

Reabilitar uma casa tradicional madeirense

O que preservar e o que mudar

NESTE ARTIGO

- Comece pelo diagnóstico
- O que vale a pena preservar
- O que pode mudar
- Humidade: o erro mais caro
- Licenciamento e zonas protegidas

PROJETO E ARQUITETURA

Reabilitar uma casa tradicional madeirense

Paredes de pedra, telhados de quatro águas e cantarias de basalto: reabilitar bem é manter o carácter da casa e torná-la confortável para hoje.



NESTE ARTIGO

- Comece pelo diagnóstico
- O que vale a pena preservar
- O que pode mudar
- Humidade: o erro mais caro
- Licenciamento e zonas protegidas
- Lista para decidir

As casas tradicionais madeirenses têm uma lógica construtiva própria: paredes grossas de pedra, cantarias de basalto, telhados de telha de canudo e vãos pensados para o clima da ilha. Reabilitá-las bem significa respeitar essa lógica e, ao mesmo tempo, resolver humidade, conforto e segurança.

Comece pelo diagnóstico

Antes de qualquer desenho, faça um levantamento rigoroso do existente e uma inspeção técnica: estado das paredes, madeiras do telhado e pavimentos, fissuras, humidade ascensional e instalações. O diagnóstico decide o que se mantém, o que se repara e o que tem de ser substituído.

O que vale a pena preservar

- Paredes de alvenaria de pedra: têm grande inércia térmica e, bem tratadas, duram mais séculos.
- Cantarias de portas e janelas, sobretudo em basalto aparelhado.
- Estruturas de madeira recuperáveis, como tetos de masseira e soalhos.
- Proporção dos vãos e alinhamentos da fachada, que definem a imagem da rua.

O que pode mudar

- Organização interior, para cozinhas e casas de banho atuais.
- Isolamento pelo interior ou na cobertura, com materiais respiráveis que não prendam a humidade na pedra.
- Caixilharia com vidro duplo, mantendo o desenho e a cor tradicionais.
- Instalações completas: elétrica, água, esgotos e ventilação.

Humidade: o erro mais caro

Rebocos de cimento e tintas plásticas sobre pedra antiga prendem a água e degradam as paredes. Prefira argamassas de cal e tintas minerais, e trate a origem da humidade, como drenagem exterior e ventilação, antes de esconder os sintomas.

Licenciamento e zonas protegidas

Obras só no interior, sem mexer na estrutura nem na fachada, podem dispensar licença. Essa dispensa não vale se o imóvel for classificado ou estiver em vias de classificação, ou se estiver numa zona de proteção: aí as obras precisam de parecer da Direção Regional da Cultura. No centro histórico do Funchal, o PDM impõe também regras próprias para fachadas, coberturas, materiais e cores. Confirme com a câmara municipal, logo no início, o regime aplicável ao imóvel. Quando houver obras antigas sem licença, trate da legalização no mesmo processo.

Lista para decidir

Uma reabilitação bem feita não parece nova: parece a mesma casa, finalmente confortável.

LISTA RÁPIDA

- Levantamento e inspeção técnica feitos
- Elementos a preservar identificados
- Estratégia contra a humidade definida
- Regime urbanístico e patrimonial confirmado
- Orçamento com margem para surpresas, que nas casas antigas são certas

Continuar a leitura

Este artigo está disponível online, com atualizações e outros temas técnicos, em dinamestria.com/conhecimento.

DINAMESTRIA — Engenharia, Arquitetura e Património

Madeira, Portugal · dinamestria.com

Pedidos de proposta: dinamestria.com/pedir-proposta

Conteúdo técnico de carácter informativo; não dispensa a análise de cada caso concreto nem a consulta à câmara municipal.

