica ou logística.

*“A situação geográfica de Barcelos evidencia a sua importância e explicitava a razão pela qual, a povoação nasceu aqui. Antes da construção da ponte medieval os viajantes e peregrinos de Santiago de Compostela atravessavam o Cávado, a jusante numa zona na qual o leito do rio era menos fundo, o vau. Tal sucedida desde o Império Romano, dado que refere a existência no local de pelo menos um eixo viário, que talvez derivasse da via Braga-Porto. Vinha de Famalicão transpunha o rio em Barcelos e encontrava a noroeste com a via per loca marítima, outra via partia de Barcelos até Ponte de Lima.”*  
(Almeida, 1990 p. 10)

Como se pode analisar nas figuras 4 e 5, toda a área que se encontra assinalada é referente ao perímetro urbano da cidade de Barcelos, que é restrito na planta de ordenamento pelos limites das freguesias de Barcelos, Barcelinhos e Arcozelo.

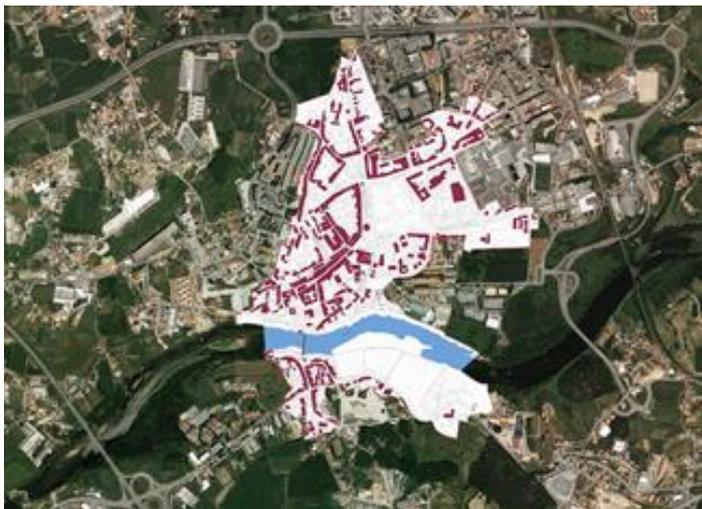


Figura 4: Área de Urbanização

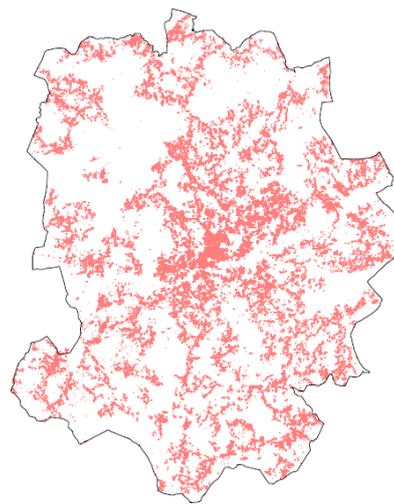


Figura 5: Edificações

Na segunda metade do século XX, período entre 1990 a 2011, a forma urbana de Barcelos sofreu transformações que determinaram os aspetos: da estrutura urbana; das formas de



especificadas, deve ser garantida garantir a distância ao extremo da propriedade com uma faixa de proteção não inferior a 50 m, a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo, bem como à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos. A ampliação de edifícios existentes poderá ser admitida, desde que não sejam reduzidas as condições de afastamento ao povoamento florestal confrontante.

Os índices urbanísticos preconizados nos artigos seguintes para a edificação em solo rural, poderão ser alterados, no caso de outros valores virem a ser definidos em planos de ordenamento de nível superior (in Diário da República, 2.ª série, N.º 134, 13 de julho de 2015).

## 2.2. Contextualização Histórica e Cultural

A cidade de Barcelos desde cedo se afirmou a nível histórico, como um importante ponto de passagem e de paragem, para a peregrinação a caminho de Santiago de Compostela, no século XIV. A carta de Foral, passada por el-rei D. Afonso Henriques, em que a data esta situada entre 1156 e 1169.<sup>1</sup>

Conforme refere Salgueiro no seu livro *“A Cidade em Portugal, Uma geografia Urbana”*, existem dois conceitos importantes relacionados com a localização das cidades: a de posição e a do sítio. A posição refere-se à localização à escala regional, ou seja, ao posicionamento face a outros núcleos de povoamento ou às vias de comunicação, estando intimamente relacionada com a função original da cidade, à sua razão de ser. Por outro lado, o sítio compreende o conjunto de características do local concreto onde se implantam as construções, principalmente as topográficas e geológicas. A escolha do sítio pode, portanto, relacionar-se com a função, contudo é principalmente ditada por razões práticas, como a defesa da povoação, a melhor exposição ao sol ou a proteção dos ventos (Salgueiro, 1992 p. 149).

A cidade de Barcelos tornou-se Condal em 1298, pelo fato de D. Dinis ter recompensado João Afonso, o senhor de Albuquerque e mordomo-mor do reino e seu diplomata, nomeando-o Conde e doando-lhe, em título, esta povoação. O Conde de Albuquerque terá marcado a evolução histórica de Barcelos impondo-se às administrações e às justiças das terras

---

<sup>1</sup> Encontra-se mencionada ao tempo do rei D. Afonso Henriques 1112-1185 como "minha vila", em diploma sem data, atribuível a um período entre 1156 e 1169, pelo qual o soberano concedeu aos seus moradores, presentes ou futuros, foral análogo ao de Braga. Posteriormente, nas Inquirições de 1220 e de 1226, é designada como "Santa Maria de Barcelos", pertencendo ao julgado de Neiva

circundantes de Castelo de Neiva, onde antes se integrava o Castelo de Faria, o de Aguiar do Neiva, o de Penafiel de Bastuço e por fim Vermoim.<sup>2</sup>

Inquirições de 1258 relativas a Barcelos:

*“Elas evidenciam que a população tinha como se houvesse muralhas, uma clara consciência de um núcleo central, o da vila, certamente arruado, com a sua igreja e açougue, circundado por arrabaldes como o Cimo de Vila, de Fundo da Vila e do Vale. A referida Inquirição revela-nos também o nome de uns setenta e oito representantes de famílias da vila e couto de Barcelos.”*  
(Almeida, 1990 p. 12)

No século XIV, mais concretamente em 1328, foi construída a ponte que iria ligar Barcelos aos Arrabaldes de Barcelinhos (figura 7). A ponte tem 6 arcos desiguais, sendo que os que cobrem a zona do meio do rio são maiores e um pouco mais altos. A construção desta ponte foi ordenada pelo conde de Barcelos D. Pedro (1314-1354), filho bastardo de Dinis.

Esta edificação sobre o Cávado foi, na verdade, uma obra com enorme importância, não só pelos novos eixos que abriu dentro da vila, como também por ter levado à valorização de certos espaços, além de fortalecer o comércio e prestigiado local de passagem, criando um novo impacto arquitetónico (Almeida, 1990 p.31).



Figura 7: Ponte Medieval de Barcelos

Certos indícios sugerem que antes da construção da ponte, tanto o Paço Condal como os edifícios administrativos, se situavam na área em redor do Largo do Apoio. É aqui que se encontram os restos da casa que pertenceu ao Conde de Barcelos D. Nuno Alvares Pereira e, um pouco abaixo já ao Fundo de Vila, a velha cadeia medieval. Sendo assim, parece muito provável que este referido Largo do Apoio tenha sido a primeira “praça” da vila (Almeida, 1990 p.32).

---

<sup>2</sup> Vermoim é uma freguesia portuguesa do concelho de Vila Nova de Famalicão, com 4,73 km<sup>2</sup> de área e 2 930 habitantes (2011)

Em 1382, foi construída a Igreja Matriz (figura 8) pelo Conde de Barcelos D. Pedro, filho bastardo de D. Dinis, sobre a pequena igreja paroquial (românica) que existia no local, sendo estas obras continuadas pelos dois condados seguintes, o de D. Afonso Telo e D. Afonso Teles de Meneses.



Figura 8: Igreja Matriz

A Igreja de estrutura gótica apresenta uma planta longitudinal de três naves, evidenciando na fachada a cabeceira neogótica, através dos contrafortes com quatro tramos, resultante das obras do século XX, tripartida com abside retangular e absidiolos poligonais.

A Torre sineira setecentista possui uma planta quadrangular e diversos volumes que correspondem a capelas, sacristia e arrumos. Estes volumes são resultantes das profundas alterações que a igreja sofreu durante o século XVI, XVII e XVIII. A edificação veio fortalecer o arranjo da área, afirmando-se como ponto central da vila (Almeida, 1990 p.42).

A história da vila de Barcelos, desde D. Afonso Henriques e sede de condado desde D. Dinis, assume um aspeto de importância essencial para a provável concentração de uma atividade construtiva importante, e que não terá começando certamente apenas no século XIV. A povoação no século XV começou a ter características de Vila medieval, século em que foram construídos os muros e torres e que ficaram concluídas em 1425. Esta muralha protetora, autenticando fisicamente a noção de interior e exterior dos muros, dividiu certas áreas mais urbanizadas. Como refere Almeida, “... não nos podemos esquecer que as muralhas tinham cerca de 2,80m de espessura” (Almeida, 1990 p.32).

O Paço dos Condes de Barcelos é um palácio de habitação aos Condes desde a sua construção no início do século XV. Este teve início com o 8º Conde, D. Afonso, após o seu casamento em 1401 com a filha do Condestável D. Nuno Alvares Pereira, sendo um interessante elemento da arquitetura senhorial portuguesa deste período. Desde 1920, funciona como o Museu Arqueológico de Barcelos (figura 9). Instalado nos Paços dos Condes, este museu é um edifício apalaçado construído na primeira metade do século XV. Assim sendo, o Museu Arqueológico

foi criado oficialmente em 1920, por Miguel Fonseca. Contém inúmeras peças de aspeto arqueológico provenientes de vários pontos do concelho, fruto de achados ocasionais e desmantelamento de monumentos arquitetónicos (Almeida, 1990 p.36).



Figura 9: Museu Arqueológico

Destaca-se o Cruzeiro do Galo (figura 10), padrão que se encontra situado no alto de Barcelinhos onde existia a forca de Barcelos. Contém gravados elementos alusivos aos milagres de S. Tiago e do enforcado, popularmente conhecidos como o Milagre do Galo. Verifica-se que numa das faces está representado o galo, o enforcado e S. Tiago, ao passo que na outra face estão gravadas as figuras de Nossa Senhora e de S. Bento padroeiro de Barcelos (Almeida, 1990 p.96).

A Câmara Municipal de Barcelos (figura 11) atualmente integra os elementos arquitetónicos e outrora pertenceu à Misericórdia de Barcelos. Já funcionou como hospital medieval, como igreja do século XVII e como primitiva Casa da Câmara, construída em meados do século XV e distinta pela arcaria gótica. O Pelourinho (figura 12) era símbolo da lei e da administração e a sua cronologia deverá situar-se entre o fim do século XV e o início do século XVI. Também denominado “Picota”, está localizado junto à Igreja Matriz de Barcelos e é constituído por uma base robusta, fuste de recorte ortogonal e um remate em “gaiola” muito ornamentado, ao estilo Gótico final (Almeida, 1990 p.46-48).



Figura 10: Cruzeiro do Galo



Figura 11: O Paço do Município



Figura 12: Pelourinho

O Solar dos Pinheiros (figura 13) foi construído durante o século XV, época em que foi uma residência do ouvidor do Duque, Dr. Pedro Esteves, quem mandou construir em 1448, conforme a inscrição que existe na fachada. Constitui um testemunho da arquitetura civil da aristocracia enriquecida pelos Descobrimentos e pelo comércio ultramarino (Almeida, 1990 p.50-52).

O Barbadão (figura 14) é uma figura gravada em pedra que representa uma cara com grandes barbas e umas mãos que puxam por estas. Situa-se na torre virada a Sul do Solar dos Pinheiros, logo debaixo da cornija do telhado, virada ao Palácio dos Duques, tendo associado a si uma simbologia que se alterna em duas vertentes, fruto do imaginário popular. A figura gravada representa Tristão Gomes Pinheiro “enraivecido contra o D. Afonso, por este lhe embargar a obra da sua casa solar e não lhe deixar alterar mais as torres, para não lhe devassar os Paços Ducais” (Pereira, 1867 p. 51). A outra tradição é mais simbólica e romanceada, representa que aquele Barbadão significa “Tristão Gomes Pinheiro protestando vingança contra um Cavaleiro dos Paços dos Duques que manchara a fé da sua filha” (Pereira, 1867 p.51).



Figura 13: Solar dos Pinheiros



Figura 14: Figura gravada do Barbadão

O crescimento das povoações para o exterior faz-se por adições sucessivas de construção, quer de casas isoladas, que se vão fazendo ao longo dos caminhos, quer por meio de conjuntos planeados, fruto do que hoje se chama operações de urbanização (Almeida, 1990 p.32).

No século XVI traz a expansão extramuros, feita para nordeste da Vila, esta expansão poderá ter levado ao milagre das Festas das Cruzes em 1504.

No reinado de D Manuel I, em 1504 dia 20 de dezembro, numa sexta-feira por volta das 9 horas da manhã, João Pires um humilde sapateiro, regressava da missa do Salvador. Ao fazer o percurso pelo campo da feira de Barcelos, observou na terra uma Cruz de cor preta. Considerando ser um sinal sagrado, alertou o povo, que depressa veio ao local.

A cruz aparecia sob a forma de uma nódoa negra que ia crescendo até formar uma cruz perfeita, na qual a cor não fica apenas pela superfície, mas penetrava também em profundidade na terra. Desta forma, o “milagre da Cruz” suscitou uma forte devoção popular. No mesmo ano, no local do aparecimento da Cruz foi erguido um cruzeiro em pedra com dimensões da cruz miraculosamente aparecida. A devoção foi de tal ordem grandiosidade que a população demonstrou com procissões e ofertas. Sendo aplicadas na construção de uma ermida logo no ano seguinte em 1505, para a qual um rico comerciante de Barcelos ofereceu a imagem flamenga do Senhor da Cruz. O Senhor da Cruz (figura 15) é uma imagem de tamanho quase natural, de madeira de carvalho, dos inícios do século XVI, sendo só o rosto e as mãos pintados (Almeida, 1990 p.101).

O Templo do Senhor Bom Jesus da Cruz<sup>3</sup> (figura 16) foi construído entre 1705 e 1710 e apresenta uma planta cruciforme em campo redondo. Neste templo são destacados os elementos decorativos barrocos e casos da azulejaria, da talha e da pintura (Almeida, 1990 p. 63, 69 a 101).



Figura 15: Senhor da cruz altar onde esta a imagem



Figura 16: Templo do Senhor Bom Jesus da Cruz

A capela de S. Francisco (figura 17) situa-se na Rua de S. Francisco e foi construída no início do século XVI, justificando a presença de elementos Manuelinos. A tradição refere que a fachada foi ali remontada após a demolição da capela de Santa Maria, existente no Hospital da Misericórdia.

A Torre do Cimo de Vila ou Torre da Porta Nova (figura 18) é um elemento que subsiste do antigo sistema defensivo de Barcelos construído durante o século XV, a par de alguns troços de muralha escondidos por entre as casas do centro histórico da cidade. É uma torre de porta, uma vez que por ela circulava o trânsito até à abertura da Porta Nova. Foi transformada em presídio e atualmente alberga o Centro de Artesanato (Almeida, 1990 p.57).

---

<sup>3</sup> Foi classificado como Imóvel de Interesse Público por Decreto n.º 42 007, DG, I Série, n.º 265, de 6-12-1958.



Figura 17: Capela de S. Francisco Figura 18: Torre da Porta Nova

O solar do Benfeito (figura 19) foi construído no século XVIII e incorpora a capela de Santa Ana. Para além das fachadas da sóbria, própria do barroco civil da época, destaca-se o conjunto escultórico que encima o portal lateral (Almeida, 1990 p.52).

A Casa dos Beça Meneses (figura 20), situada no Campo 5 de outubro, é uma casa nobre da década 1740-1750 e constitui a mais decorada fachada de Barcelos. Apresenta janelas no rés-do-chão e portadas de sacada no andar superior, de frontaria com um único portal de rua e janela espacial do salão central. Mostra também uma rica decoração de conchas e de penachos de ramos, sobre as vergas curvas dos vãos, que a tornam a mais decorada fachada da cidade (Almeida, 1990, p. 79).



Figura 19: O Solar Benfeito

Figura 20: A Casa dos Beça Meneses

A Igreja de Nossa Senhora do Terço (figura 21) é o que resta do primitivo convento do Terço, edificado entre 1707 e 1713. Apresenta um generoso programa decorativo com especial relevo para o púlpito, incluindo o azulejo onde estão representadas cenas alusivas à fundação do convento, bem como a representação da regra de S. Bento. Destaca-se a talha do altar-mor e dos alteres laterais e o esplêndido púlpito em talha dourada. O teto é forrado a caixotões pintados (Almeida, 1990 p.74-76).



Figura 21: Igreja de Nossa Senhora do Terço



Figura 22: Igreja da Misericórdia

A Igreja da Misericórdia (figura 22) é um edifício de longa fachada que em tempos foi um Convento dos Capuchos, sendo que passou para a Santa Casa Misericórdia em 1836. Do Antigo convento, cuja primeira pedra foi lançada em 1649, quase nada resta. Em finais do terceiro quartel do século XIX um incêndio destruiu muito do recheio barroco da igreja. A velha fachada da parte conventual, a ala norte da igreja e uma construção nova do último quartel do século XIX foram modificadas. Esta igreja possui um recheio valioso, um arquivo documental importante e uma imagem de Santa Mara do século XVI (Almeida, 1990 p.72-74).

O Chafariz do Campo da Feira (figura 23) é monumental de tanque redondo e dupla taça, encimado por alto pináculo onde estão representadas águias, armas reais e o primitivo brasão da vila de Barcelos. É assente num palco de pedra, ladeado de quatro escadarias e outras tantas fontes encimadas por máscaras trágicas. Este fontanário foi construído por João Lopes em 1621 (Almeida, 1990 p.72).

O Largo do Apoio (figura 24) era o centro de Barcelos na época medieval, e era neste local que se cruzava a estrada que ligava o Porto a Ponte de Lima com a Rua Direita da Vila. Neste local também se realizava um pequeno mercado de produtos hortícolas, peixe e carnes. Este Largo é cercado pela casa de Nuno Álvares Pereira, pela casa dos Carmonas e pela casa do Alferes Barcelense (Almeida, 1990 p.53).

O Passeio dos Assentos ou das Obras (figura 25) é do século XVIII de estilo rococó provincial. Apresenta um muro baixo, de recorte movimentado e animado de pináculos, onde se integram muitos assentos com janelas e fontes. A meio possui uma entrada monumental, entre obeliscos (Almeida, 1990 p.62).



Figura 23: Chafariz do Campo da Feira



Figura 24: Largo do Apoio



Figura 25: O Passeio dos Assentos

A feira contínua a crescer e o seu espaço setecentista compreendia “... uma área relativamente ampla que ia desde o Templo do Senhor da Cruz ao extremo do Campo de 5 de Outubro, alargando-se, no começo, até ao Convento dos Frades” (Almeida, 1990, pág. 87). Esta ficou marcada pelo arranjo do Largo da Porta Nova, que foi base da Carta Militar de 1806 desenhada pelo oficial engenheiro Vilas Boas.

A proximidade da feira de Barcelos com o rio Cávado possibilitou o acesso ao mar, o que terá levado ao desenvolvimento da atividade comercial em Barcelos e feito com que a feira se tenha tornado tão relevante no século XIII (Almeida, 1990 p.85-87).

## Capítulo 3

### 3. O Turismo em Território Rural

*"Pressupõe uma rutura espaço temporal em relação ao mundo do trabalho, apresentando-se como uma forma cultural alternativa, diferencial e complementar, que contribui para a restauração psíquica." (Ignarra, 1998 p.12)*

O Turismo em território rural é representado por um conjunto de atividades e serviços de alojamento e animação a turistas.

Os estabelecimentos designados a turismo no espaço rural destinam-se a prestar serviços temporários de hospedagem e de animação a turistas, conciliando o funcionamento adequado de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares.

Todas as alterações que ocorreram, nos projetos de turismo no espaço rural, devem-se adaptar aos locais onde se situam. Assim prevê-se a preservação, recuperação e valorização do património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico das respetivas regiões, através do aproveitamento e manutenção de casas ou construções tradicionais ou da sua ampliação, desde que seja assegurado que a mesma respeita o traço arquitetónica da casa já existente.

Os projetos de turismo no espaço rural podem ser classificados numa das seguintes modalidades de hospedagem: Turismo de Habitação, Turismo Rural, Agroturismo, Turismo de Aldeia e Casas de Campo, in DIÁRIO DA REPÚBLICA – I SÉRIE-A Nº 59 – 11 de Março de 2002 - Decreto-Lei nº 56/2002 de 11 de Março.

No artigo 4º refere-se ao Turismo de Habitação *"Serviço de hospedagem de natureza familiar prestado a turistas em casas antigas particulares que, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou artístico, sejam representativas de uma determinada época, nomeadamente os solares e as casas apalaçadas, devendo ser habitadas por quem faz a sua exploração durante o período da mesma."*

No artigo 5º designa-se ao Turismo Rural *"Serviço de hospedagem de natureza familiar prestado a turistas em casas rústicas particulares que, pela sua traça, materiais construtivos e demais características, se integrem na arquitectura típica regional, devendo ser habitadas por quem faz a sua exploração durante o período da mesma"*.

No artigo 6º refere-se por Agroturismo *"Serviço de hospedagem de natureza familiar prestado em casas particulares integradas em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável, devendo ser habitadas por quem faz a sua exploração durante o período da mesma."*

No seguinte artigo 7º designado por Turismo de Aldeia *“Serviço de hospedagem prestado num conjunto de, no mínimo, cinco casas particulares situadas numa aldeia e exploradas de uma forma integrada, quer sejam ou não utilizadas como habitação própria dos seus proprietários, possuidores ou legítimos detentores”, devendo, pela “sua traça, materiais de construção e demais características, integrar se na arquitectura típica local.”*

No referente artigo 8º as Casas de Campo *“Casas particulares situadas em zonas rurais que prestem serviço de hospedagem, quer sejam ou não utilizadas como habitação própria dos seus proprietários, possuidores ou legítimos detentores”, devendo, pela “sua traça, materiais de construção e demais características, integrar se na arquitectura e ambiente rústico próprio da zona e local onde se situem.”*

### **3.1. Espaços de Residência**

Nos espaços de residência verifica-se que a sua função dominante é de habitação. Assim, determinam-se os espaços urbanos das freguesias do mesmo modo, deixaram limites no habitat rural, particularmente no tipo de agregação e na relação casa/lote, que convocam a estabelecer uma distinção.

Existem as zonas de maior aglomeração de construção, como edifícios de habitação agrupados em “banda” ou em administração de propriedade horizontal à mistura, e também as zonas onde se mantêm mais aglomeração de casa/campo. Também é possível reconhecer algumas zonas como o “espaço urbano”, construídas em zonas mais sensíveis do território quer a nível morfológico quer a nível paisagístico. O espaço residencial designa-se a distinguir três tipos de associação urbana que foram reconhecidos e para os quais se pretende estabelecer usos e condições das edificações.

No primeiro espaço residencial verifica-se uma predominância da habitação unifamiliar, isolada e duplicada, inserida a habitação agrupada em banda. Deste modo, com o aparecimento de outras atividades como o comércio e serviços, o tratamento do espaço público e a forma de aglomeração revelam a existência do índice de urbanidade. Assim também é visível a conexão do espaço privado com o espaço público e na conexão casa/lote. No entanto, este espaço é conjecturado nas áreas mais edificadas das freguesias, que muitas das vezes se assumem como centro cívico, em algumas áreas da cidade ocupadas com “moradias”. Este nível de espaço residencial é considerado o mais “urbano”, no qual se verifica o índice Urbanístico mais expandido quer em termos de ocupação do lote, quer em termos de índice de utilização.

No segundo espaço residencial, é um espaço pressuposto nas freguesias do conselho e nas áreas que se verifica aproximação ao habitat rural. A construção surge apoiada na estrutura viária existente, sendo a habitação predominante unifamiliar isolada e implantam-se, de uma forma geral, em terrenos de maiores dimensões, criando a ideia de “vazios urbanos”.

Neste espaço residencial, as áreas construídas em zonas mais sensíveis do território têm que seguir as normas do PDM em “espaço urbano”, envolvendo algumas edificações existentes que não foram na altura examinadas por desatualização da cartografia então utilizada. Deste modo, estas áreas destinam-se unicamente à função residencial na tipologia de habitação unifamiliar isolada, sendo sujeito a índice urbanístico mais estreito no sentido de aliviar a sobrecarga do solo. Aceitando o edificado mas que as regras impostas a nível do regulamento sejam refletidas nas novas edificações (in Diário da República, 1.ª série – N.º 104 – 29 de Maio de 2009 - Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de Maio p. 3383-3388).

### **3.1.1. Aglomerados Rurais**

*“Correspondem a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural, devendo ser delimitados no plano diretor municipal com um regime de uso de solo que garante a sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infraestruturados com recurso a soluções às suas características”* (in Diário da República, 1.ª série – N.º 104 – 29 de Maio de 2009 - Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro p. 3388)

Na sinuosidade do espaço agrícola, em geral envolvido pela condicionante RAN, permanecem alguns núcleos construídos com funções residenciais e de apoio a atividades em solo rural, consolidados ou em consolidação. Deste modo, merecem algum cuidado, quer pela ação que executam no território, quer pelo número de habitações existentes e a sua articulação com a rede viária.

A administração “urbanística” destas áreas ou núcleos permanecem em solo rural, sendo controladas pelas regras urbanísticas, de forma a que índices de construção acanhados sejam atenuados (no bom sentido do termo) com a saída da condicionante RAN. Com isto pretende-se dar algum “bem-estar” aos seus habitantes, no modo em que a ausência da condicionante e o “balizamento” das mediações o permite, definir alguns Aglomerados Rurais. Os seguintes aglomerados foram delimitados para que o índice bruto de ocupação do solo do polígono que engloba todos os edifícios.

Solicita-se que, em termos funcionais, a possibilidade seja apenas para manutenção e ampliação das construções existentes e de novas construções, dentro das possibilidades que o perímetro possa oferecer, sendo destinadas a habitação ou instalações de apoio à atividade agrícola (in Diário da República, 1.ª série – N.º 104 – 29 de Maio de 2009 - Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro p. 3389).

## 3.2. Casos de Estudo - Habitar

A análise realizada só é possível com a obtenção de um vasto conhecimento, não só de atos de requalificação de casas monumentais, como da sua modificação para as concretizações turísticas. Desta forma, são analisados três casos de estudo de Quintas de Recreio portuguesas que sofreram, ao longo dos anos, alguns danos, sendo agora reabilitadas e conversadas e transformadas em empreendimentos de turismo de habitação.

### 3.2.1. Quinta do convento da Franqueira

A Quinta do Convento da Franqueira foi construída em meados de 1560 e a sua construção deriva de pedras retiradas das ruínas de um Castelo situado nas suas proximidades, o Castelo de Faria. Durante o século XIV foi Fortaleza de D. Nuno Gonçalves, Alcaide-mor do reinado de D. Fernando (1367-1383). Os Frades Franciscanos foram atraídos ao local pela antiga nascente, a ‘Fonte da Vida’, conhecida pelos seus poderes curativos desde 1493. Os Frades permaneceram no Convento até a dissolvência dos Mosteiros em 1834, ano em que o Convento e os seus terrenos foram leiloados pelo Estado e vendidos a uma família do Porto.



Figura 26: Quinta do Convento da Franqueira

Em 1965, um oficial da Marinha Inglesa já reformado e sua esposa decidem adquirir o Convento, que se encontrava num estado avançado de degradação, tendo iniciado todo o processo de restauro. Hoje em dia, o projeto de conservação tem tido continuidade pelo seu filho, Galie. Este Convento Franciscano é do século XVI, foi reabilitado, pela família Galie que é proprietária desde 1965, dando origem à casa de Turismo de Habitação. Tem aproximadamente catorze hectares de terreno privado, entre eles campos e jardins da Franqueira, mas também uma piscina enchida por águas da nascente da propriedade, mesmo por trás da “Fonte da Vida”.

A Quinta do Convento da Franqueira é considerada património histórico e cultural e situa-se no exterior de Barcelos. A maior parte desta propriedade é constituída por uma floresta, onde se pode desfrutar dos maravilhosos passeios pela Natureza e contemplar as vistas panorâmicas, como o alto do Monte da Franqueira. Nesta Quinta destacam-se os seus extensos

jardins preenchidos com diversas plantas invulgares e dotados de vários terraços ensolarados (Gallie, 2009).

### 3.2.2. Casa e Quinta do Benfeito

A Casa do Benfeito, localizada em Barcelos, é uma construção do século XVIII, integrada na Quinta que a envolve. Por volta de 1742 pensa-se que a casa poderá ter sido um Solar, concebido pelo seu proprietário António de Matos de Faria Barbosa. Tendo por base os estudos relativos à arquitetura civil do período barroco, esta habitação nortenha não foge à estrutura habitacional que se encontra em imóveis desta natureza (Azevedo, 1969 p.83). Esta Casa e Quinta insere-se no modelo de casas com planta retangular, de fachada longa com capela numa extremidade e pátio.



Figura 27: Casa e Quinta de Benfeito

Deste modo, o alçado principal é aberto por uma série bem ritmada de janelas (de guilhotina no piso térreo e de sacada no andar nobre), que converte, ao centro, no portal e na janela e se lhe sobrepõe, tendo moldura diferenciada em ralação às demais. O piso térreo corresponde às áreas de serviço e dispõe de um tratamento mais simplificado do que o andar nobre. Deste modo, era o piso de maior admiração, bem perceptível nas janelas de sacada e nas molduras de lintel curvo, coroado por uma vieira. No centro, o eixo vertical é marcado pela articulação entre o portal, de lintel recortado, e a janela cujo remate mais escultórico se diferencia das restantes. O Brasão não se encontra neste eixo, mas sim no cunhal Este/Norte, sendo projetado o prestígio das famílias através dos símbolos heráldicos que o compõem, referentes aos Matos, Almeidas, Barbosas e Farias. O prolongamento da fachada do lado oposto, desenvolve-se o alçado da capela. A sua composição procura aproximar-se dos ritmos da casa. O portal, de lintel curvo, é flanqueado por duas janelas de moldura recortada, relacionada diretamente com o janelão superior, com avental e lintel profusamente trabalhados. Este último é interrompido pela linha da cornija. Este alçado termina em frontão triangular,

ladeado por pináculos e com uma cruz na empena. O portão de acesso ao pátio é enquadrado numa estrutura ameada e coroada por esculturas.

No interior da habitação, articulado em função de um pátio, destaca-se, no átrio, a escadaria de ligação entre os andares, com balaustrada e a partir de determinada altura é dividida em dois lanços. Os jardins devido à sua organização são uma vertente da arquitetura paisagista do barroco. Estendidos no prolongamento da casa, os jardins eliciam um mundo complexo, consubstanciado numa vegetação abundante e na profusão de equipamento, a função era convidar os visitantes a usufruir do espaço (Azevedo, 1969 p.83). Assim, os jardins de Benfeito são um conjunto de estatuária barroca que se funde na paisagem, a par de chafarizes e tanques, suscetíveis de criar efeitos teatrais ou cenográficos (Almeida, 1990 p.80-81).

### 3.2.3. Palácio, Solar dos Pinheiros

O Palácio, Solar dos Pinheiros, localizado em Barcelos, é considerado um “(...) *edifício de grande relevo arquitetónico e muita carga simbólica(...)*”, pelo fato da sua fundação estar ligada à família dos Alcaides de Barcelos e ouvidores do Duque de Bragança. (Almeida, 1990 p. 50) O Solar dos Pinheiros terá sido construído em meados do século XV pelo Pedro Esteves, doutor em direito civil. Esta edificação que chegou aos dias de hoje é resultado de quatro grandes reformas executadas entres os séculos XV e XVII “(...) *diversidade de soluções e de formas decorativas ou simbólicas (...)*.”(Almeida, 1990).



Figura 28: Palácio, Solar dos Pinheiros

Do primeiro núcleo da casa restam os portais do piso térreo, mantendo-se esta fisionomia do Solar: um corpo central de planimetria retangular enquadrado por duas torres, que terá sido originário da primeira grande campanha reformada mandada executar nos últimos anos do século XV, por Álvaro Pinheiro, filho do fundador da casa. Este acompanhamento das obras originou um modelo de arquitetura senhorial que, sem possuir batente, terá sido inspirado no paço edificado em Ponte de Lima por D. Leonel de Lima (Almeida, 1990) e é utilizado nos finais da Idade Média até ao período barroco na arquitetura civil senhorial.

No século XVI, foi executada no segundo quartel um terceiro acompanhamento de obras, que visa, não só, a transformação da estrutura, como o enriquecimento do programa decorativo das fachadas do paço. Nesta época, permanecem algumas janelas decoradas com motivos que estendem à cornija de um dos torrões, provavelmente ampliado na época, e uma varanda situada no pátio interior, sustentada por uma loggia e com janelas de gelsias no piso superior.

No século XVII, os proprietários realizaram a construção de um segundo piso na zona de habitação, sendo assim foram realizados diversos acrescentados na área habitacional. Desta forma, o interior do Solar foi muito alterado por uma reforma revivalista exercida no segundo quartel no século XX, no qual foram exercidos diferenciados elementos decorativos e estruturais de gosto neogótico, neomanuelino e neoárabe, como as lareiras das salas interiores, ou os azulejos que resguardam a escadaria principal (Almeida, 1990 p.50-52).

### **3.3. Turismo Rural - empreendimentos de lazer**

A decisão da elaboração de uma proposta de turismo rural, baseia-se nas regras do Decreto-lei nº 39/2008, de 7 de Março, relativo ao regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Pode-se constatar que, devido ao caráter de habitação e ao seu valor histórico e cultural, o que mais se adequa à Casa de Santo António de Vessadas será o empreendimento de turismo de habitação, tendo uma parte de pousada. Segundo o artigo 6º *“As pousadas instaladas em edifícios classificados como monumentos nacionais ou de interesse público devem obter a pontuação exigida para os hotéis de quatro estrelas.”* E também se verifica contendo *“Os estabelecimentos hoteleiros instalados em edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público, de interesse regional ou municipal, ou em edifícios que pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico sejam representativos de uma determinada época, poderão ser dispensados dos requisitos mínimos obrigatórios se esses requisitos se revelarem suscetíveis de afetar as características arquitetónicas ou estruturais dos edifícios.”* (in Diário da República, 1.ª série – N.º 82 – 28 de Abril de 2008 - Portaria n.º 326/2008 de 28 de Abril p.2419).

Desta forma, pode-se verificar que os empreendimentos de turismo de habitação devem cumprir certos requisitos gerais de instalação, como o cumprimento das normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, nomeadamente em matéria de segurança contra incêndios, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, conter rede interna de esgotos e respetiva ligação às redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, conter sistema de iluminação e água corrente quente e fria, sistema e equipamentos de segurança contra incêndios nos termos de legislação específica, sistema de climatização adequado às condições climáticas, área destinada ao estacionamento, área de receção e atendimento a hóspedes, com registo das entradas e

saídas dos mesmo, serviço de reservas de alojamento, receção, guarda e entrada aos hóspedes de mensagens, correspondência e demais objetos que lhe sejam destinados e prestação de informação ao público sobre os serviços disponibilizados, e o edifício principal deve dispor de uma sala de estar destinada aos hóspedes, caso desejado, ao uso do proprietário ou do seu representante. (in Diário da República, 1.ª série – N.º 160 – 20 de agosto de 2008 -Portaria n.º 937/2008 de 20 de Agosto p.5759)

De acordo, às unidades de alojamento (quartos ou suites), os empreendimentos de turismo de habitação não devem exceder o número máximo de quinze unidades destinadas a hóspedes, tendo estipuladas, segundo o artigo 14º da secção II, como medidas mínimas do quarto individual de 10m<sup>2</sup>, do quarto duplo de 12m<sup>2</sup> e no caso da existência de sala privada a área de 10m<sup>2</sup> - devendo estes espaços ser dotados de todos os elementos essenciais ao seu funcionamento e de uma instalação sanitária privativa. O empreendimento pode, ainda, incluir unidades de alojamento fora do edifício principal, em edifícios contíguos ou próximos, que com ele se harmonizem do ponto de vista arquitetónico e da qualidade das instalações e equipamentos (in Diário da República, 1.ª série – N.º 160 – 20 de Agosto de 2008 -Portaria n.º 937/2008 de 20 de Agosto p.5759).

### **3.4. Casos de Estudo - Quintas Pedagógicas**

Deste modo, a análise concretizada permitiu a obtenção de um vasto conhecimento, não só de atos de requalificação de casas monumentais, como da sua modificação para as concretizações turísticas. Assim, para a elaboração de uma proposta de reabilitação mais eficaz são analisados três casos de estudo de Quintas de Recreio portuguesas sofrendo com os anos alguns delas sendo agora reabilitadas e conversadas e sendo empreendimentos de turismo de habitação e quintas pedagógicas.

#### **3.4.1. Quinta Pedagógica Armando Villar**

A Quinta do Villar (figura 29 e 30) localizada a ocidente do estuário do Tejo, entre a Serra de Sintra e o Oceano Atlântico, na Freguesia de Alcabideche e rodeada de vestígios arqueológicos e históricos. A Quinta das Patinhas é uma propriedade que evoluiu a partir da Quinta da Carambola, assim referida no século XIX em diferentes fontes. Esta propriedade tem sido de agregação complexa ao longo dos séculos XIX e XX, com destaque para a Quinta e Lagar de Azeite e a Vinha das Patinhas.



Figura 29: Mapa da Quinta Pedagógica Armando Villar Figura 30: Quinta Pedagógica Armando Villar

Armando Villar tornou-se o proprietário deste vasto território, sendo o criador da Quinta das Patinhas na configuração, extensão e asseio que a tornaram conhecida em Cascais. Estando esta localizada entre o mar e a Serra de Sintra, a Quinta e a sua população sofreram influências de um centro urbano, com dependências funcionais entre a Vila o seu termo criado em finais do século XIV. Apesar de o território ser pouco extenso, as condições para o ajustamento e sustento das comunidades humanas são diversificadas o que equilibrou uma variedade etnológica invulgar.

Contudo, podem-se identificar três áreas geográficas com características bem vinculadas: Montanha, Costa e Várzea e outras comunidades com distintas práticas culturais como serranos, pescadores e agricultores. A Quinta das Patinhas situa-se na zona definida como Várzea sendo essa o abastecimento de produtos agrícolas para a Villa.

A Quinta do Villar consiste da reabilitação de uma quinta tradicional portuguesa construída pelo Comendador Armando Villar em 1940. Deste modo, a Quinta Pedagógica tem como objetivo promover ações de educação ambiental e científica complementares aos programas escolares, a componentes pedagógicas, componentes lúdico-recreativas e ao desenvolvimento pessoal.

Esta é a primeira Quinta Pedagógica Biológica do País e tem como função mostrar às crianças como é o quotidiano numa quinta, alertando-as para a importância da salvaguarda do planeta, em especial a água. Inaugurado em 2010, Ano da Biodiversidade, este magnifico espaço limita com o Parque Natural de Sintra Cascais. Para além de experimentarem os engenhos tradicionais de captação de água (Picota e Nora) e observarem sistemas de rega tradicionais, o moinho de vento, as hortas biológicas, pomares, jardins de ervas aromáticas e os animais autóctones, os pequenos visitantes podem participar na alimentação e tratamentos diários dos animais (in website Quinta Pedagógica Armando Villar).

### 3.4.2. Quinta Ecológica da Moita

A Quinta Ecológica da Moita (figura 31) é concebida a partir de um protocolo de parceria entre a Santa Casa da Misericórdia de Aveiro (SCMA) e a Associação Portuguesa de Educação

Ambiental (ASPEA), sendo as atividades bastante dinâmicas de Educação Ambiental na Mata da Moita. Esta quinta oferece um programa anual de atividades, apreciando ações no âmbito da limpeza e manutenção de espaços, elaboração de trilhos na natureza, aulas na natureza e gestão de espaços, nomeadamente hortas familiares, uma horta comunitária, horta pedagógica, apiário pedagógico, parque de merendas, zona de campismo e turismo rural.



Figura 31: Imagem geográfica da Quinta Ecológica da Moita

A Quinta Ecológica da Moita tem como objetivos a requalificação e valorização de uma área que tem potencial nas mais diversas vertentes, conservação da natureza, turística, de agricultura biológica/tradicional, de educação ambiental, atividades de tempo livres para todos os escalões etários, cultural e até mesmo científico. Deste modo, cria um espaço que visa o enriquecimento dos seus visitantes, quer no seu bem-estar e qualidade de vida, quer do ponto de vista pedagógico, educacional, lúdica e cultural. Assim possibilitando uma relação mais interativa e aberta com a população local.

A gestão ambiental e conservação de um espaço natural, possibilitam neste projeto uma revitalização da mata que se encontra num estado de degradação, precisando de intervenção para que esta não fique dominada pelo silvado e, também, para o impedimento da transformação das zonas mais próximas das linhas de água existentes num pântano (in website Quinta Ecológica da Moita).

### 3.4.3. Quinta Pedagógica d' Alvarenga

No referente caso de estudo, a Quinta Pedagógica d' Alvarenga, no concelho de Barcelos freguesia de Alvito Pedro. É um espaço educativo onde as crianças desempenham o papel principal. Este espaço é indicado para as crianças explorarem, contracenarem com a natureza e fazerem atividades radicais. Elas podem mergulhar, andar a cavalo, explorar os montes, praticar arborismo, slide, rappel, paintball, escalada, golfe estas são algumas das atividades

propostas pela Quinta Pedagógica. Outra das atividades como passeio pedestre através do Bosque de Afrodite, das águas da piscina de Asclépio ou do Parque Animal de Mercúrio.

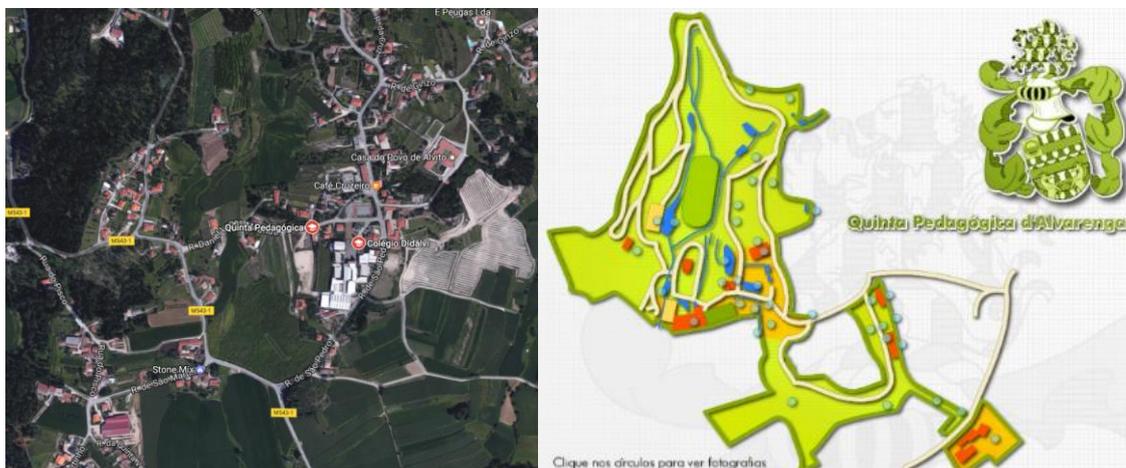


Figura 32: Mapa da Quinta Pedagógica d'Alvarenga Figura 33: Mapa do circuito da atividade da Quinta Pedagógica d'Alvarenga

Como se pode analisar nas figuras 32 e 33, as dimensões da quinta e os circuitos das atividades tendo uma área que engloba muito espaço verde. A quinta também possui alguns animais como por exemplo, veados selvagens, patos, gansos, ovelhas e peixes.

Sendo um espaço educativo, dá a conhecer à população juvenil e adultos os aspetos da vida rural minhota e as tradições dos nossos antepassados. Deste modo, envolve a comunidade educativa na realidade do meio, favorecer os usos, costumes e tradições com vista a preservar a identidade cultural de uma região (in website Didalvi, Quinta Pedagógica d'Alvarenga).



## Capítulo 4

### 4. Casa De Santo António de Vessadas - objeto de estudo

#### 4.1. História do Edifício e do Lugar

No século XV surgiu a Capela de Santo António na freguesia de Barcelinhos, pertencente a João Paes “O Velho”. João Paes na qualidade de companheiro de D. Afonso V, construiu junto a sua casa a Capela, que no século XIX foi substituída, por se encontrar demolida, em devoção a Santo António.

Em 1726, Martin de Távora e Sousa e a sua mulher D. Natália de Sousa e Meneses, 5ª neta de João Paes, adquiriram esta edificação. Pedro do Valle de Vessadas, foi um cavaleiro na ordem de Cristo, nascido na casa de Calvelhe, em Creixomil concelho de Barcelos. Enriquecido no Brasil onde serviu como recebedor dos Quintos da Coroa, vinculando-a com as terras circundantes, instituindo assim o Morgado de Santo António de Vessadas com a obrigação dos seus futuros administradores se denominarem de Vessadas.

Esta edificação sofreu profundas alterações pelo seu proprietário, como a demolição parcial da edificação primitiva. Julga-se esta como uma edificação terreada, constituindo assim uma nova construção setecentista (Sampaio, 1737).

Na segunda metade do século XI surgiram algumas novas alterações interiores e exteriores, em que foi anexado um novo corpo: a Capela com influência barroca. Estas alterações foram concebidas pelo Dr. Carlos Maria do Valle de Vessadas e o seu genro, concelheiro Manuel José botelho, sendo o primeiro Visconde de Santo António de Vessadas.

Desde aí até à atualidade esta edificação tem vindo a sofrer obras de beneficiação, no entanto todas elas sem alterar as características adquiridas no séc. XIX. Com uma área circundante de 20 hectares, encontra-se hoje na posse dos descendentes do instituidor do Morgado. Perante o seu longo e nobre passado, e dotada de qualidade e estado de conservação, a Casa e a Capela, como a fonte armoriada e seus jardins formais de buxo japoneiras, foram classificadas como sendo de interesse público pelo decreto 129/77.



Figura 34: Fonte com três bicas

A fonte armoriada com três bicas (figura 34), possui um tanque com quatro lavadouros e apresenta uma escadaria de acesso em cantaria de granito e trata-se da mais antiga manifestação de detalhe do exterior da Casa que se conhece (figura 35). Ainda hoje é possível ler na fonte a inscrição “*Esta fonte mandou fazer Pedro do Valle Vessadas cavaleiro professo na ordem crista no ano de 1753*”.

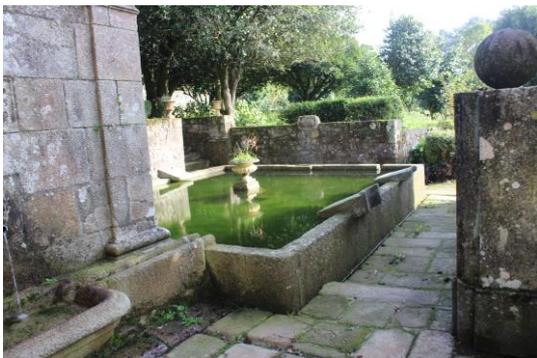




Figura 35: Fonte e Tanque existente nos jardins

Os jardins remontam a meados do século XIX, época por volta de 1856. Os Jardins da Casa encontram-se a Sul do edifício principal da Casa de Santo António de Vessadas. Iniciando-se a separação dos terrenos de cultivo, coma construção de muros de suporte, de largos canteiros com árvores de fruto e possivelmente alguma horta bordejada com buxo.

Ao longo do tempo foram sendo plantadas árvores ornamentais, hoje predominando as japoneiras e mito buxo anão disposto em geométricos canteiros.

Atualmente os jardins encontram-se em expansão para áreas limítrofes (antigos campos de cultivo) com plantação de japoneiras, buxos arbustivos e rododendros em convivência com árvores de fruto já ali existentes (Ferraz, 2013).

## 4.2. Análise Formal e Espacial

As Quintas de Recreio em Portugal na sua generalidade e, em particular, a Casa de Santo António de Vessadas, denotam a influência da arquitetura civil traduzido pelo emprego dos típicos elementos decorativos (arquitetónicos, escultóricos e vegetais, tais como bordaduras e sebes de buxo), assim como pelo recurso a uma estrutura geometricamente pensada. A criação de um eixo de simetria que, passando pelo centro da capela, se dirige na direção que oferece a abertura e um panorama mais profundo, atribui uma maior imponência à Casa e ao

seu percurso da entrada. Os restantes espaços envolventes à habitação seguem a mesma composição de simetria.

Desta forma, a composição dos espaços estruturantes da Casa de Santo António de Vessadas, verificada na figura 36, destaca-se a entrada principal da Casa (1), abrindo para o Pátio de entrada alinhada geometricamente com a Capela (3). Após a capela encontra-se a entrada principal para a casa (2), ao redor do Pátio principal onde se situa, primeiramente o jardim não tão formal (8), e percorrendo a casa encontra-se o jardim formal (9) e a zona de Pomar (10). É de se notar ainda o pátio posterior à casa, o pátio de serviço, dando acesso aos estábulos (4). Mais à frente situa-se a casa dos caseiros (5) e também um armazém (6), contendo a eira nesse mesmo espaço, mas, exteriormente nesse percurso, encontra-se outro estábulo/arrumos agrícolas (7). Nessa zona também se encontra zona de cultivo (11).



Figura 36: Planta de Implantação

A casa apresenta uma perfeita integração dos jardins na paisagem envolvente, levando com que a paisagem circundante aparente exista como complemento imprescindível dos próprios jardins. Esta relação é conseguida através da introdução de elementos ilusivos e da componente de recreio da Casa, fazendo com que os espaços de jardim e de horta se relacionem em perfeita harmonia.

*“Com os muros altos constitui como que uma ante-sala que goza, se for necessário, de privacidade mas que, à semelhança das tradicionais portas*

*aldeãs, mantém (ou mantinha) os portões abertos, durante o dia, à curiosidade e prazer dos estranhos. (...) estes portões generalizaram-se com grades de ferro no decurso do século XVIII embora já antes, se o carácter representativo e honorífico do pátio assim o exigia, fosse utilizado este material. Casa e pátio eram para ser vistos mesmo com o portão encerrado.”*  
(Caldas e Correia, 1999 p. 59)

A Casa de Santo António de Vessadas, originalmente assume-se como uma construção em L, tendo sido posteriormente construídos os restantes edifícios e a ele anexados, nomeadamente um edifício responsável pela ligação da habitação à capela. A capela foi construída junto à habitação no século XIX, contudo não se conhecem as datas destas alterações.

No seu interior, a habitação desenvolve-se em dois pisos, contando ainda um terceiro piso formado no sótão da habitação. Desta forma, a planta é simétrica em relação ao Norte/Sul. A entrada principal para a Casa surge a Norte, mas o acesso principal para a capela é a Este.

O piso térreo da Casa (figura 37) compõe-se a partir de um núcleo central, do acesso principal, onde se situam as áreas de serviços. Neste núcleo central situa-se a sala de entrada, o acesso para o piso superior e áreas de serviços e espaços de arrumo. A Este encontra-se o pátio, dando acesso à capela.

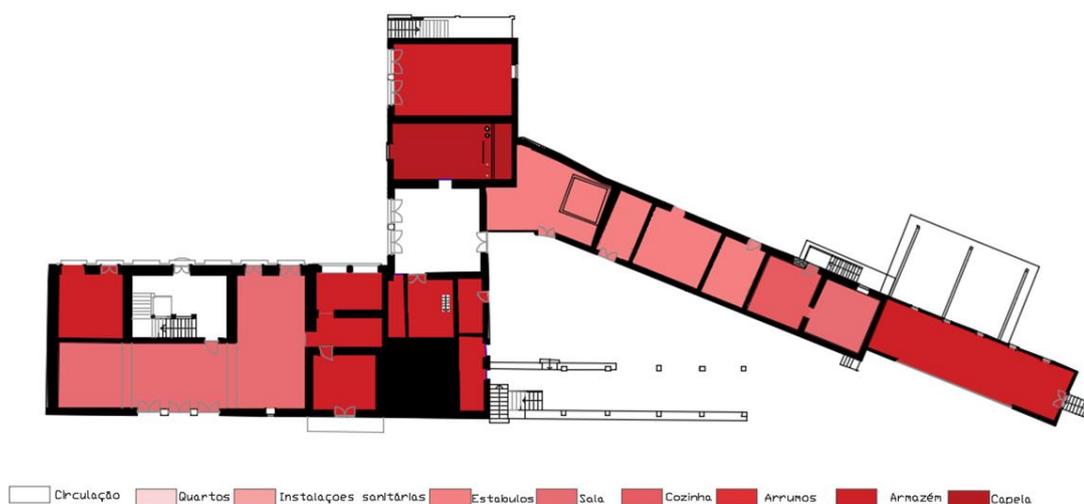


Figura 37: Planta do piso térreo, da Casa de Santo António de Vessadas

O primeiro piso (figura 38) corresponde ao andar nobre, com zonas de representação conjugadas com zonas mais privadas, como os quartos a Norte e a Sul, a biblioteca e o escritório a Norte, salas de estar e cozinha a Sul. Neste mesmo piso a Sul encontram-se a cozinha e os acesso para o pátio posterior a casa.



Figura 38: Planta do primeiro piso da Casa de Santo António de Vessadas

A área nobre da Casa conta com quatro quartos, uma sala de estar, uma sala de jantar, enquanto a área de serviço conta com uma cozinha, com espaço de copa e instalações sanitárias, e o acesso do corredor encontra-se o acesso ao sótão da Casa (figura 39).

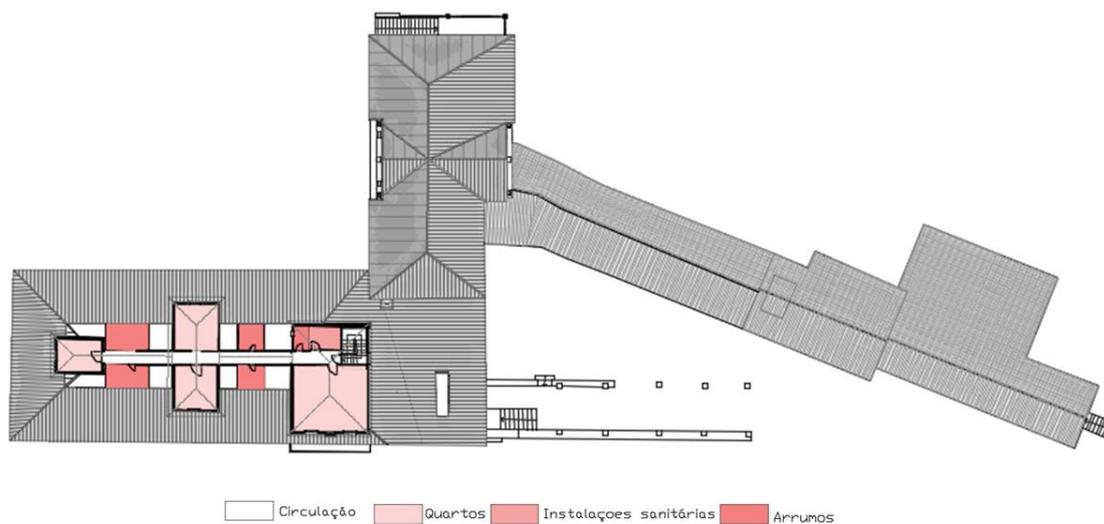


Figura 39: Planta do sótão da Casa de Santo António de Vessadas

Desta forma, como se pode verificar na figura acima, as coberturas são de várias águas, estruturadas em Madeira e distinguindo-se umas das outras pela sua ornamentação.

Esta edificação mantém a sua organização original, tendo passado por ações de manutenção e por intervenções nas instalações sanitárias e cozinhas, sendo implementado o saneamento, a água canalizada e a luz elétrica.

## Ornamentação

No interior do edifício a ornamentação é revelada pelos apontamentos de azulejos decorativos nas paredes, pelos seus tetos de madeira, com relevos pintados, que definem entre compartimentos conforme a sua importância.

## Fachadas

As fachadas apresentam grande exuberância decorativa (figura 40 e 41), essencialmente na fachada principal. Esta fachada destaca-se das restantes pela sua importância, derivada do eixo central da casa que marca a entrada.



Figura 40: Alçado Este e Alçado Oeste



Figura 41: Alçado Sul

As restantes fachadas assumem uma linguagem semelhante à do alçado principal, contudo apresentam-se mais simples do que este (figura 42 e 43), mantendo apenas a decoração nas cornijas e cantarias. Deste modo, verificam-se grandes vãos que se abrem nos alçados, criando uma relação com os espaços exteriores e dotando a habitação de uma excelente iluminação natural.

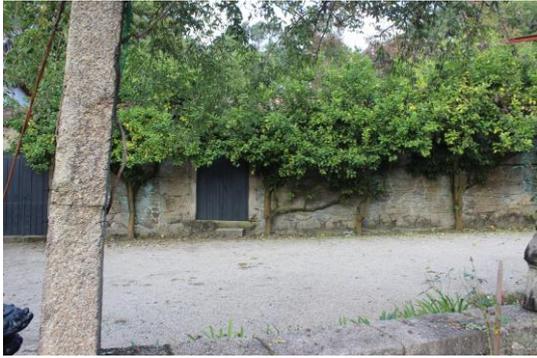


Figura 42:Alçado Sul da Casa dos Caseiros e Estábulo



Figura 43:Alçado Norte da Casa de Santo António de Vessadas

### **Pátio de Entrada (Pátio de Honra)**

A casa de Santo de Vessadas organiza-se em dois Pátios de Entrada (figura 44): um pátio destinado ao acesso da zona de serviço e o outro ao acesso principal. O Pátio de Entrada, resguardado por altos muros de pedra, possibilita a passagem aberta ao público uma vez que dá acesso à capela da Casa. Por outro lado, o Pátio de Entrada dos Serviços Domésticos, dá acesso apenas para os funcionários, estando o seu acesso cerrado de todo o envolvente da Quinta. Este espaço tem acesso direto pela parte lateral da capela destinada aos funcionários e à zona de serviço da casa.



Figura 44: Entrada principal para o Pátio

### **Sala de Entrada (Casa de Fora)**

A Sala de Entrada da Casa está localizada no rés-do-chão do edifício e apresenta poucas dimensões. Contudo, destaca-se pela sua decoração e por uma escadaria toda em pedra com vários elementos de decoração.

### **Corredores**

Os corredores presentes na Casa estão localizados, maioritariamente, na zona de serviços e na ligação dos quartos. Nos espaços de maior destaque é de notar a ausência de corredores, sendo o acesso realizado de forma direta entre compartimentos.

### **Cozinha**

A Casa de Santo António de Vessadas dispõe de duas cozinhas, separadas pela capela. Estão localizadas na área de serviço da casa no primeiro piso.

## A Capela

A capela da Casa de Santo António de Vessadas surge anexada à casa, apresentando ligação direta a esta pelo seu interior. Este espaço assume-se de base retangular com um pequeno altar a um nível relativamente elevado, com cobertura em madeira, em abobada de berço e decorada por frescos. A vivência dos proprietários neste espaço era realizada através de uma pequena tribuna privada, com ligação direta do interior da habitação e localizada a um nível relativamente superior ao da cota da soleira.

## Os Jardins e áreas de Produção Agrícola

Devido à evolução e vivência da Casa de Santo António de Vessadas, esta contém diversas correntes artísticas que se foram instalando ao longo dos séculos seguintes à sua construção, sendo visível não só na Casa e nas restantes construções, como também nos próprios espaços exteriores, dotados de grandiosos jardins (figura 45).



Figura 45: Entrada para o Jardim formal

*“Durante o séc. XVIII ainda no XIX, a arte dos jardins continuou, entre nós, a dar preferência terraços de canteiros bordejados por banquetes de buxo anão, e mais ou menos plantadas com arbustos e plantas herbáceas de floração mais ou menos vistosas.” (Araújo, 1979 p. 10)*

A organização dos espaços exteriores da Casa (figura 46) remete-os para um formalismo no traçado dos caminhos, com curvas geométricas rematados por uma densidade de vegetação arbórea, tendo como árvores predominantes o Pinheiro Piramidal, as Laranjeiras e o Limoeiro. As árvores encontram-se distribuídas harmoniosamente atendendo às especiais características de cada uma e às exigências de cada situação e função, o que permite alcançar o clima de bosque.



Figura 46: Acessos para o Jardim

### Jardim Formal

O Jardim Formal da Casa de Santo António de Vessadas implanta-se no alçado Sul (figura 47), atribuindo uma maior imponência à fachada da Casa e surgindo em função dos seus eixos e da sua simetria. Este espaço surge cercado por muros em pedra fragmentados, formando varandas voltadas para o jardim. Este Jardim dispõe de uma superfície plana e compõe-se de inúmeros canteiros de flores, delimitados por sebes baixas e emoldurastes dos leitos florais interiores. Tem uma densidade de vegetação que faz do jardim um autêntico *parterre*<sup>4</sup> de canteiros em formas geométricas.



---

<sup>4</sup> *Parterre* é a designação atribuída a uma componente do Jardim Formal que consiste em canteiros de flores delimitados por sebes baixas ou muretes de pedra de proteção dos leitos florais interiores.

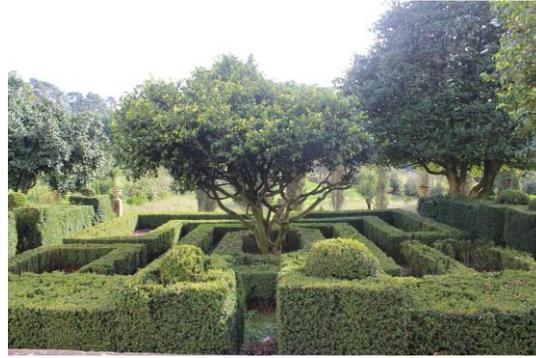


Figura 47: Acessos para a Fonte de Três Bicos e o Jardim Formal

Os canteiros encontram-se organizados num espaço definindo caminhos (figura 48), com cercas de arbustos compactos perfeitamente topiados de forma semelhante aos labirintos, verificando um imenso efeito teatral a este espaço. Para além dos elementos referidos, o Jardim é ainda adornado de fontes e lagos, responsáveis pelo elemento hídrico representativo destes jardins em Portugal.





Figura 48: Percursos pelos jardins e espelho de água a Sul e a Este da Casa

### Pomar e Horta

Esta Casa tem um forte carácter de produção e é dotada de imenso espaço destinado a este fim, com múltiplos outros hectares de terrenos exteriores a esta, mas atuando paralelamente a ela. Os espaços destinados à Horta (figura 49) ocupam grande parte da área da Casa, usufruindo de parcelas de terreno com muito pouca inclinação e com boa disponibilidade de água, contendo a sua serventia as águas oriundas da linha de água existente e da fonte, tanque e poços que ocupam este espaço. Contém também o Pomar para consumo próprio da Quinta.



Figura 49: Espaço destinados a Pomar e hortas (atualmente em desuso)

### 4.3. Análise da documentação Existente - enquadramento do PDM de Barcelos

Para a elaboração de uma proposta é necessário o conhecimento sobre a situação existente e suas condicionantes para uma melhor intervenção. Desta forma, é essencial analisar a legislação existente referente ao local e à sua envolvente.

A análise do Plano Diretor Municipal de Barcelos (Diário da República, 2.<sup>a</sup> série — N.º 134 - 13 de julho de 2015) (ANEXO II) permite estabelecer as orientações e regras necessárias para a compreensão do uso, ocupação e transformação do solo na totalidade do território municipal, além das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, que integram este documento, e nos esclarecem de forma a tirar as conclusões necessárias a ter em conta na elaboração da proposta de intervenção.

Na análise das Plantas de Ordenamento I e II (figura 50 e 51), verifica-se que no artigo 9º, a Classificação do Solo da área de intervenção é identificado como Solo rural definido na alínea - a) como: *“Solo rural é o solo para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade enquadrando outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em solo urbano....”*

Pode-se verificar, também, no artigo 10º que a *“Qualificação do Solo Rural processa-se através da integração de um Espaço Agrícola de Produção.”* (in PDM Barcelos, p.18680)

No Artigo 18º, define que *“A estrutura ecológica municipal (EEM), demarcada na Carta de Ordenamento II, corresponde ao conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos”* (in PDM Barcelos, p.18682), o que nos identifica este espaço como uma Estrutura Ecológica Urbana.

No artigo 21º “A estrutura ecológica urbana é o conjunto de áreas verdes que asseguram um conjunto de funções ecológicas em meio urbano e ainda funções de estadia, recreio e de enquadramento da estrutura urbana, nomeadamente, as áreas integradas na estrutura ecológica fundamental e na estrutura ecológica integrada localizada na área do perímetro urbano, e ainda os espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.” (in PDM Barcelos, p.18682) O que reforça a importância do programa apresentado para desenvolver nesta proposta de dissertação, a de uma quina pedagógica com turismo.



Figura 50: Planta de Ordenamento I

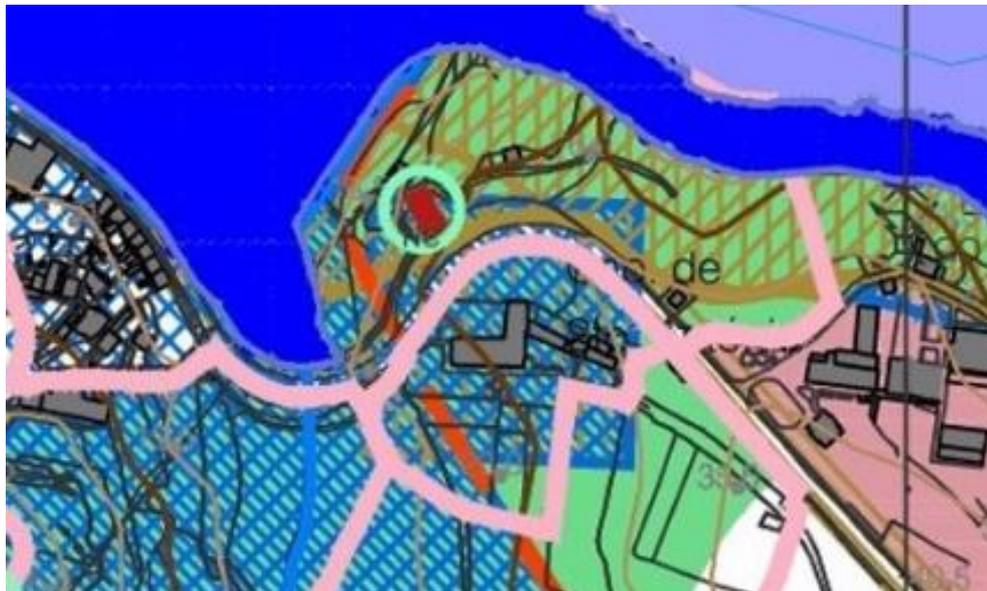


Figura 51: Planta de Ordenamento II

Na Planta de Condicionantes pode-se verificar (figura 52), no artigo 19º que “A estrutura ecológica fundamental integra os sistemas ecológicos fundamentais cuja preservação é

indispensável ao funcionamento sustentável do território, designadamente: Reserva Agrícola Nacional” (in PDM Barcelos, p.18682)



Figura 52: Planta de Condicionantes

De acordo com a Planta de Condicionantes (figura 52), verifica-se o que o imóvel é classificado como imóvel de Classificação e em Vias de Classificação. Como se pode verificar no artigo 23º “(...) são todos os monumentos nacionais, imóveis de interesse público e imóveis de interesse municipal, classificados ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, bem como todos os monumentos, conjuntos e sítios que sejam objeto de posterior classificação, os quais se encontram identificados na Planta de Ordenamento II.” (in PDM Barcelos, p.18683).

## Capítulo 5

### 5. Proposta de Reabilitação e Intervenção Arquitetónica

A presente dissertação de mestrado concretiza a elaboração de uma proposta de Reabilitação da Casa de Santo António de Vessadas, que se destaca pelo seu valor patrimonial e pela sua relevância histórica, cultural e arquitetónica.

A proposta apresentada teve em conta todos os princípios de uma reabilitação com consciencialização, tendo em consideração a situação pré-existente e os interesses do proprietário da Casa de Santo António de Vessadas. Foram seguidos os regulamentos referentes ao local, analisando as normas gerais e específicas da construção e instrumentos legais aplicáveis. Assim, com o intuito de preservar os elementos marcantes e reconstituidores de várias épocas históricas, o programa que se apresenta para a requalificação da Casa prevê a salvaguarda de todas as fachadas, assim como de grande parte do interior da Casa.

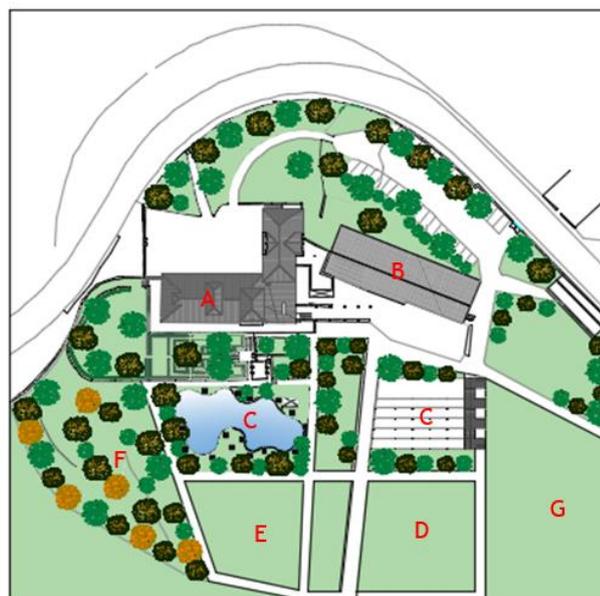


Figura 53: Esquema da planta de Implantação da Casa de Santo António de Vessadas

#### Corpo A - Casa

A presente proposta de Reabilitação propõe a alteração da funcionalidade (figura 53), adaptando a Casa principal para um empreendimento de turismo de habitação, pretendendo-se equipar o espaço com todas as competências necessárias para essa concretização.

Assim, o programa para o piso térreo da Casa (figura 54) será adotado com áreas referentes à recepção do espaço e ao lazer como biblioteca, sendo projetadas todas as áreas de serviço, espaço para refeitório e de bar relacionado com atividades da Quinta. O primeiro piso da Casa (figura 55 e 56) irá manter uma grande parte das suas funções originais, sendo dotado de espaços de dormida que se estendem até ao sótão, bem como de alguns espaços de estar e lazer. A capela irá manter a sua organização original sofrendo apenas ações de salvaguarda, com a inserção de todas as condições de segurança para ser aberta ao público.

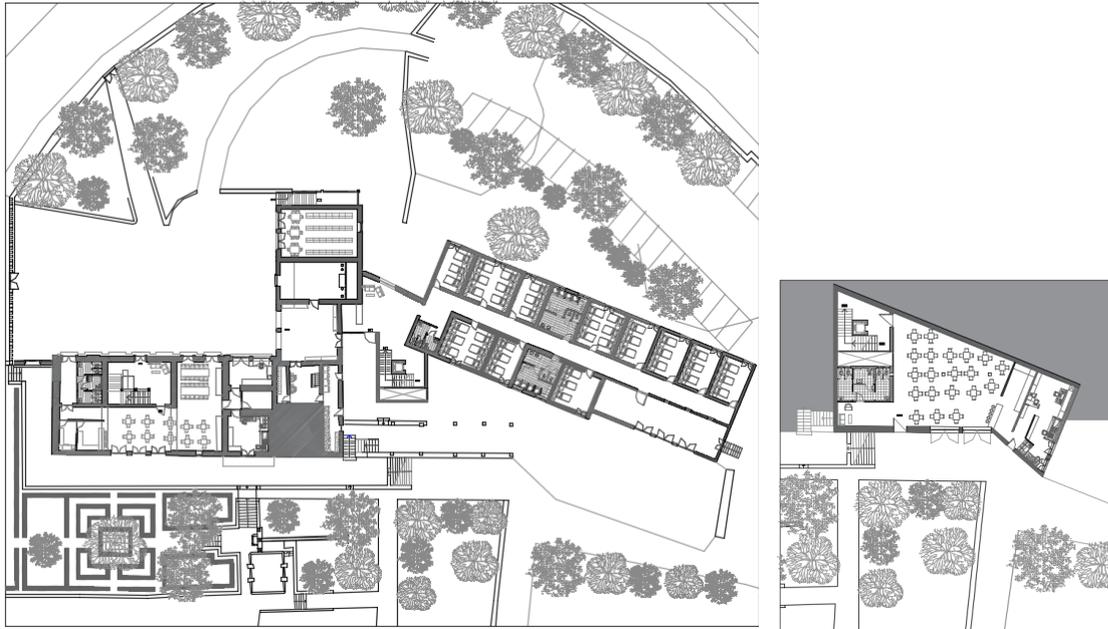


Figura 54: Planta Esquemática do piso térreo e das áreas de serviço da pousada do Piso -1

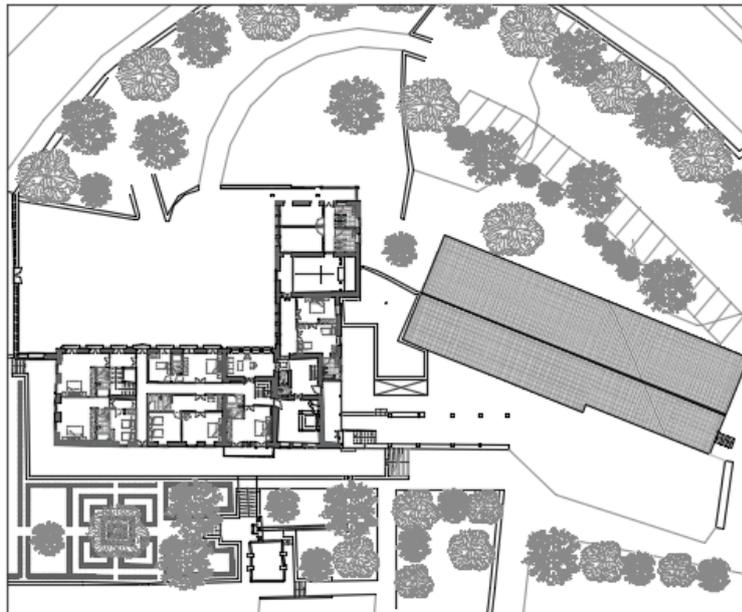


Figura 55: Planta Esquemática do Piso 1

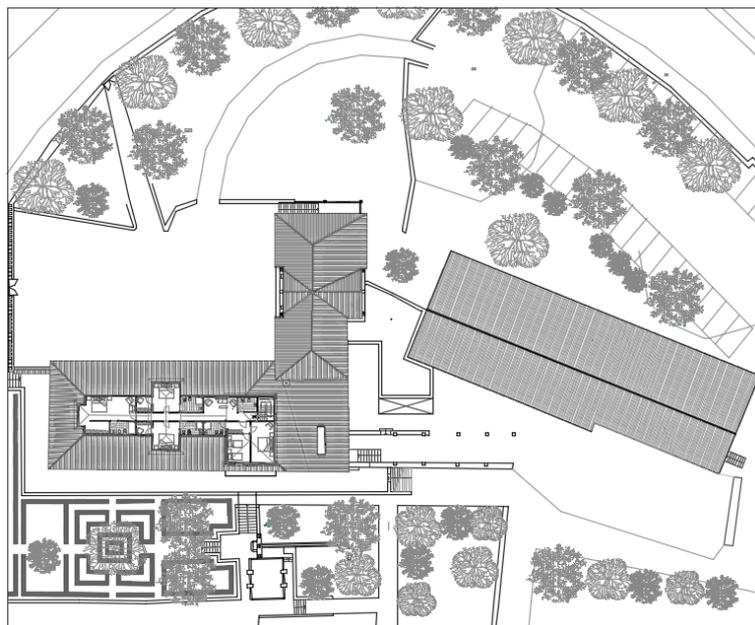


Figura 56: Planta Esquemática do Sótão

### **Corpo B - Estábulos e Anexos para máquinas agrícolas**

Tal como referido anteriormente, a presente proposta pretende relacionar o empreendimento turístico com atividades produtivas da Casa. Deste modo, pretende-se reaproveitar algumas das paredes deste anexo/estábulo para adaptação de turismo de habitação. Prevê-se que o programa do piso térreo seja adotado com áreas referentes à receção do espaço e ao lazer, sendo projetados espaços de dormida e uma sala de convívio. No piso abaixo da terra pretende-se projetar todas as áreas de serviço, espaço para refeitório, bar e instalações sanitárias, mantendo o constante contacto com a natureza.

### **Zona C |D|F|G - Jardins**

A proposta abrange a requalificação dos espaços de hortas que se encontram em desuso, que contém um pomar ligeiramente desorganizado, mas mantendo-o. Devido à análise realizada, propõem-se novos usos como o Pomar, área de ervas aromatizadas e a organização do espaço de hortas. A construção do lago para as aves e o estábulo são projetadas em ocupação da envolvente e funcionamento de plena harmonia coma natureza.

### **Relação Interior e Exterior**

Uma vez que o jardim corresponde a um dos elementos mais marcantes da Casa de Santo António de Vessadas, a proposta de reabilitação do espaço destaca a relação constante entre os espaços interiores e exteriores (figura 57). Desta forma, a relação com toda a envolvente

manter-se-á intacta, realçando uma visão privilegiada para todos os espaços que compõem a quinta.

O espaço exterior da envolvente da Casa continuará com a mesma definição, pretendendo apenas a salvaguarda de alguns elementos, mantendo os acessos para as áreas de serviço e acrescentando alguns acessos novos para as hortas e zonas da parte da quinta pedagógica.

Os espaços das hortas, zonas de cultivo e pomar serão alvo de algumas reorganizações, projetando-se nesses espaços um lago para aves, estábulos e um parque de estacionamento com trinta e dois lugares de estacionamento, nos quais três deles são aptos para pessoas com mobilidade condicionada, sendo de serventia ao empreendimento turístico.



Figura 57: Imagem do salão interior para o exterior

Esta proposta de reabilitação visa a salvaguarda da identidade do local, propondo-se apenas a ampliação da pousada com uma construção em betão, destinada à organização da pousada a nível de habitação e zonas de serviço. A construção do lago para as aves e o estábulo são projetadas ocupando a envolvente e em plena harmonia com a natureza.

A proposta de intervenção nos edifícios indicados prevê a concretização de obras de restauro, obedecendo a dois critérios orientados fundamentais, como o respeito pelo carácter e legitimidade do existente, bem como a observação dos princípios para uma atuação sustentável. Deste modo, a intervenção proposta abrange a demolição seletiva de alguns elementos, a reparação de danos, o reforço estrutural, a beneficiação do desempenho e o acrescento de novos elementos.

O programa proposto para a Casa de Santo António de Vessadas foi abordado anteriormente de um modo geral ao nível da sua origem e objetivo, assim como a sua aplicação em casos de estudo que servem de base para a elaboração dos empreendimentos turísticos de habitação e quinta pedagógica. Assim, são apresentados de seguida os detalhes de todos os espaços que caracterizam a Casa de Santo António de Vessadas e a quem se destinam esses espaços.

Deste modo, o programa pretende a consciencialização de todos os cidadãos para as problemáticas ambientais e a promoção de hábitos saudáveis e sustentáveis a todos os níveis. Pretende-se que toda a população que frequenta a cidade de Barcelos, local onde reside este espaço, usufrua desta proposta.

Serão criadas atividades alusivas a todos aqueles que frequentarem o lugar, como por exemplo, ensinamentos no âmbito da agricultura e dos recursos naturais, vivência com animais de várias espécies, entre outros.

No que toca à proposta em si, de seguida é apresentada uma síntese do programa implementar nos determinados espaços da Quinta, especificando a intervenção em cada um deles, com recurso a projetos de referência. Como já foi referido, a proposta foi elaborada com o intuito de respeitar as preexistências e a valorização do seu caráter original, adaptando-o a novos usos.

## 5.1. Apropriação dos Espaços

*“ (...) o habitar é o modo do Homem estar no Mundo e o modo de o compreender. Ao habitar, este persiste através dos espaços em virtude do seu estar entre os objetos e os lugares”* (Pires, 2014).

A preocupação pela preexistência do lugar, nesta proposta, foi essencial para compreender a relação dos aspetos visuais entre os elementos existentes de acordo com a manutenção e a valorização e os novos elementos. Uma vez que se propõem várias alterações para as edificações, pretende-se evoluir os seus níveis de qualidade, adaptando-as às exigências funcionais referentes aos empreendimentos de turismo de habitação e a quintas pedagógicas.

Desta forma, o edifício principal do empreendimento corresponde a uma área para hospedagem de famílias com *suites*. A Casa desfruta de uma área de receção e atendimento a hóspedes, espaço de refeições e bar, a respetiva área de serviço (onde se situa a cozinha, a copa e os espaços de arrumo), área de lavandaria, o acesso às habitações destinadas aos funcionários, uma biblioteca, área administrativa anexada à capela e uma área de instalações sanitárias, apoiando esta zona de serviços.

O empreendimento, sendo pousada destinado a pessoas mais jovens, conta ainda com o edifício que funciona separado do edifício principal, desfrutando de uma receção, habitação coletiva, zonas de balneários para ambos os sexos, sala de convívio, espaço de refeições e bar. Este edifício compreende todas as competências essenciais para pessoas de mobilidade condicionada. Todos os espaços foram pensados de forma a garantir condições de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, à exceção o edifício principal.

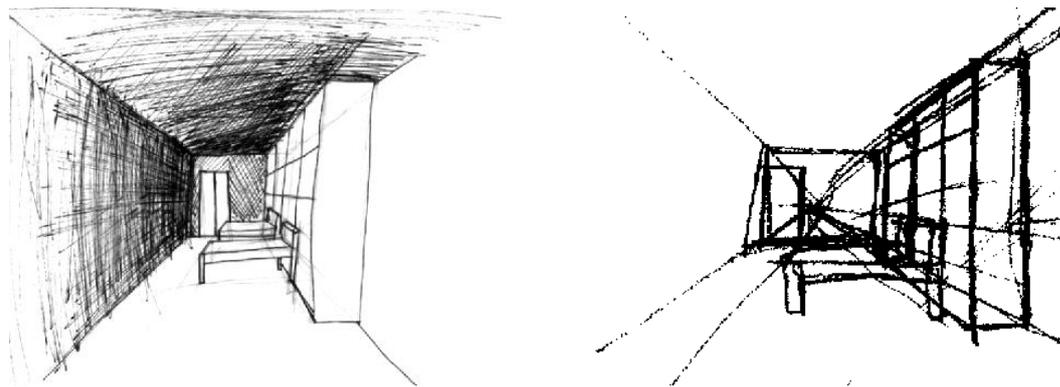


Figura 58: Esquiços da área dos quartos da Pousada

Tratando-se de uma proposta de reabilitação de um edifício de interesse patrimonial, pretendeu-se preservar ao máximo da sua identidade, a organização funcional e espacial do edifício principal. Assim, será mantido o acesso principal à habitação, pela sala de entrada destinada à receção que mantém a sua função de receber as pessoas. Serão mantidas as unidades de alojamento, os espaços de lazer e os espaços de refeições que ocupam as suas localizações originais, passando apenas por algumas reorganizações interiores.

A maior parte das alterações ocorreram no piso térreo do edifício principal, com a implementação do espaço do bar e o espaço para as refeições. Além deste, também o edifício destinado a pousada (separado do edifício principal) sofreu muitas alterações, nomeadamente no seu interior e na reorganização total, tornando-se dotado de todas as condições básicas de uma unidade habitacional independente (figura 58).

## 5.2. Proposta para os Espaços exteriores pedagógicos

A proposta para os espaços exteriores pedagógicos teve o intuito de os tornar como espaços de superioridade, realçando todo o seu potencial, para uma realização funcional/programática.

Com o empreendimento do turismo de habitação e a conjugação de Quinta Pedagógica, pretende-se a combinação de especificidades originais da Quinta, com atividades produtivas. Assim, o espaço é projetado com diversas atividades alusivas a Quinta Pedagógica.

A introdução do espaço da Pousada no piso térreo anexado ao edifício principal, trata-se de um local reservado a jovens devido a questões de financiamento, e teve como referências outras Pousadas, como a Residencial Solar Estação e a Casa da Pousada.

O espaço projetado a atividades alusivas a Quinta Pedagógica, dispõe de um espaço pensado para animais como vacas, cabras, ovelhas, cavalos e porcos. Este espaço contém uma cerca para que as pessoas consigam ver os animais e um espaço coberto para estes se acolherem.

Também é projetado um espaço para aves, que contém um lago de forma dinâmica. Este espaço acolhe aves como gansos, patos e cisnes.

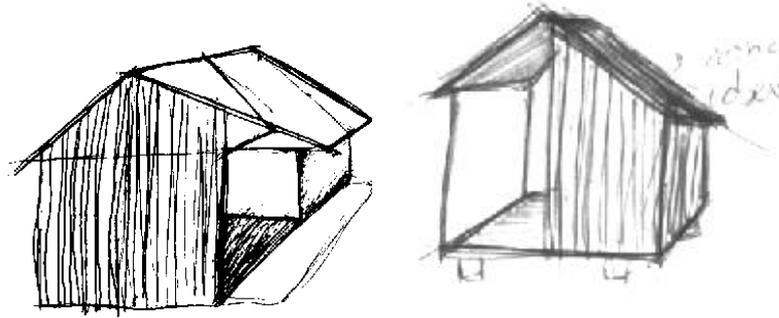


Figura 59: Esquícios dos estábulos e da casa das aves

Este novo espaço encontra-se envolvido por elementos marcantes do jardim como as árvores, e oferece um lago que assume uma forma dinâmica, fazendo uma quebra do jardim formal. Visto que este espaço se situa a Sul, zona em que existe o Pomar e os jardins, a construção das casas das aves e dos estábulos (figura 59) foi elaborada de modo a não interferir com o espaço envolvente e de jardim projetado. Assim, toda a construção é em madeira, moldando-se ao espaço em volta e acentuando o contacto com a natureza.

Deste modo, com a presente proposta projetual pretende-se a realização de uma intervenção com a finalidade de converter a Casa e Quinta Pedagógica num lugar de arte, cultura e de lazer para todo o público.

### 5.3. Sistemas Construtivos

A Casa de Santo António de Vessadas é uma edificação que manifesta importância histórica, devido à sua arquitetura. Sendo uma edificação de valor patrimonial, um dos objetivos desta proposta passa pela salvaguarda da identidade de um local característico de uma época para as gerações futuras. Por isso, a proposta visa um programa arquitetónico que se adeque ao lugar, passando por adaptar um novo uso, mas valorizando o património. É idealizado um espaço atual que mantenha presente as memórias do passado e a origem da Casa e de toda a sua envolvente.

Deste modo, surge a presente proposta, baseada numa análise prévia dos critérios orientados e metodológicos do restauro. Propõe-se a manutenção dos materiais, técnicas e funções, dando a este lugar uma harmonia com o próprio meio natural e a legitimidade da manutenção dos seus valores.

A análise do estado da Casa demonstra a necessidade de intervenções com o objetivo de manter o lugar vivo, dado que esta tem passado por várias épocas, adquirindo diferentes

aspetos construtivos. Assim, surge a renovação dos muros de contenção da quinta, dos muros de separação de alguns espaços exteriores.

Relativamente ao edifício anexado à Casa (Pousada), a maior parte do restauro é no interior e na sua reorganização da habitação. A grande preocupação neste edifício passou pela recuperação dos telhados deste espaço, que se apresentam danificados. O estado de degradação dos telhados tem levado à presença de humidade nos pavimentos e tetos.

### **Sistemas Estruturais e Construtivos - Empreendimento de Turismo de Habitação**

Do estado atual de degradação da Casa de Santo António de Vessadas, principalmente dos materiais, surge a preocupação de proceder a uma intervenção e a um conjunto de obras de recuperação e preservação dos espaços, de forma a garantir a sua valorização e a devolver-lhe uma imagem adequada à sua natureza histórica.

No edifício pré-existente propõe-se a preservação de todas as construções circundantes da Casa, à exceção dos antigos Estábulos e Anexos para máquinas agrícolas, uma vez que se encontram em estado de degradação e por isso será demolida a maior parte do edifício, conservando-se apenas algumas paredes. Com esta reabilitação surgem algumas transformações físicas das volumetrias, verificando-se a renovação da cobertura do antigo Estábulo e de alguns elementos do interior dos edifícios, particularmente da Casa, como escadas e algumas paredes, para que a realização da proposta de turismo de habitação seja mais eficaz.

No interior da Casa e da Capela, uma vez que são os edifícios mais antigos e as ações de salvaguardar são mais exigentes, pretende-se propor o reforço de todas as lajes e escadas, a pintura das paredes, o restauro dos pavimentos em madeira, melhoria dos azulejos das zonas húmidas e o restauro dos elementos decorativos.

Nos espaços exteriores verificam-se diversas irregularidades como a degradação de alguns elementos como bancos e escadas, pelo que se propõe a lavagem e manutenção destes. Nos muros encontram-se repletos de colonização biológica, demonstrando a necessidade de remoção e de lavagem destes elementos. Alguns muros de contenção também se encontram destruídos, assim como pequenos apontamentos nas fachadas da casa, sendo necessária a sua reconstrução. A degradação dos espaços de Horta e do Pomar, que se encontram com um revestimento vegetal irregular e coberto de ervas daninhas, caminhos, pavimentos e canteiros que se encontram mal delimitados, demonstrando a necessidade de limpeza e redefinição.

## **Aspetos Gerais de Construção**

Um dos temas principais desta dissertação é a reabilitação, sendo necessário um estudo prévio e de forma sintética, de várias soluções construtivas nas construções antigas, assim como a investigação de alguns autores especializados sobre essa área, tais como João Appleton, com o seu livro “Reabilitação de Edifícios Antigos - Patologias e Tecnologias de Intervenção” (2003), e Joaquim Teixeira, “Descrição do sistema construtivo das Casas Burguesas do Porto entre os séculos XVII e XIX - Contributo para uma história da construção arquitetónica em Portugal” (2004). Com a devida pesquisa, ter-se-á o melhor conhecimento e, assim, a melhor maneira de resolver os problemas existentes, reforçando esses elementos e verificando uma maior durabilidade e segurança dos espaços.

Os principais constituintes estruturais e construtivos dos edifícios passam pelas fundações, as lajes, as coberturas, as paredes, as escadas e os vãos. Por fim, serão referidos outros elementos fundamentais a um melhor entendimento da proposta de reabilitação, como a ventilação, o aquecimento e a iluminação.

## **Fundações**

A construção da Casa de Santo António de Vessadas é semelhante às restantes edificações da época. Nestas construções em estudo verificam-se as fundações executadas em alvenaria de pedra. Desta forma, a proposta não engloba nenhuma intervenção nestes elementos, não se efetuando qualquer alteração geométrica nas alvenarias, desnivelamentos das paredes, deformação dos vãos ou anomalias que verifiquem algum problema das fundações dos edifícios.

## **Lajes**

A estrutura das lajes é composta por vigamentos em troncos de madeira, paralelos entre si, aparados de forma a permitirem que na face superior se apoie o tabuado do pavimento, e a face inferior seja ajustada ao teto da divisória do piso abaixo. A proximidade das paredes de fachada possibilita um melhor encaixe e apoio. Para evitar a deformação nas vigas da estrutura, estas possuem um conjunto de tarugos para regularizar as tensões. Nesta estrutura são aplicadas tábuas do pavimento e fixadas com pregos.

No sótão, a estrutura da laje não se apoia diretamente na parede, mas sim num frechal que está embutido na mesma.

Desta forma, será necessário ainda aplicar nas lajes um isolamento que será lâ de rocha, entre as vigas e uma membrana acústica e entre a laje e o pavimento.

## Coberturas

Os telhados da Casa (figura 60) apresenta várias águas e o edifício anexado à Casa duas águas, assumindo uma cobertura simples.

A cobertura de um telhado é constituída por uma estrutura principal, uma estrutura secundária ou subestrutura e pelo revestimento.

Da estrutura principal fazem parte os elementos de suporte do conjunto da cobertura, como a asna e o travamento, sendo o primeiro constituído por perna, tirante ou linha e o segundo por frechal, contrafrechal, terça ou madre, fileira ou pau de fileira e diagonal.

Por sua vez, a estrutura secundária é constituída pelos elementos de suporte do revestimento como vara ou caibros, guarda-pó (tabuado que fica entre os caibros e as ripas) e ripas.

Por fim, o revestimento da cobertura é constituído por telhas, assentes sobre as ripas que são apoiadas pelos caibros.

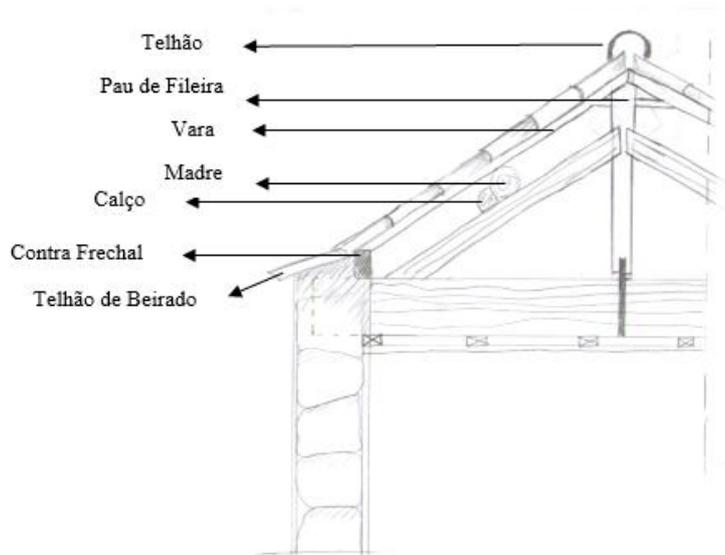


Figura 60: Pormenor da Cobertura

A Cobertura da Casa não terá alterações formais. Deste modo, o telhado do anexo a Casa será reformulado através do aumento, sendo reforçada a estrutura e feita a substituição das telhas existentes, que se encontram degradadas.

Por fim, as coberturas adaptarão um novo sistema estrutural, sendo aplicada a nova telha e rematada por um telhão com ventilação.

## **Paredes**

Exteriormente, as paredes dos edifícios são em alvenaria de pedra, assumindo-se como paredes estruturais dos espaços.

No seu interior, as paredes são de madeira, sendo usadas principalmente para compartimentos dos pisos. São reforçadas por um esqueleto em tábuas de madeira, disposto na vertical e na diagonal (com espessura entre 2 ou 3 cm e largura de 20 cm), por prumos (quadrangulares de 7 cm), sendo fechadas no topo por um barrote horizontal, pelo fasquiado aplicado sobre as tábuas e revestidas com o reboco de argamassa em ambos os lados.

Todas as paredes na proposta de reabilitação, irão sofrer intervenção de modo a tornar o edifício mais eficiente nas questões térmicas.

Assim, as ligações das paredes de alvenaria e pedra, como as lajes e as coberturas, serão reforçadas, através da aplicação de dispositivos metálicos de ancoragem nas extremidades das vigas, usando assim as vigas um tirante para melhorar a ligação das paredes opostas, todas as paredes de madeira e alvenaria serão revestidas, com sistemas de gesso cartonado com isolamento.

Para as paredes novas, será utilizado um sistema de gesso cartonado e isolamento, sendo utilizado o gesso cartonado hidrófugo nas divisórias das zonas húmidas e o gesso cartonado *standard* nas restantes zonas.

## **Escadas**

A escadaria do interior da Casa está assente em paredes de alvenaria e em pedra de granito. Devido à largura das escadas, os lanços são vencidos por duas ou três vigas que se apoiam por entalhe nas cadeias dos patamares do piso. Estes possuem cadeias apoiadas no vigeamento do pavimento e nos patamares intermédios que contêm as cadeias apoiadas nas paredes das escadas.

Os degraus são em alvenaria e pedra de granito, formando os cobertores e os espelhos. As escadarias dos edifícios encontram-se em bom estado de conservação. Contudo, a escadaria contém o acesso do sótão e da zona de serviço da lavandaria e encontra-se em bom estado de conservação, na medida em que apenas sofrerá ações de restauro das suas madeiras e serão reforçados os seus apoios nas paredes de taipa de fasquio. Os degraus são formados por tábuas pregadas em forma de esquadro, formando os cobertores e os espelhos.

Relativamente ao edifício anexado à Casa, este terá um acesso independente ao da Casa, devido a ser um empreendimento para jovens e que a zona de serviço deste está sob terra na cota 23, sendo assim necessária uma escadaria estruturada em aço e revestida em madeira.

## **Vãos**

No interior do edifício as portas variam um pouco. No primeiro piso são de duas folhas na entrada para os quartos, e nas áreas das casas de banho e áreas de serviço são de só uma folha de madeira maciça, destacando-se pelos seus relevos decorativos.

Uma das portas no exterior é em ferro, permitindo a iluminação e ventilação do interior da casa. Nos alçados principais as portas são em madeira com relevos decorativos.

As janelas das habitações contêm três tipos: fixas, de guilhotina e de batente. Na sua maioria são envidraçadas, com vidro duplo, à exceção de algumas janelas do piso térreo da Casa sendo em ferro. As janelas são de vidro e a caixilharia em madeira.

De certa forma, que se encontram em bom estado de conservação e que cumprem os requisitos de segurança, grande parte das portas do interior e exterior serão mantidas, passando apenas por ações de manutenção.

Serão utilizadas apenas portas novas, na alteração do interior, da coleção da *Vicaima*, nas áreas de habitação e áreas de serviço. As caixilharias e os gradeamentos do edifício, uma vez substituídos, serão aptos a todas as normas de segurança serão mantidos.

Desta forma, todas as fachadas serão preservadas com as suas características originais, sendo necessárias pequenas obras de manutenção das chaminés. É proposta a lavagem dos elementos em pedra e uma nova pintura das paredes das chaminés.

## **Ventilação**

A ventilação será efetuada, sempre que possível, de forma natural, à exceção dos espaços interiores (algumas instalações sanitárias) que serão ventilados mecanicamente, com recurso a colunas de exaustão direcionadas para a cobertura.

## **Aquecimento**

O aquecimento do edifício será realizado pelo sistema de aquecimento central a gásóleo.

## **Iluminação**

A iluminação será obtida, sempre que possível, de forma natural, utilizando a iluminação artificial através de focos de luz encastradas nos tetos e por candeeiros, utilizando sempre que possível os focos de luz existentes.

Os jardins da Quinta terão alguns pontos de luz encastradas no pavimento, evidenciando os percursos.

### **Aspetos Gerais de Acabamento**

As instalações sanitárias de serventia aos quartos, são revestidas com azulejo cerâmico de cor creme. As louças serão todas de cor branca da coleção da *sanitana*, sanitas cerâmicas, de 0,42 x 0,40 x 0,40m, com tanque de coluna e mecanismo de dupla descarga, lavatórios de pousar cerâmicos de 0,50 x 0,38 x 12m, bidés cerâmicos de 0,50 x 0,40 x 0,33m, torneiras misturadoras para lavatório e bases de duche em cerâmica de tamanho variável.

Relativamente à ventilação das instalações sanitárias, serão usadas colunas de exaustão. As águas residuais são reencaminhadas para dois tubos de queda: o tubo de águas saponáceas, onde são encaminhadas as águas provenientes dos lavatórios e dos duches após passarem pelas caixas sifonadas; e o tubo de águas fecais, para onde são encaminhadas as águas das sanitas.

As cozinhas e a copa possuem pavimento cerâmico do tipo “Place, Love ceramic tiles, cinza claro” e revestimento de paredes em cerâmica do tipo “place, Love ceramic tiles, cor em *tortora* do branco”. Contêm uma pia de cozinha em inox de cor cinza, propondo um fogão industrial com quatro bocas e duas arcas horizontais.

A ventilação deste espaço é efetuada por uma coluna de exaustão e as águas provenientes das pias de cozinha são encaminhadas, após passarem pela caixa sifonada, para o tubo de águas saponáceas.

Os restantes espaços contêm os seus pavimentos originais restaurados, em madeira de carvalho maciça ou em pedra, com a implementação de novas madeiras nas restantes áreas destinadas a habitação onde não foram reaproveitados os pavimentos antigos.

### **Sistemas Estruturais e Construtivos - Novas Construções**

O espaço transformado em pousada surge num sistema estrutural pesado da mesma forma que as paredes existentes, sendo proposto o betão armado para as paredes estruturais deste empreendimento com dimensões de 30 cm de espessura. As paredes interiores serão compostas por tijolo e reboco de dimensões total 15cm.

Visto que este mesmo edifício se encontra sob terra na cota 23, todo a sua estrutura será em betão armado para o suporte da cobertura, que contém também as paredes existentes em alvenaria e pedra. Desta forma, a cobertura de parte deste edifício se pode aceder, sendo ela plana com os 2% de inclinação. A outra cobertura acima do sob solo é de telhado de duas águas, menos a parte de ligação ao edifício principal, sendo cobertura plana, fazendo a distinção dos dois edifícios.

A construção dos estábulos e a casa das aves (figura 61) terá sistema estrutural versátil, essencialmente com materiais como barrotes (15cm x 15cm) ou tábuas (10 cm x 5 cm) de madeira de Carvalho. Assentar-se-á sobre uma estrutura de suporte de vigas de madeira seca,

sendo fixos à estrutura de suporte por parafusos e unidos entre eles com recursos a juntas macho-fêmea.

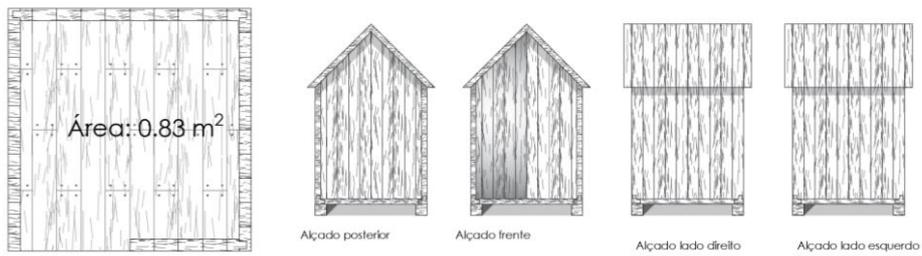


Figura 61: Esquema da planta e alçados para a casa das aves

A cobertura deste estábulo e casa das aves será com telhado de duas águas revestido em madeira de Carvalho. O pavimento da Casa das Aves será em madeira pregado à estrutura. Os pavimentos dos estábulos (figura 62) serão em betão com um desnivelamento para a lavagem deste, tendo 2 % de inclinação para a drenagem do esgoto. O esgoto será canalizado para uma fossa.

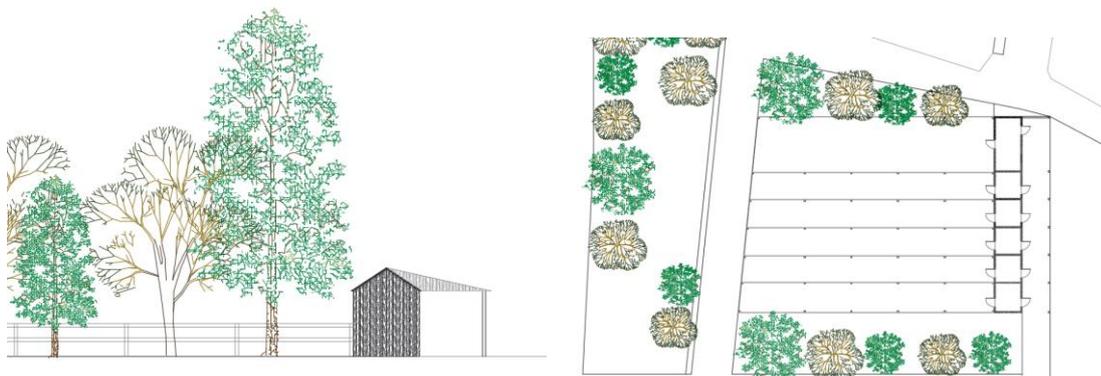


Figura 62: Esquema do Alçado Sul e planta do Estábulo

## Capítulo 6

### Conclusão

Portugal é um país com um enorme património habitacional, por vezes esquecido. No entanto, a reabilitação do património habitacional tem vindo a crescer, surgindo a preocupação da sociedade portuguesa por este, como uma prioridade e componente indispensável para o desenvolvimento económico e sustentável do país.

O conceito de reabilitação autentica a concretização de estratégias para a valorização e conservação do património material, salvaguardando estruturas antigas, que portadoras de valor histórico, com a permanência da sua memória nesse local, com uma nova utilização.

O espaço e lugar da Casa de Santo António de Vessadas possui o seu carácter histórico e cultural, pelas suas raízes arquitetónicas. Assim, pretendeu-se atribuir a este espaço um novo sentido e carácter, mais adaptado à cultura atual e às necessidades práticas do mesmo, num sentido de preservação do património arquitetónico, em sinergia com a sua identidade própria.

A elaboração da presente dissertação teve por base toda a investigação teórica apresentada ao longo dos capítulos, apoiando presente investigação teórica com um projeto conceptual. Com isto, é apresentada uma proposta de reabilitação da Casa de Santo António de Vessadas, que contém todo um carácter histórico, cultural e uma relevância para a cidade de Barcelos.

A análise do local foi realizada, completando a adaptação da Casa a um empreendimento de turismo de habitação e Quinta Pedagógica, como um programa ideal para o estabelecimento de novas vivências ao lugar e à Casa de Santo António de Vessadas, atribuindo-lhe um novo sentido de carácter.

A preservação do local foi tida em conta, adaptando todas as competências essenciais para o seu enquadramento na atualidade, não esquecendo as suas origens. Este empreendimento ligado ao turismo local contribui para o aumento de emprego na cidade.

Assim, a Quinta Pedagógica é transformada num lugar multifacetado, com vista na relação entre o lazer e a produção que fluem, assim, mutuamente e estabelecendo relações funcionais.



## Bibliografia

- ALMEIDA, C. (1990). *Cidades e Vilas de Portugal: Barcelos*. Lisboa: Editorial Presença.
- ALMEIDA, C. (1991). *Catálogo do Museu Arqueológico de Barcelos*. Barcelos: Câmara Municipal.
- ARAÚJO, Ilídio Alves, *Jardins, parques e quintas de recreio no aro do Porto*. Comunicação no colóquio “O Porto na época moderna”, Sep. Revista de História, Vol. II, Porto: FLUP, 1979.
- APPLETON, J. *Reabilitação de Edifícios Antigos - Patologias e Tecnologias de Intervenção*; Edições ORION, Amadora, 2003.
- CUNHA, L. (2006). *Economia e política do turismo*. Lisboa, Editorial Verbo.
- CALDAS, João Vieira. *A casa rural dos arredores de Lisboa no século XVIII*. Vol. I, Tese de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa, Lisboa 1999.
- FONSECA, Teotónio, (1948), “*O Concelho de Barcelos Aquém e Além - Cávado*”, Reprodução fascimilada da edição 1948, Editora do Minho Barcelos.
- FONSECA, Teotónio, (1948), “*O Concelho de Barcelos Aquém e Além - Cávado*” volume II, Editora do Minho Barcelos.
- FERRAZ, António Miguel da Costa Almeida, (2013),” *Apontamentos para a História de Barcelos*” volume I, Editorial: Santa Casa da Misericórdia de Barcelos e Município de Barcelos.
- SALGUEIRO, T. B. (1992). *A cidade em Portugal: Uma geografia urbana*. Porto: Edições Afrontamento, pág.149.
- SARAIVA, José Hermano. 1993. *História de Portugal*. Publicações Europa América.
- AZEVEDO, Carlos de. *Solares Portugueses, Introdução ao Estudo da Casa Nobre*. 2ª ed, Livros Horizonte, Lisboa, 1988.
- AZEREDO, Francisco de. *Casas Senhoriais Portuguesas Roteiro da Viagem de Estudo do IBI: Da Serra - Memórias Ressuscitadas Da Província De Entre Douro, E Minho*. Editora Minho, Internationales Burgen Institut,1986.
- PIRES, Amílcar Gil. *O Lugar da Quinta de Recreio na Periferia de Lisboa*. In Arte e Teoria, Revista do Mestrado em Teorias da Arte da Faculdade de Belas-Artes da Universidade de Lisboa, nº 9, Lisboa, 2007.
- PIRES, Amílcar de Gil. *Carácter da Arquitectura e do Lugar*. In Revista ARTiTEXTOS nº 06, Lisboa, 2008.
- PIRES, Amílcar Gil. *A Quinta de Recreio em Portugal*. Editor Caleidoscópio; Lisboa, 2014.

TEIXEIRA, Joaquim Lopes. *Descrição do sistema construtivo das Casas Burguesas do Porto entre os séculos XVII e XIX - Contributo para uma história da construção arquitectónica em Portugal*. Trabalho de síntese elaborado no âmbito das provas de aptidão pedagógica e capacidade científica, FAUP, Porto, 2004.

IGNARRA, Luiz Renato, *Fundamentos do Turismo*, Thomson Learning, 2ª edição, 2003.

VILLAS-BOAS E SAMPAIO, António, *Nobiliarquia Portuguesa*, Lisboa, 1737.

PEREIRA, Domingos Joaquim, *Memória Histórica da Villa de Barcelos*, Viana, 1867.

## **Dissertações**

GONÇALVES, Francisco Joaquim Barbosa de, Plano de Interpretação dos Caminhos de Santiago no Centro Histórico de Barcelos, Dissertação de Mestrado, Instituto Politécnico da Viana do Castelo, Viana do Castelo, dezembro de 2012.

CASANOVA, Carlos Manuel da Rocha Guimarães, Transformação da Forma Urbana da Cidade de Barcelos, Mestrado Integrado em Arquitetura e Urbanismo, Escola superior de gallaecia, Vila Nova de Cerveira, Março de 2015.

COSTA SÁ, Marta Alexandra da, A Valorização Turística do Património Cultural: O Museu da cidade de Barcelos, Mestrado em Património e Turismo Cultural, Universidade do Minho Instituto de Ciências Sociais, Maio de 2014.

## **Legislação**

Decreto-Lei n.º 56/2002 de 11 de Março (Diário da República, 2.ª série, N.º 134, 13 de julho de 2015)

Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro (Diário da República, 2.ª série – N.º 134 – 13 de julho de 2015)

Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro (Diário da República, 2.ª série – N.º 134 - 13 de julho de 2015)

Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro

Decreto- lei n.º 39/2008, de 7 de Março

Portaria n.º 326/2008 de 28 de Abril (Diário da República, 1.ª série – N.º 82 – 28 de Abril de 2008)

Portaria n.º 937/2008, de 20 de agosto (Diário da República, 1.ª série – N.º 160 – 20 de Agosto de 2008)

## Webgrafia

<http://fltbarcelos.webnode.pt/lendas/>, acedido pela última vez a 17/08/2017

CMB (CÂMARA MUNICIPAL de BARCELOS), (2007). Roteiro Turístico de Barcelos. Porto, Mediana.

(Araújo,2007)[http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/AreasAtividade/desenvolvimentoeinovacao1/Documents/Doc10\\_CartaInternacionalTurismoCultural.pdf](http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/AreasAtividade/desenvolvimentoeinovacao1/Documents/Doc10_CartaInternacionalTurismoCultural.pdf), acedido pela última vez a 17/08/2017

[http://www.cm-barcelos.pt/visitar-barcelos/barcelos/Guia\\_pt.pdf](http://www.cm-barcelos.pt/visitar-barcelos/barcelos/Guia_pt.pdf), acedido pela última vez a 14/08/2017

<http://fltbarcelos.webnode.pt/lendas/>, acedido pela última vez a 17/08/2017

<http://sig.cm-barcelos.pt/pdm2016/docs/PDM-2015.pdf>, acedido pela última vez a 24/03/2017

<http://www.cm-barcelos.pt/downloads/Barcelos2020Vol1.pdf>, acedido pela última vez a 3/04/2017 - pág. 33

<http://www.quintadafranqueira.com/home.php?lang=PT>, acedido pela última vez a 4/08/2017

<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/156157/>, acedido pela última vez a 4/08/2017

<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/70516/>, acedido pela última vez a 4/08/2017

<http://quintadovillar.com/>, acedido pela última vez a 3/08/2017

<https://www.quintaecologicadamoita.org/copia-conteudos>, acedido pela última vez a 3/08/2017

[http://www.didalvi.pt/quinta/index.php?option=com\\_google\\_maps&Itemid=29](http://www.didalvi.pt/quinta/index.php?option=com_google_maps&Itemid=29), acedido pela última vez a 3/04/2017



# Anexos

Anexo I - Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro (Diário da República, 2.ª série – N.º 134 – 13 de julho de 2015)

Anexo II - Decreto- lei nº 39/2008, de 7 de Março



# Anexo I

Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro (Diário da República, 2.ª série – N.º 134 – 13 de julho de 2015)

## CAPÍTULO I

### Classificação e Qualificação

#### Artigo 9.º

##### Classificação do Solo

1 – De acordo com as opções do Plano e a delimitação constante na Planta de Ordenamento I, o território do município classifica -se como solo rural ou solo urbano:

a) Solo rural é o solo para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade enquadrando outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em solo urbano;

b) Solo urbano é o solo que se destina a urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados e aquela cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo, o perímetro urbano.

2 – As áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, adquirem o estatuto de espaços - canal, integrando -se em solo rural ou em solo urbano, de acordo com a qualificação a que se sobrepõem ou atravessam.

#### Artigo 10.º

##### Qualificação do Solo Rural

A qualificação do solo rural processa -se através da integração das seguintes categorias e subcategorias:

a) Espaço agrícola, que inclui:

i) Espaço agrícola de produção (RAN ou RAN e REN);

ii) Espaço agrícola de conservação;

## SUBSECÇÃO I

## Estrutura Ecológica Municipal

### Artigo 18.º

#### Identificação e Caracterização

1 – A estrutura ecológica municipal (EEM), demarcada na Carta de Ordenamento II, corresponde ao conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos.

2 – A EEM compreende as seguintes áreas:

- a) Estrutura ecológica fundamental;
- b) Estrutura ecológica integrada;
- c) Estrutura ecológica urbana.

### Artigo 19.º

#### Estrutura Ecológica Fundamental

1 – A estrutura ecológica fundamental integra os sistemas ecológicos fundamentais cuja preservação é indispensável ao funcionamento sustentável do território, designadamente:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Domínio Hídrico.

2 – Estes sistemas não sendo vocacionados para atividades urbanas, assumem, por princípio, carácter non aedificandi conferido pela sua integração na Reserva Ecológica Nacional, no Domínio Público Hídrico e/ou na Reserva Agrícola Nacional.

### Artigo 21.º

#### Estrutura Ecológica Urbana

A estrutura ecológica urbana é o conjunto de áreas verdes que asseguram um conjunto de funções ecológicas em meio urbano e ainda funções de estadia, recreio e de enquadramento da estrutura urbana, nomeadamente, as áreas integradas na estrutura ecológica fundamental e na estrutura ecológica integrada localizada na área do perímetro urbano, e ainda os espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

## SUBSECÇÃO II

### Valores Culturais

### Artigo 23.º

#### Bens Imóveis Classificados e em Vias de Classificação

1 – Os bens imóveis classificados ou em vias de classificação são todos os monumentos nacionais, imóveis de interesse público e imóveis de interesse municipal, classificados ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, bem como todos os monumentos, conjuntos e sítios que sejam objeto de posterior classificação, os quais se encontram identificados na Planta de Ordenamento II, e no Anexo 3 ao presente Regulamento, do qual é parte integrante.

2 – Nos bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respetivas áreas de proteção legalmente estabelecidas, as operações urbanísticas estão sujeitas a legislação específica, estando condicionadas a parecer favorável da entidade da tutela.

## **CAPÍTULO II**

### **Espaços Agrícolas**

#### **SECÇÃO I**

##### **Disposições gerais**

###### **Artigo 33.º**

###### **Identificação e caracterização**

1 – Os espaços agrícolas correspondem a áreas que, pelas suas características intrínsecas ou atividades desenvolvidas pelo homem, se adequam ao desenvolvimento de atividades agrícolas e pecuárias, constituindo espaços de expressão rústica a salvaguardar pela sua relevância na composição da paisagem concelhia.

2 – Estes espaços compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaço agrícola de produção;
- b) Espaço agrícola de conservação.

#### **SECÇÃO II**

##### **Espaço agrícola de produção**

###### **Artigo 34.º**

###### **Identificação e Caracterização**

1 – O espaço agrícola de produção corresponde aos solos de elevada aptidão agrícola e valor ecológico, abrangidos pelas condicionantes RAN ou RAN e REN.

2 – Estas áreas destinam -se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou pecuário que conservem a fertilidade dos solos.

###### **Artigo 35.º**

### **Regime de edificabilidade**

Sem prejuízo de restrições impostas por regimes específicos de salvaguarda nos espaços agrícolas, a edificabilidade admitida deve obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Instalações de apoio à produção e exploração agrícola ou pecuária:

- i) O índice de ocupação da parcela não pode ser superior a 30 %;
- ii) A altura da fachada não deve exceder 7 m, exceto em situações resultantes de imperativos técnicos devidamente justificados;
- iii) Os edifícios destinados a explorações pecuárias, devem assegurar um afastamento mínimo de 100 m em relação aos espaços residenciais ou centrais;
- iv) Os edifícios destinados a explorações pecuárias, devem assegurar um afastamento mínimo de 100 m em relação aos empreendimentos turísticos existentes com exceção de empreendimentos de agroturismo.

b) Edificações para fins habitacionais:

- i) A altura da fachada não deve exceder 7 m, salvo as situações preexistentes;
- ii) Desenvolver -se com o máximo de dois pisos acima da cota de soleira;
- iii) Deve ser assegurada, pelo proprietário, a existência de infraestruturas básicas, como abastecimento de água, saneamento, eletricidade e acesso automóvel;

c) A ampliação de edifícios existentes poderá ser admitida desde que esta, no caso de não ser possível observar o disposto no n.º 4 do artigo 31.º, não encurte o afastamento do edifício ao limite da propriedade confrontante com solo rural.

d) Construção, ampliação e alteração de edifícios para empreendimentos turísticos, ou ainda para equipamentos de utilização coletiva de interesse público:

- i) A altura da fachada não deve exceder 7 metros, salvo nas situações preexistentes;
- ii) Deve ser assegurada, pelo proprietário, a existência de infraestruturas básicas, como abastecimento de água, saneamento, eletricidade e acesso automóvel.

# Anexo II

Decreto- lei nº 39/2008, de 7 de Março

## Regulamento

Ministério do ambiente, do ordenamento do território e do desenvolvimento regional e da economia e da inovação, o decreto-lei nº 39/2008, de 7 de Março, aprovou o novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos, veio alterar de forma profunda o quadro legal que regia o processo de instalação, exploração e funcionamento desses empreendimentos. Devido a alteração legislativa efetuada incidu sobre as várias fases do processo de instalação dos empreendimentos turísticos, tendo sido particularmente inovadora no que respeita ao processo de classificação.

Não obstante se ter mantido um sistema de classificação obrigatório, este é agora mais flexível e deixa de atender especialmente aos requisitos físicos das instalações para passar a refletir igualmente a qualidade dos serviços prestados. Assim o determina o artigo 35.º do mencionado diploma, ao referir que os estabelecimentos hoteleiros, os aldeamentos e os apartamentos turísticos se classificam nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território.

É na sequência da mencionada disposição legal que se torna agora necessário estabelecer os requisitos específicos da instalação, classificação e funcionamento daqueles empreendimentos turísticos para que, mediante o seu cumprimento, possam ser classificados numa das categorias previstas.

Assim: Ao abrigo do artigo 35.º do Decreto -Lei n.º 39/2007, de 7 de Março, manda o Governo pelo Secretário de Estado do Turismo e pelo Secretário de Estado do Ordenamento do Território, o seguinte:

No artigo 1º

É aprovado o sistema de classificação dos seguintes de empreendimentos turísticos:

- A) Estabelecimentos hoteleiros
- B) Aldeamentos turísticos
- C) Apartamentos turísticos

No artigo 3º as categorias, os estabelecimentos hoteleiros classificam-se nas categorias de uma a cinco estrelas, de acordo com os requisitos constantes do anexo I à presente portaria, que dela faz parte integrante.

No artigo 5º os requisitos obrigatórios comuns. Os empreendimentos turísticos previstos no artigo 1.º devem possuir os seguintes equipamentos e características:

- a) Apresentar adequadas condições de higiene e limpeza, conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;
- b) Insonorização de toda a maquinaria geradora de ruídos em zonas de clientes, em especial ascensores e sistemas de ar condicionado;
- c) Sistema de armazenamento de lixos quando não exista serviço público de recolha;
- d) Sistema de iluminação de segurança, de acordo com o disposto na legislação aplicável;
- e) Sistema de prevenção de riscos de incêndio de acordo com o disposto em diploma próprio;
- f) Água corrente quente e fria;
- g) Telefone ligado à rede exterior, quando estiver disponível o respetivo serviço público.

No Artigo 6º

**Classificação das pousadas e estabelecimentos hoteleiros instalados em edifícios classificados**

1 – As pousadas instaladas em edifícios classificados como monumentos nacionais ou de interesse público devem obter a pontuação exigida para os hotéis de quatro estrelas.

2 – As pousadas instaladas em edifícios classificados de interesse regional ou municipal ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico sejam representativos de uma determinada época, devem obter a pontuação exigida para os hotéis de três estrelas.

3 – Os estabelecimentos hoteleiros instalados em edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público, de interesse regional ou municipal, ou em edifícios que pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico sejam representativos de uma determinada época, poderão ser dispensados dos requisitos mínimos obrigatórios se esses requisitos se revelarem suscetíveis de afetar as características arquitetónicas ou estruturais dos edifícios.