

REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO DEVOLUTO NA CIDADE DE VISEU

A mesma função, diferentes realidades



Ana Francisca de Azevedo Pereira Cardoso

Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura apresentada à Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, em fevereiro de 2018, sob orientação do Professor Doutor Joaquim Almeida, para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura

REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO DEVOLUTO NA CIDADE DE VISEU

A mesma função, diferentes realidades

“Future generations will judge today’s level of civilization and culture in many ways. One will not certainly be related to the legacy of the built environment that is passed on to them. The re-emergence of the inner cities as pleasant places in which to live and work could be one of the greatest achievements of the present day to convey to the next century and beyond. It merely requires creative thinking and responsible commitments by those people with the power to make it happen.”¹

1. Colquhoun, I. (1995) Urban Regeneration: An International Perspective, p.73





AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, por terem apoiado e acompanhado todo o meu percurso académico.

Ao meu irmão, por tudo.

Ao João, pelo incentivo constante e apoio incondicional, especialmente nos momentos mais difíceis.

Aos meus avós, que estiveram e estarão sempre comigo.

A toda a minha família, que, apesar de não ter participado diretamente na realização deste trabalho, esteve sempre do meu lado.

A todos os meus amigos, que sempre acreditaram em mim.

À Teresita, pela ajuda e disponibilidade concedidas nos últimos dias.

Ao Professor Doutor Joaquim Almeida, pela orientação concedida ao longo de toda esta etapa.

A todos aqueles, que contribuíram para a minha formação pessoal e são importantes na minha vida, o meu muito obrigada.

RESUMO

O presente trabalho, “Reabilitação de um edifício devoluto na cidade de Viseu. A mesma função, diferentes realidades”, procura uma abordagem em torno da problemática da migração da população do centro das cidades para a periferia e, do conseqüente despovoamento destas, verificado durante várias décadas. Este fenómeno provocou diversas conseqüências tanto para o património edificado como para a própria malha cidade, que em situações extremas tornou a sua recuperação irreversível.

Apesar de, atualmente, se ter verificado alguma consciencialização por parte das Câmaras Municipais, relativamente a este problema, todo o processo de inversão será demorado e trabalhoso, estando ainda muito por concretizar para a revitalização dos centros das cidades. É aqui que a reabilitação assume a sua principal e importante função, recuperando edifícios de grande valor patrimonial, aliando a identidade e a memória destes às exigências atuais, num processo de modernização, recuperando, desta forma, o carácter de espaços e edifícios devolutos.

Para além de toda a análise teórica, este trabalho far-se-á acompanhar de uma base prática, que consiste na reabilitação de um edifício devoluto, situado no que terá sido o maior local de transações comerciais da cidade de Viseu, a Ribeira, que atualmente se encontra totalmente desvalorizado e descaracterizado. Uma vez que o edifício em causa, uma antiga pensão de carácter familiar, teve um papel tão importante para a cidade, pretende-se, assim, manter a sua função de alojamento local adaptada às exigências atuais, com o intuito de recuperar as memórias perdidas ao longo do tempo.

Palavras-chave: migração, despovoamento, património edificado, malha da cidade, Recuperação, Revitalização, Reabilitação, valor patrimonial, identidade e memória, edifícios devolutos, desvalorização e descaracterização.

ABSTRACT

The purpose of this project-thesis, “Rehabilitation of a vacant building in the city of Viseu. Same function, different realities”, is to study the migration fluxes/movements of the inner city inhabitants to the suburbs and consequent depopulation of the city centres verified during the past decades. This phenomenon caused several consequences on the built heritage as well as to the city morphology itself, which in extreme situations could lead to an irreversible process.

Although City councils have been more aware of this problem, a turn-over process can be slow and complex as there’s still a lot to be done in the regeneration / urban renewal of city centres. This is when rehabilitation assumes its main and most important function, by the refurbishment and improvement of heritage buildings, preserving their identity and memory whilst responding to current requirements: through a process of modernization and reestablishing the character and value of vacant spaces and buildings.

Along with a theoretical study, a practical exercise forms the basis of this thesis: a refurbishment project of a vacant building located in an area of Viseu, Ribeira that historically has been the largest trade site of the city, which is currently in need of regeneration. The building was used as a homelike guest-house and, due to its important role to the city, the aim now is to retain the original use adapted to current requirements, with the main purpose to reestablish the lost memories over the time.

Keywords: migration, depopulation, built heritage, city mesh, refurbishment, revitalisation, urban transformation, rehabilitation/urban renewal, heritage value, identity and memory, vacant buildings, devaluation and loss of local identity.

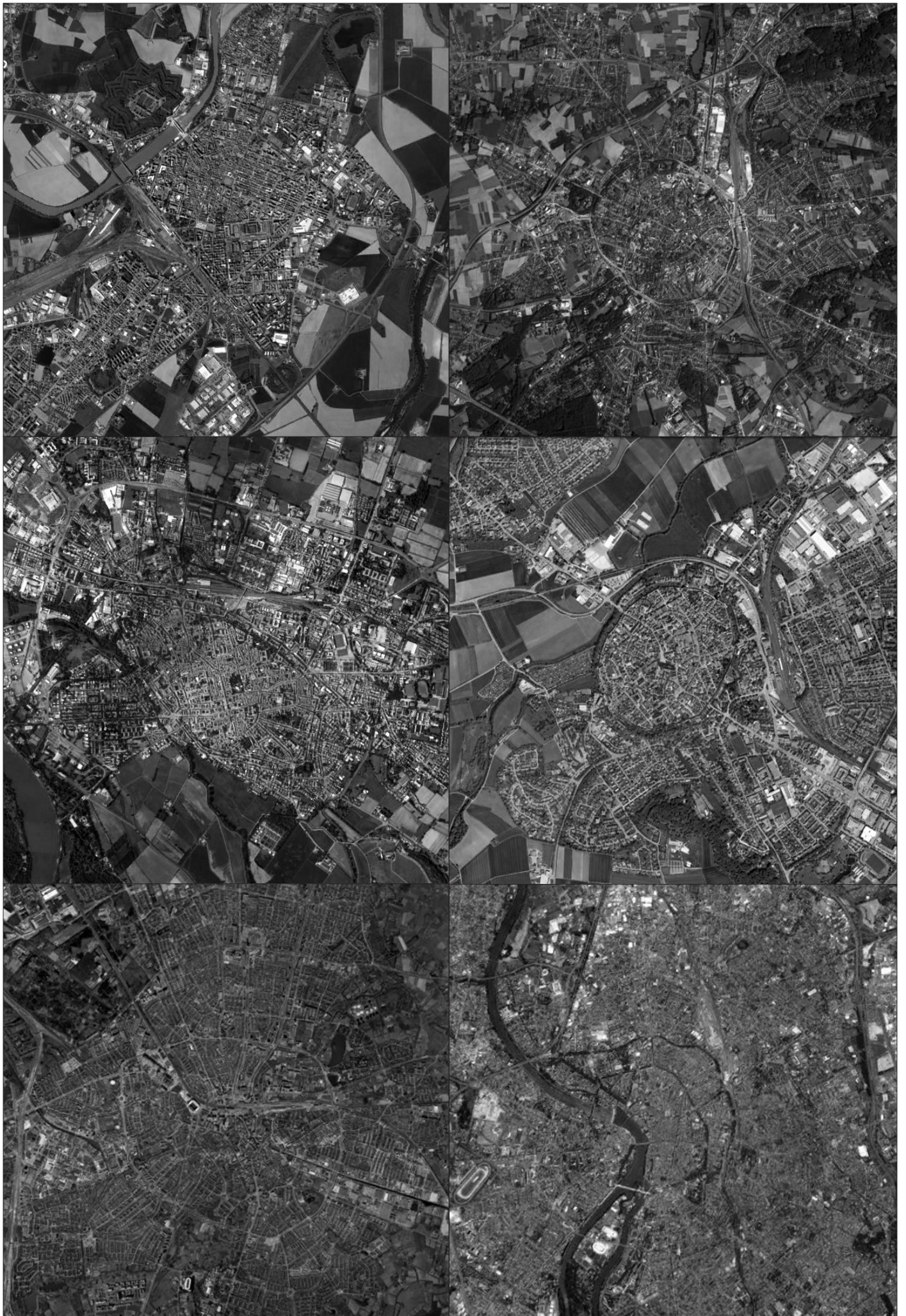
SUMÁRIO

17	Notas iniciais
19	Enquadramento histórico e social
21	A escolha do tema
23	Metodologia
23	Estrutura
25	[i] Introdução ao tema
27	Reabilitação de edifícios nos centros históricos
27	A importância e a necessidade de reabilitar
29	Dificuldades no processo de reabilitação
31	Casos de estudo
41	[ii] A cidade de Viseu e a Ribeira
43	Caracterização geral da cidade
45	Programas e planos estratégicos
53	Nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana
53	Caracterização do edificado
63	A zona da Ribeira no contexto da cidade
65	Caracterização morfológica da Ribeira
65	Intervenções recentes que valorizaram a Ribeira
67	[iii] O Edifício
69	Caracterização do alçado da rua onde se insere o edifício
75	Caracterização geral do edifício a intervir
95	Descrição e justificação da proposta
155	Considerações finais
157	Conclusão
163	Referências bibliográficas
165	Bibliografia
169	Pesquisa on-line
171	Legislação aplicável
173	Créditos das imagens
183	Anexos
184	I - Levantamento do património edificado
212	II - Levantamento documental
232	III - Levantamento do edifício existente
236	IV - Esquissos

NOTAS INICIAIS

“A importância das cidades é cada vez maior. Não esqueçamos que, na Europa, cerca de 80% da população vive na cidade.” ²

2. Direção Geral do Desenvolvimento Regional (1998). *Urban e Reabilitação Urbana*. 2º encontro dos programas, p.7



ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E SOCIAL

Imagem 1. Alexandria, Itália

Imagem 2. Lovaina, Bélgica

3. Direção Geral do Desenvolvimento Regional (1998). *Urban e Reabilitação Urbana. 2º encontro dos programas*, p.55

Imagem 3. Cremona, Itália

Imagem 4. Nördlingen, Alemanha

4. *Ibidem*, p.29

Imagem 5. Eindhoven, Holanda

Imagem 6. Toulouse, França



Com a grande explosão demográfica que se verificou, após a Revolução Industrial, os centros das cidades deixaram de ter capacidade para albergar toda a habitação e indústria necessárias ao seu bom funcionamento. Com esta sobrelotação populacional, o preço do m² começou a inflacionar e por consequência as zonas periféricas começaram a ter mais procura. Em finais do séc. XIX e inícios do século XX, com a popularização do uso de transportes públicos e da comercialização em massa dos veículos automóvel, este fenómeno de migração arrasou por completo os centros das cidades, dando localização preferencial aos subúrbios.

Esta deslocação para a periferia verificou-se inicialmente na indústria, que usufruía, aqui, de grandes áreas livres a preços acessíveis e com ela, mais tarde, a habitação, em que as pessoas valorizavam o facto de poderem construir livremente, sem terem que se restringir ao património existente, em terrenos economicamente atrativos. Esta fuga à confusão da cidade, numa procura de melhores condições de habitabilidade, fez com que os centros históricos ficassem vazios e desertos.

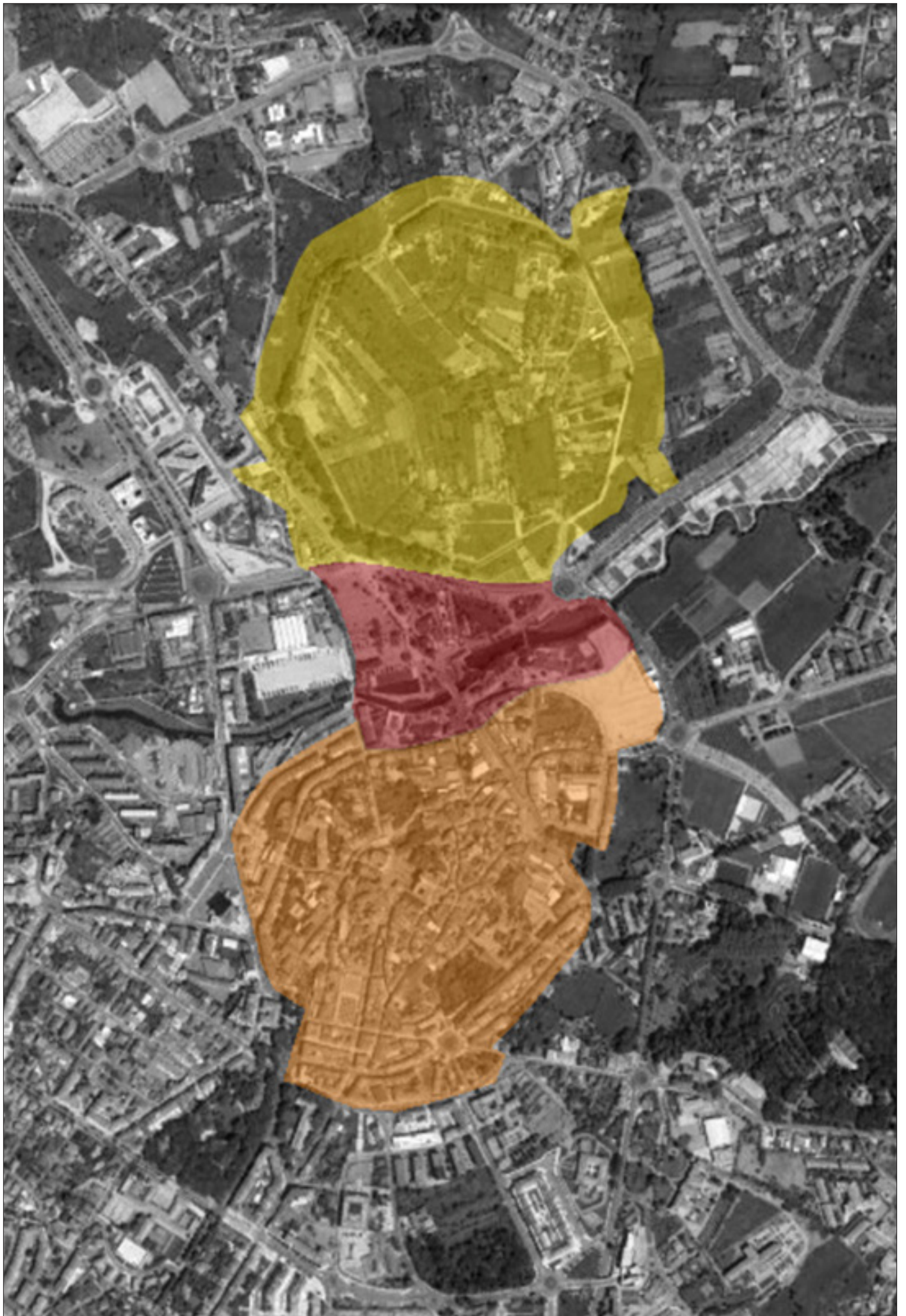
*“A cidade vai experimentar grandes transformações, desde o desenho urbano até à estruturação interna dos diferentes espaços: de habitar, de produção, de serviços, de consumo.”*³

Com esta deslocação em massa para os subúrbios, a cidade é obrigada a sofrer grandes alterações, tanto em relação à sua morfologia como em relação ao seu funcionamento. Apesar de terem sido criadas novas e melhores vias de acesso e estas terem crescido e expandido a sua área substancialmente, o património edificado foi o maior lesado em todo este processo. Enquanto nos subúrbios se assistia a um “progresso sereno”, nos centros das cidade desenvolvia-se uma degradação que se verificava tanto a nível patrimonial como a nível social. Uma vez que, a grande parte da população, que aqui residia, era idosa e com poucos recursos económicos, a conservação do edificado deixou de subsistir e o estado de degradação dos edifícios começou a agravar de tal forma, que em alguns casos se assistiu à sua total destruição.

Recentemente têm-se verificado algumas transformações e uma certa preocupação para contornar estas questões, principalmente por parte de algumas Câmaras Municipais que, têm demonstrado ter um papel mais ativo na conservação do património.

*“(…) algumas dessas transformações passam pela própria mundialização e reestruturação da economia; pelas mudanças sociais e demográficas que suscitam novas necessidades; pela emergência de um número crescente de atores na revitalização urbana.”*⁴

Devem ser criadas novas oportunidades de desenvolvimento, coordenando vários sectores, como o emprego, a habitação, a mobilidade, o ambiente urbano, apropriando tudo isto ao edificado devoluto, dando lugar a novos usos, novos espaços, novas vivências, sendo este, na minha opinião, o fator impulsionador da revitalização dos centros das cidades.



A ESCOLHA DO TEMA

À semelhança de muitas outras, a cidade de Viseu, não foi exceção. A migração para os subúrbios intensificou-se nas últimas décadas e, como consequência, o centro ficou vazio, levando ao abandono de muitos edifícios, alguns deles de grande valor patrimonial, assim como de algumas zonas, como é o caso da Ribeira. Apesar de esta já ter sido uma zona de grande importância e relevância para a cidade, encontra-se hoje esquecida e apresenta um elevado nível de degradação e declínio, em que as poucas intervenções efetuadas, estão a descaracterizar totalmente a sua expressão arquitetónica. O edifício que é parte integrante desta tese-projeto, localiza-se nesta frente ribeirinha que, a meu ver, possui um grande potencial, tanto pela sua proximidade ao rio, como pela sua localização geográfica dentro da cidade, encontrando-se num ponto central entre duas das suas áreas mais notáveis, o Centro Histórico e a Cava de Viriato. O edifício em causa é uma pensão desativada, de carácter familiar, que para além do seu estado de degradação evidente no seu interior, a nível funcional encontra-se totalmente desatualizada, não respeitando as condições mínimas de habitabilidade.

Posto tudo isto e com a consciência de que, cada vez mais, a reabilitação deve ser um tema presente na nossa sociedade, esta tese-projeto, irá desenvolver temas que foram pouco explorados durante o meu percurso académico e que, desta forma, contribuirão para uma maior experiência nesta área, tanto a nível prático, como teórico, tendo em conta as técnicas construtivas atuais e obsoletas. Considerando, também, as questões ambientais, a reutilização e o reaproveitamento de materiais e recursos, pretende-se, ainda, comprovar que a reabilitação, nos casos em que a linguagem e a identidade são preservadas e adaptadas à atualidade, esta prática pode tornar-se num exercício mais interessante, tanto para o arquiteto como para a cidade, do que a concepção de, por exemplo, um novo edifício. Para além disto, o grande propósito deste trabalho será demonstrar que a reabilitação faz parte de um conjunto de ações na revitalização de uma cidade, contrariando os índices da desertificação, da degradação do património e até da criminalidade.

Imagem 7. Viseu, Portugal
Representação da Cava de Viriato a amarelo, da Ribeira a vermelho e do Centro Histórico a laranja.



METODOLOGIA

Após a escolha do tema e a determinação em intervir em património edificado, é necessário definir um programa que se adequa, não só ao edifício, mas também à cidade, de forma a que este se torne economicamente rentável. Para perceber qual poderá ser o melhor programa para este espaço devoluto é imprescindível realizar um estudo ao nível do edificado existente dentro da Área de Reabilitação Urbana e verificar qual a função que, aqui, melhor se enquadra, quais as estratégias a adotar e qual o nível de intervenção pretendido. Tendo em conta o estado de degradação do edifício, o passo seguinte será definir quais os elementos a reabilitar que possam ter algum interesse a nível arquitetónico e que, ao mesmo tempo, sejam importantes para o projeto, procedendo-se ao levantamento pormenorizado dos mesmos. A par com todo o trabalho de campo haverá a pesquisa documental que, numa primeira análise, será um processo trabalhoso pela falta de informação acerca, não só, da zona em questão, a Ribeira, mas também, do edifício.

ESTRUTURA

Este projeto-tese será composto por três temáticas principais, sendo que, a primeira, abordará conteúdos sobre a reabilitação no património edificado, fazendo uma espécie de introdução ao tema geral. Aqui, serão objeto de estudo dois edifícios que, apesar de terem sido intervenções a uma escala bastante superior, relativamente ao elemento que se pretende reabilitar, se encontravam devolutos e foram adaptados a um programa que se assemelha ao pretendido, o de alojamento temporário. Estes dois casos de estudo têm como objetivo perceber quais os valores e conceitos que devem servir de referência na reabilitação do património e quais as práticas aplicadas nas diferentes intervenções.

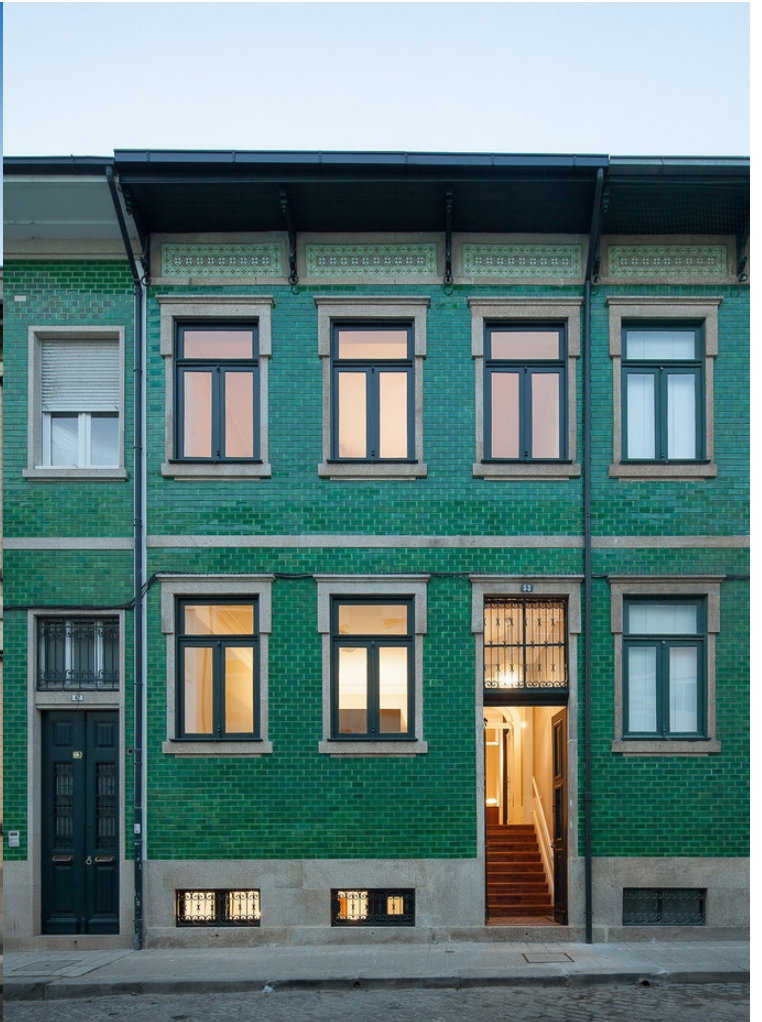
A segunda temática, pretende fazer um enquadramento dos elementos no panorama geral urbanístico, isto é, situar o edifício na Ribeira, assim como a Ribeira na cidade de Viseu. Aqui, serão divulgados os estudos feitos relativamente aos parâmetros de caracterização do património edificado e quais as estratégias adotadas na revitalização da cidade.

É na terceira temática, que será desenvolvido todo o trabalho prático relativo à reabilitação do edifício, e esta encontra-se dividida e organizada em diversos subtemas. Cada um destes estará associado a diferentes matérias relativas ao projeto, com o intuito de facilitar o acesso aos mesmos.

[i] INTRODUÇÃO AO TEMA

“Reciclar supone aceptar que algo ha acabado su ciclo de vida y se necesita comenzar otro partiendo de una condición existente. La cultura del re-ciclaje, propia del siglo XXI, es diferente de la cultura de la re-abilitación, propia del final del siglo XX, que pretendía volver a habilitar algo que fue válido en su día y que, tras un tiempo de abandono, se pretendió devolver a su estado original. Reciclar permite construir sobre bases existentes (no es necesario crear o importar productos nuevos) y hacer de ello una materia coherente en sí misma. (...) Reciclar es innovar.”⁵

5. Guallart, V., Gausa, M. (2001) – (re-ciclar) In *Diccionario metápolis arquitectura avanzada*, pp. 501-502.



REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NOS CENTROS HISTÓRICOS

Numa comunidade marcada pelo consumismo excessivo e pela falta de consciencialização para uma diminuição no gasto dos recursos, a construção de edifícios novos tem vindo a crescer exageradamente, nas últimas duas décadas, deixando a preservação dos antigos de parte.

Posto isto e, face à degradação verificada em inúmeras cidades, em particular nas zonas mais antigas destas, surgiram vários programas e medidas para contrariar esta deslocação da população para a periferia, evitando o seu abandono. Até agora, estas medidas não foram eficazes na inversão deste processo, o centro da cidade continua a sofrer de desertificação, do envelhecimento da população e, em alguns casos, da marginalidade. Há portanto que continuar a concentrar esforços, oferecendo mais e melhores condições a quem aqui se instale, melhorando as condições de habitabilidade tanto dos edifícios como do espaço público, de forma a conciliar a modernização e a preservação da identidade urbana, criando condições de atratividade mais adequadas e consistentes.

A reabilitação de edifícios assume um papel muito importante na cidade, estando esta prática a crescer cada vez mais, de forma lenta mas consciente, pelo seu enorme potencial. Esta consciência da sociedade de que é importante reabilitar, deve ser encarada não como uma possibilidade, mas sim como uma necessidade e uma oportunidade para a sustentabilidade e preservação do património e da história da cidade. O termo “reabilitação”, define uma série de ações que visam a recuperação de um edifício, adaptando-o à funcionalidade pretendida. Tem como objetivo principal resolver as anomalias construtivas, ambientais e funcionais, que se tornaram desatualizadas e desadequadas para o tempo moderno, procurando sempre a melhoria das suas capacidade de desempenho, tornando-o apto para o seu atual reuso.

Imagem 8. Casa do Conto, Pedra Líquida

Imagem 9. Casa da Boavista, In.Vitro

A IMPORTÂNCIA E A NECESSIDADE DE REABILITAR

Nas cidades históricas portuguesas grande parte dos edifícios encontram-se em mau estado de conservação, sem condições mínimas de habitabilidade, o que leva ao seu abandono, agravando, assim, a sua condição. Por vezes, a degradação é tal que acabam por chegar à ruína, em que o único recurso é a demolição, perdendo assim a sua memória. Existem outros problemas ao nível das infraestruturas, que em muitos casos, se encontram desatualizadas e desadequadas às exigências atuais, provocando o desconforto e a insegurança de quem aí habita.

É necessária e urgente a intervenção em edifícios antigos, para garantir os padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade dos habitantes, uma vez que é lá que passam grande parte do tempo. Qualquer um destes, que até à data não tenha sofrido alterações, possui incumprimentos relativamente à segurança contra incêndios, às exigências térmicas e acústicas, e outras demais legislações atuais. Apesar de todas as necessidades, estas acabam por ser deixadas para segundo plano, e muitas vezes recorre-se à reabilitação apenas para evitar a total destruição do edifício.

É importante e deve ser uma prioridade a reabilitação do edificado existente, pois para além de ser uma boa alternativa à construção nova, que provoca uma extensa ocupação do território, é incontornavelmente uma melhor solução no que respeita às questões ambientais e de sustentabilidade de recursos. É, também, a melhor forma de garantir a continuidade entre o passado e o presente das cidades, preservando os seus valores histórico-culturais, importantes para a distinção de cada

Imagem 10. Chalé das Três Esquinas, Tia-go do Vale

Imagem 11. Habitação unifamiliar, Inês Pimentel



Imagem 12. Caldeireiros 83-85, Paulo
Moreira
Reabilitação de alvenarias, estruturas e
vãos

uma, perante o país e o mundo. Aliado a tudo isto, estão as vantagens no que diz respeito aos apoios camarários, a nível de encargos com licenças e taxas, contribuindo para a revitalização e dinamização da cidade e, ainda, para a clara melhoria do desempenho económico, criando emprego e ajudando a promover a coesão social. Esta coesão social, que deve existir nos centros das cidades, representa também um grande entrave para o sucesso da sua revitalização. Em Portugal, uma significativa parte da população, vive em condições precárias, bem abaixo dos níveis mínimos aceitáveis. A isto estão associadas as classes sociais desfavorecidas, onde grande parte das pessoas se encontra no desemprego e dependentes do apoio estatal, o que contribui para a falta de coesão social a ao mesmo tempo para o deterioramento destas zonas.

A reabilitação deve ser o caminho a seguir, contando com as suas inúmeras vantagens, ao nível ambiental, bem como ao nível socioeconómico e histórico-cultural. No entanto, apresenta também alguns pontos fracos no decorrer do seu processo.

DIFICULDADES NO PROCESSO DE REABILITAÇÃO

Apesar de todas as motivações e vantagens na reabilitação, esta apresenta alguns aspectos que podem dificultar todo este processo devido ao carácter singular de cada intervenção. Embora seja uma arte com uma existência bastante antiga só começou a ser aplicada, à grande maioria dos edifícios em Portugal, recentemente, provocando a grande falta de experiência e de técnicos especializados nesta área, tornando o processo moroso e, por vezes até, mais dispendioso, condicionando a escolha do requerente. Outra das dificuldades está em encontrar os materiais que se assemelhem aos existentes e que cumpram a legislação em vigor, desta forma, manter o aspecto original do edifício torna-se uma situação impossível, devido às técnicas utilizadas que hoje estão em desuso ou descontinuadas, com características técnicas muitas vezes desconhecidas.

Quando se pretendem manter as técnicas construtivas da época, a reabilitação pode acabar por ser muito dispendiosa, o que leva as pessoas a preferirem a construção nova realizada a partir dos seus gostos pessoais e das suas vontades. Outro dos grandes problemas é a imposição das Sociedades de Reabilitação Urbana, que nem sempre vão ao encontro do que se pretende, tendo que se obedecer aos regulamentos em vigor, conciliando as infraestruturas antigas com as necessidades básicas atuais de habitabilidade.

É na conciliação da construção praticada nas últimas décadas e nas exigências atuais que surgem os maiores conflitos e dificuldades. A organização dos espaços interiores é hoje muito diferente daquela que era característica há uns anos atrás, tornando a intervenção em edifícios antigos num grande desafio para os arquitetos, que têm de encontrar soluções que sejam compatíveis com a preservação da imagem e do património, e ao mesmo tempo que sirvam os interesses da sociedade atual. Desde há uns anos para cá que a estrutura da família tem sofrido alterações, enquanto que no passado esta era numerosa, hoje em dia é constituída por apenas 3 ou 4 elementos, na generalidade. Enquanto que antes os espaços eram mínimos, com uma compartimentação desadequada, onde era aceitável que alguns fogos não possuíssem iluminação ou ventilação natural, que alguns deles servissem diferentes funções num só espaço, e onde era comum a existência de uma grande sala de jantar, hoje em dia é impensável que isso aconteça.

Imagem 13 e 14. Casinha no Porto, Paulo
Moreira
Reabilitação de alvenarias, estruturas,
coberturas e tetos



CASOS DE ESTUDO

6. Siza, A. apud Costa, A.A. (2003). O Património entre a Aposta Arriscada e a Confidência Nascida da Intimidade, p.128.

“Recuperação e criação serão complemento e não especialidades passíveis de tratamentos autónomos. Reconhecer-se-á que não se inventa uma linguagem. Reconhecer-se-á que a linguagem se transforma para se adaptar à realidade e para lhe dar forma. Tudo será reconhecido como património colectivo e, nessa condição, objecto de mudança e de continuidade.”⁶

A arquitetura está sujeita a constantes transformações, tanto a nível formal como funcional, que permitem prolongar a vida útil dos edifícios. Em todas as intervenções no edificado existente, a preservação da forma ou do esqueleto do edifício, deve servir de condição base para a sua execução, atribuindo-lhe novas funções sem alterações significativas. Cabe aos arquitetos garantir que o edifício mantém as características que remetem ao passado, tendo sempre em consideração o futuro, assegurando as condições de durabilidade que impeçam a perda e o desperdício de tantas estruturas de grande valor patrimonial.

As Pousadas de Portugal, são um bom exemplo desta vontade de dar continuidade à preservação do património, valorizando os edifícios onde se inserem, através da reabilitação e da reutilização dos mesmos, contribuindo, desta forma, para o progresso no panorama da arquitetura portuguesa. Em muitos destes casos, não se pretende apenas a conservação dos elementos e das características que o definem, mas também a conciliação com novos conceitos e relações com o pré-existente. Através do estudo de duas destas pousadas, são elas a Pousada de Santa Maria do Bouro e a Pousada de Viseu, é possível analisar a interpretação de dois edifícios existentes segundo diferentes maneiras de pensar e intervir no património.

Em Santa Maria do Bouro, em Amares, Eduardo Souto de Moura, pretende manter a memória da ruína, introduzindo novos materiais que harmonizam o edifício “abandonado” que se perdeu no tempo. Em Viseu, Gonçalo Byrne, impõe a preservação do edifício neoclássico, acrescentando dois novos elementos contemporâneos, a cobertura plana e a cobertura do pátio central. Em ambos os projetos, existe um diálogo entre dois tempos distintos que funcionam com um propósito de uniformidade formal e lhes confere uma nova identidade.

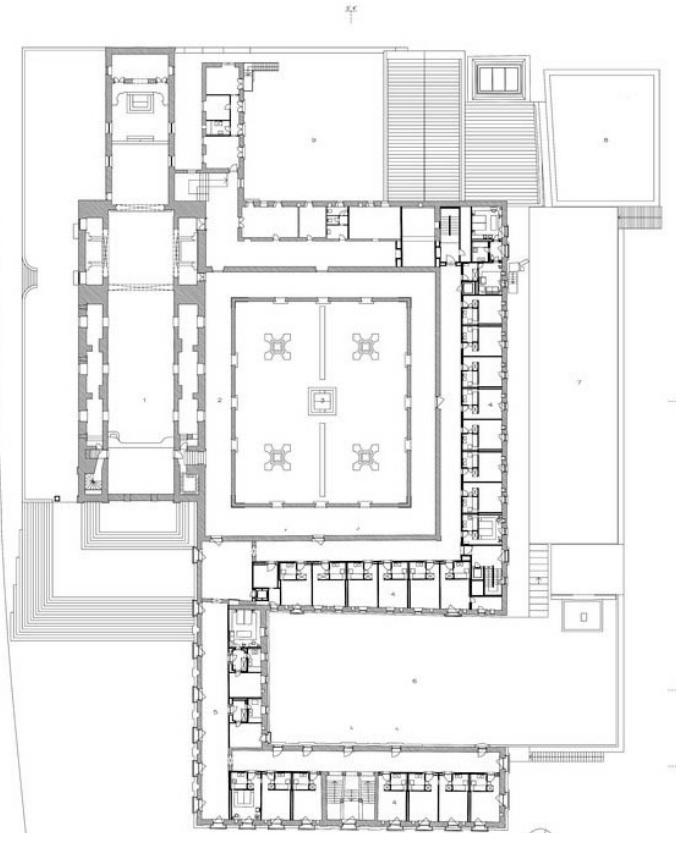
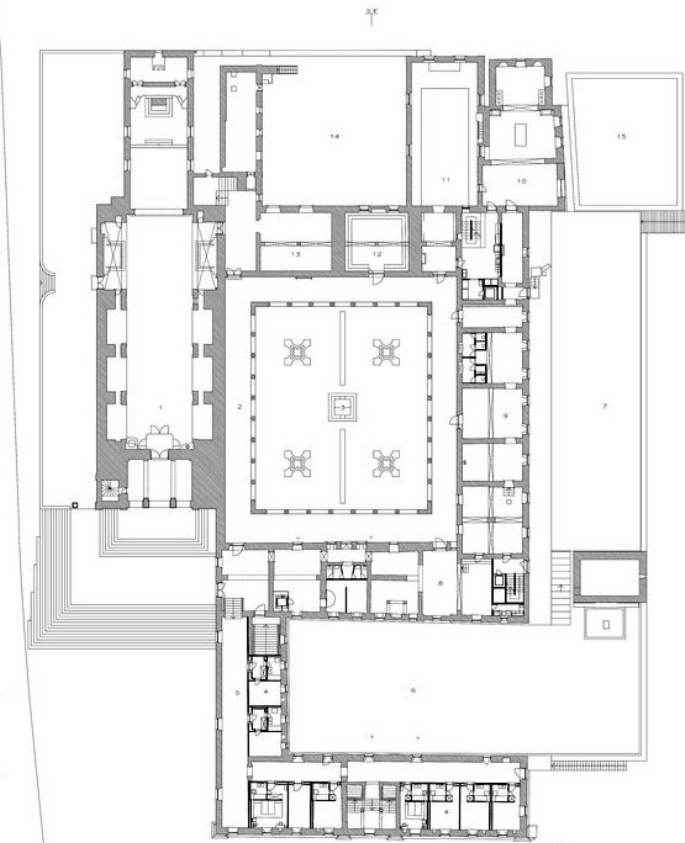
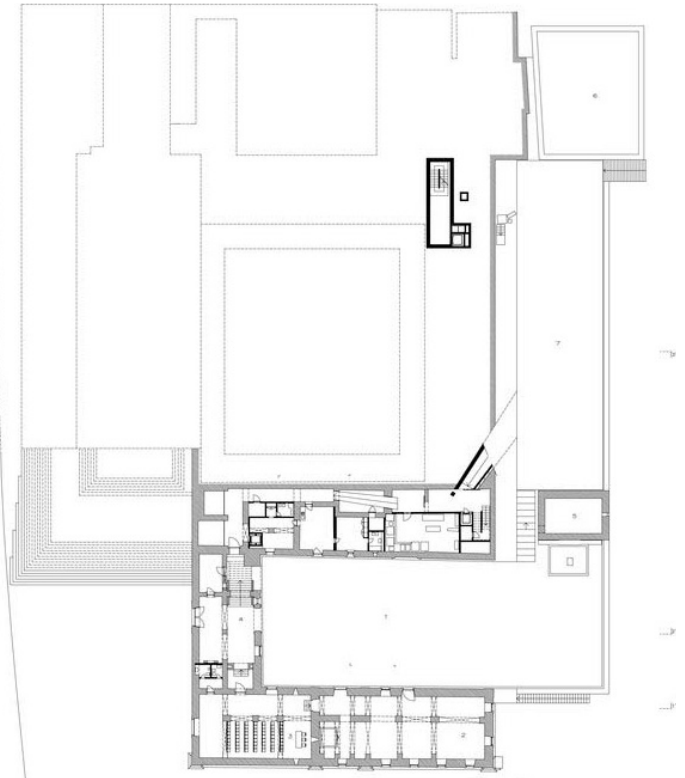
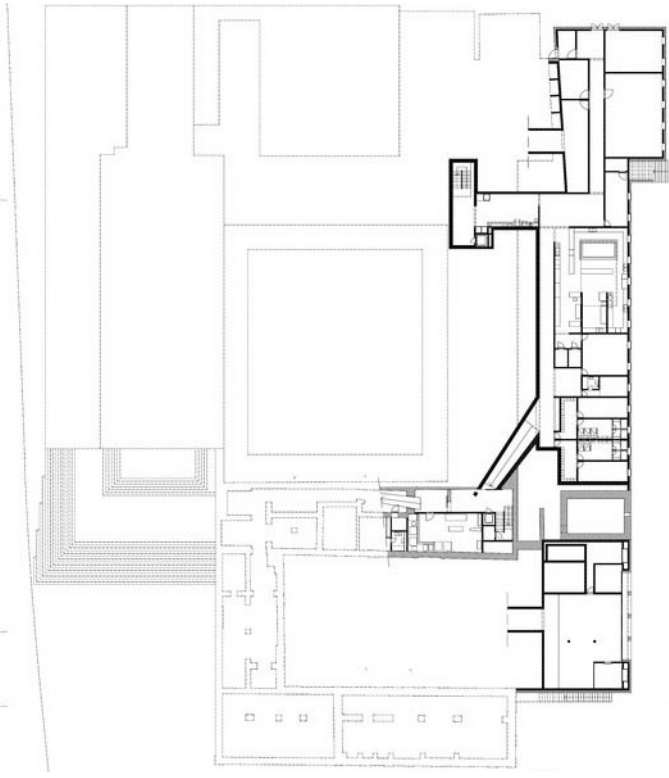
Imagem 15. Pousada de Santa Maria do Bouro, Eduardo Souto de Moura
Pátio das Laranjeiras

[POUSADA DE SANTA MARIA DO BOURO]

Eduardo Souto de Moura

Datado do séc. XII e início do séc. XIII, o Mosteiro de Santa Maria do Bouro, pertencia à ordem de Cister e era formado por uma igreja de três naves com cabeceira tripartida e, ainda, por um claustro. Com o passar dos séculos, assiste-se a uma degradação tal que o leva quase ao estado de ruína e até ao início do séc. XVII este viria a ser alvo de obras de restauro e ampliação, com a demolição do antigo e a construção de um novo claustro. Até ao século seguinte este sofreu diversas alterações, que subsistiram até ao séc. XIX, aquando da extinção das ordens religiosas, nomeadamente, a introdução de um novo corpo a poente (onde se instala a nova entrada do mosteiro), um novo refeitório associado a uma cozinha, a ampliação da igreja e a reformulação da sacristia e a sala do capítulo. Após esta extinção, que ocorreu precisamente no ano de 1834, o mosteiro entrava num período de declínio que perdurou até à encomenda do projeto de adaptação do mosteiro a uma nova função, ao arquiteto Eduardo Souto de Moura. Em 1989 surge, então, uma proposta para a reconversão do mosteiro a pousada, obrigando a novas formas e a

Imagem 16. Pousada de Viseu, Gonçalo Byrne
Pátio central



7. Nufrio, A. (2008). *Eduardo Souto de Moura: Conversas com Estudantes*, p.60.

uma nova organização dos espaços, que aconteceriam inevitavelmente.

*“Projectar significa colher informação do sítio adequado (...) se, por exemplo, encontrarmos duas pedras, uma perto da outra num lugar, isso não quer dizer que tenhamos que construir um edifício de pedra, mas que, simplesmente estamos obrigados a entender qual é a verdadeira energia desse lugar.”*⁷

A interpretação feita por Souto Moura, do espaço e da história do lugar, levam-no à valorização da ruína enquanto elemento arquitetónico, assumindo-a como elemento operativo na elaboração de todo o projeto. Esta intervenção assumida perante o tema da ruína, obriga a uma constante preocupação em manter e preservar a identidade e a história do lugar.

Relativamente ao novo programa, este associa-se ao existente com grande naturalidade de forma quase espontânea, em que os quartos dão lugar às antigas celas, o restaurante substitui o refeitório, o auditório adapta-se à biblioteca, a antiga farmácia transforma-se em bar e a cozinha e o claustro mantêm a sua função e localização original. O volume onde se encontram as zonas técnicas, como a cozinha e a lavandaria, surgem da leitura da ruína existente a sul e a este, de forma natural, fazendo a transição entre o mosteiro e a quinta.

Imagem 17 e 18. Plantas piso -1 e 0
Pousada de Santa Maria do Bouro

Como a ruína necessitava de uma intervenção cuidada, as paredes foram desde logo reforçadas com vigas e as aberturas dos vãos foram refeitas, sendo que algumas delas foram deslocadas para outros sítios, de forma a tornar o edifício mais funcional. A localização do acesso à pousada foi, também ele, mantido e a partir daqui, no rés-do-chão, encontramos um átrio que faz a distribuição para o auditório e para a sala de exposições, à direita, e, ainda, para uma escadaria que permite o acesso ao claustro e aos quartos nos pisos superiores, à esquerda. O claustro encontra-se envolvido por diferentes espaços comuns, como salas de estar, sala de bilhar e restaurante e é neste piso que se encontram alguns quartos, sendo que a maioria destes se encontram no segundo piso. As instalações sanitárias dos quartos, surgem como que caixas soltas do teto e das paredes, de modo a permitir a leitura espacial de toda a, antiga, cela.

O telhado dá lugar a uma cobertura vegetal, cuja cor altera conforme a estação do ano, reforçando a ideia de que a ruína mantém-se independente a qualquer amarração, que poderia ser causada, pela introdução de uma cobertura inclinada. A piscina é, também ela, implantada de forma a não perturbar a linguagem geral do edifício, estando, esta, localizada a uma cota inferior e camuflada por uma cortina verde de árvores.

As janelas são imperceptíveis do lado exterior, sendo constituídas por um perfil mínimo e um vidro antirreflexo, o que permite preservar e respeitar a ruína do edifício desabitado que outrora fora, assegurando todo o protagonismo da pedra.

Esta obra serve como referência para uma intervenção clara e objetiva no património edificado, uma vez que, não se foca apenas na conservação dos elementos arquitetónicos, mas também, não ignora por completo a memória e a identidade do lugar, conseguindo, desta forma, tirar partido das linhas do modernismo, aliando-o ao conservadorismo.

Imagem 19 e 20. Plantas piso 1 e 2
Pousada de Santa Maria do Bouro



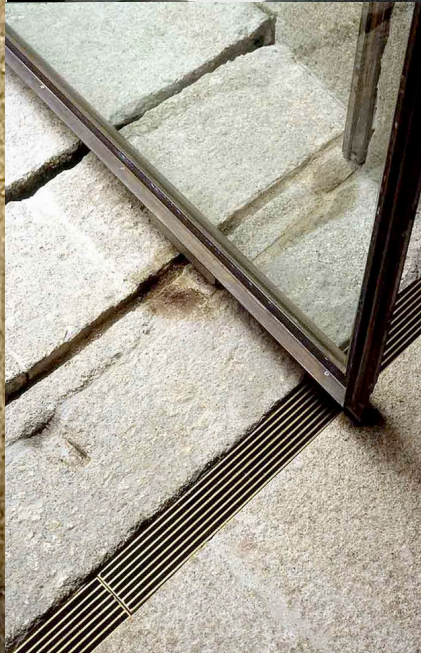
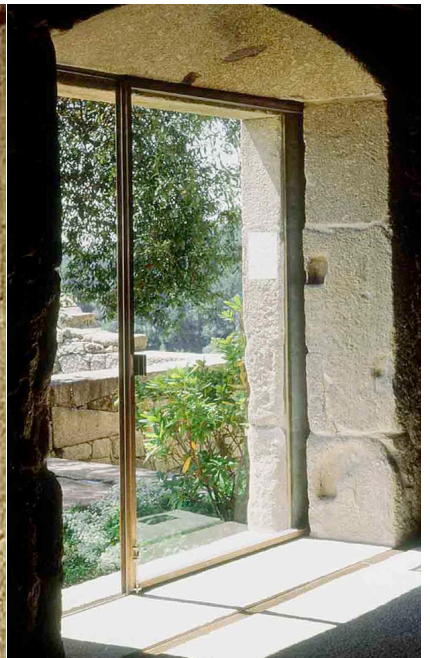
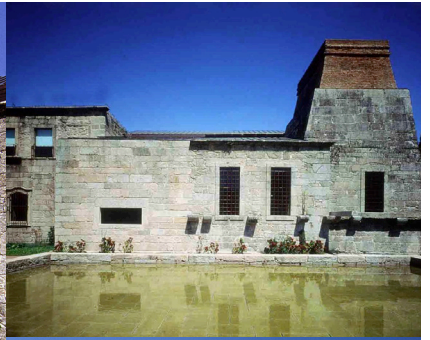


Imagem 21, 22 e 23. Fotografias do exterior da Pousada de Santa Maria do Bouro

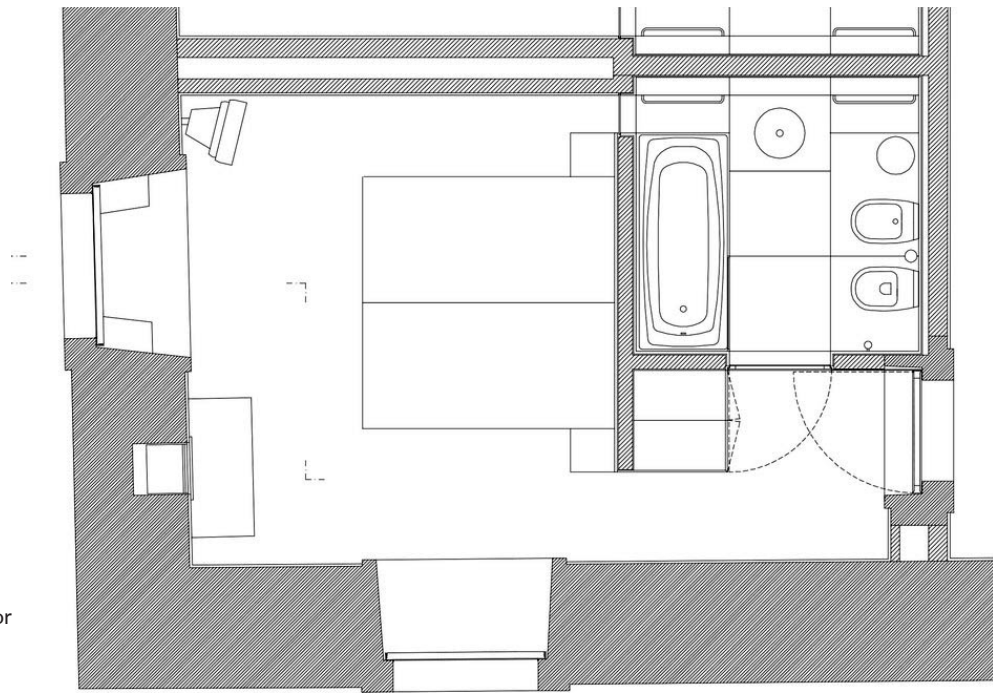


Imagem 24 e 25. Planta e corte do quarto tipo

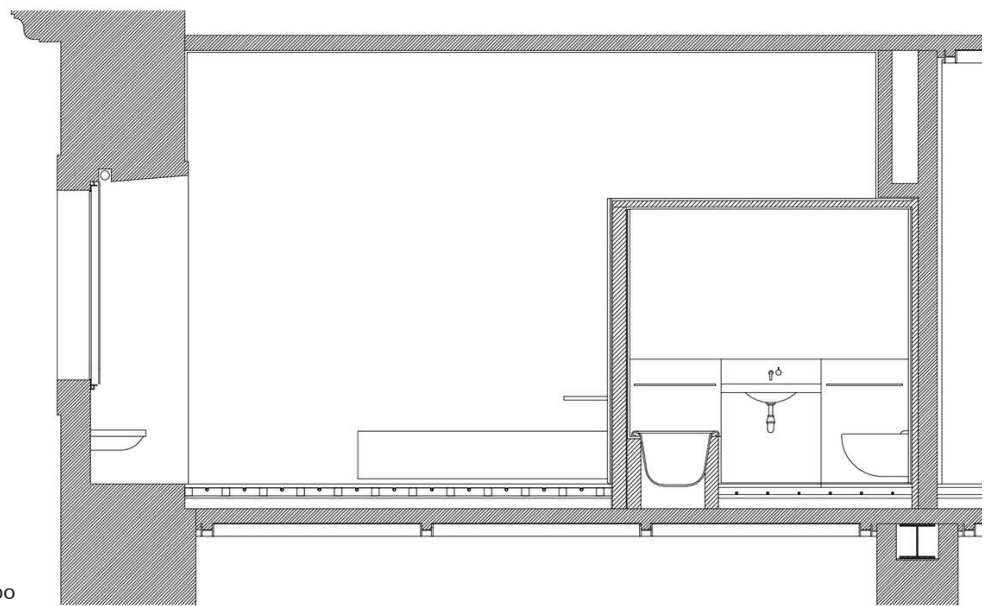


Imagem 26. Pormenor construtivo caixilharia

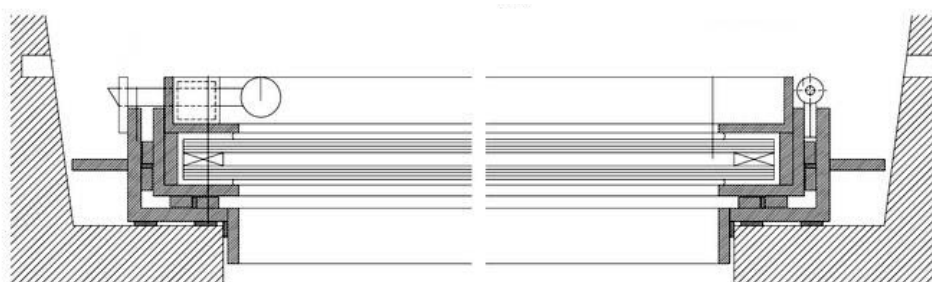
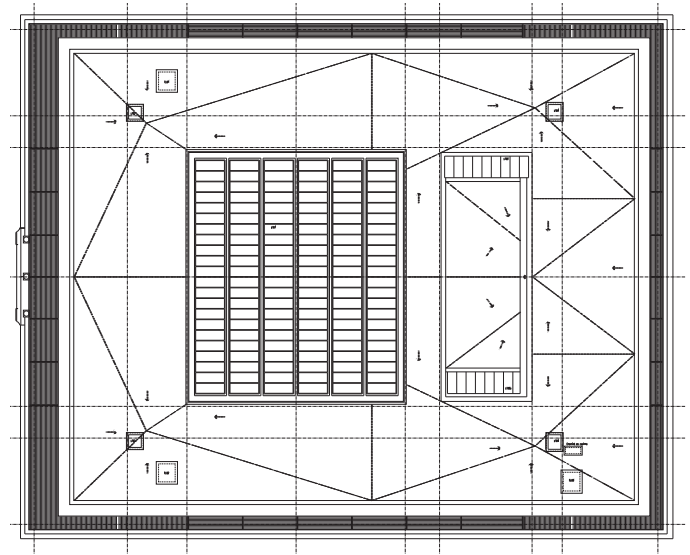
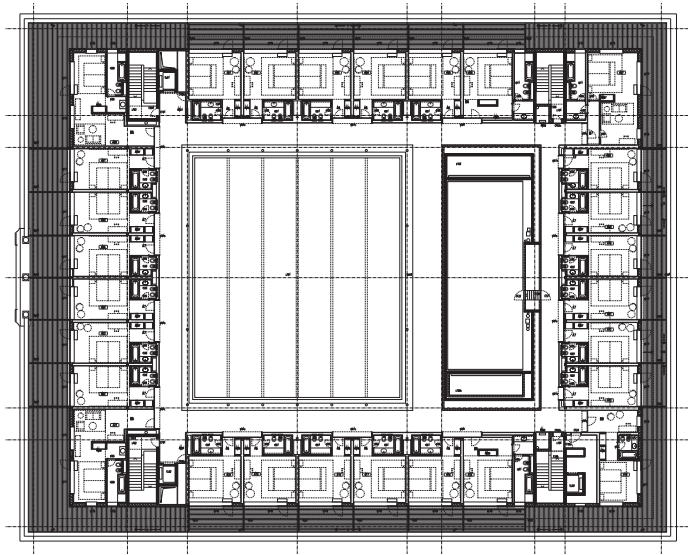
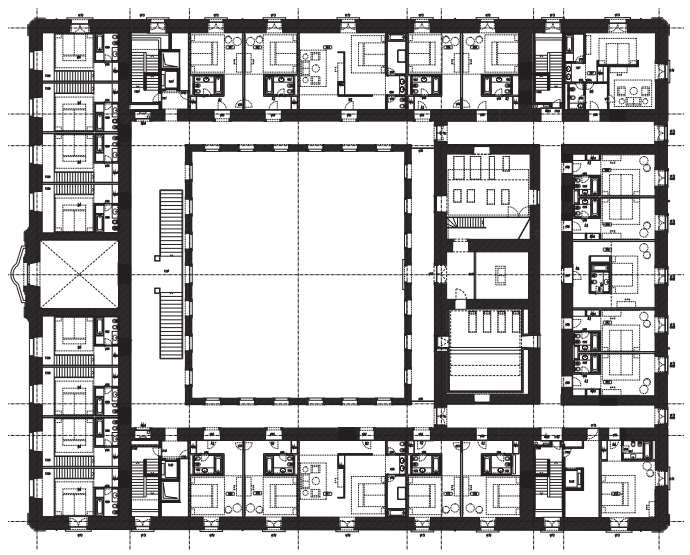
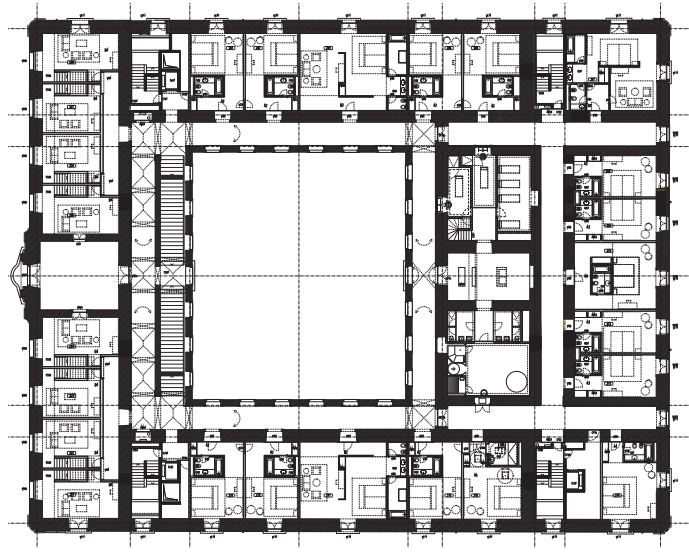
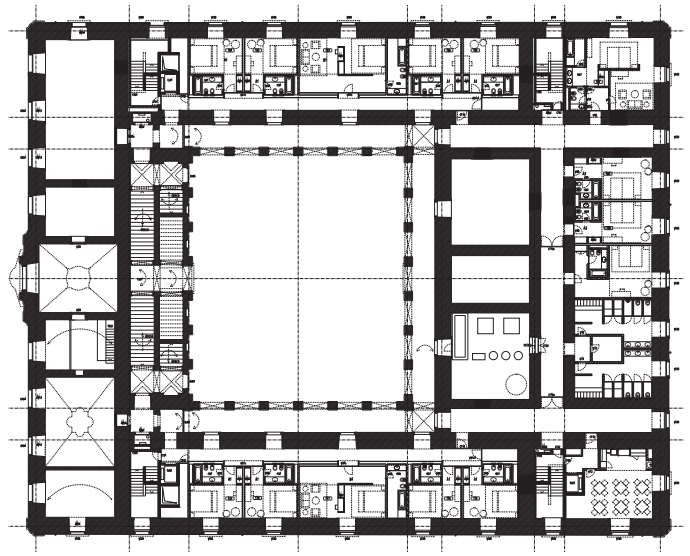
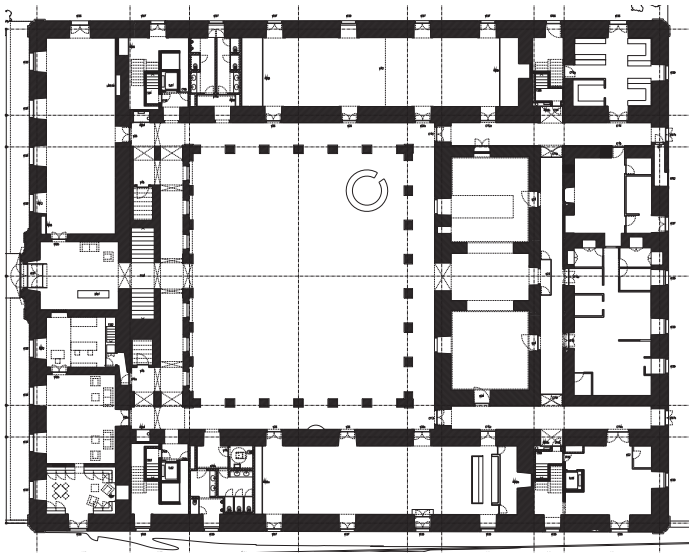


Imagem 27, 28 e 29. Fotografias caixilharia



[POUSADA DE VISEU]

Gonçalo Byrne

Imagem 30 e 31. Plantas piso 0 e 1

Pousada de Viseu

8. Byrne, G. (2006). *Gonçalo Byrne: Urbanidades*, p.57.

Imagem 32 e 33. Plantas piso 2 e 3

Pousada de Viseu

Imagem 34 e 35. Plantas piso 4 e cobertura

Pousada de Viseu

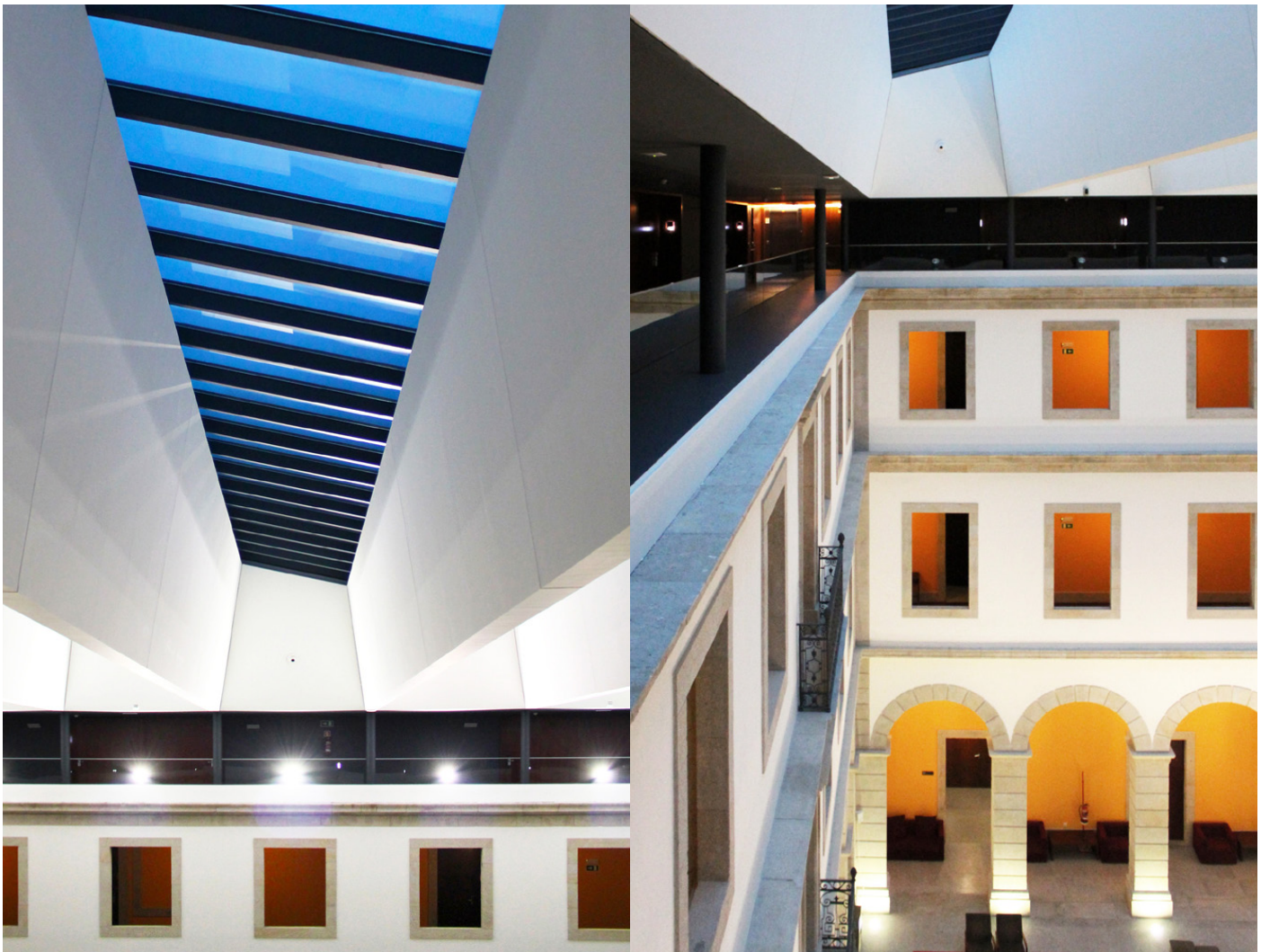


Sendo a Misericórdia de Viseu uma imagem de poder e prestígio para a cidade, surge, em 1842, através de apoio financeiro por parte de particulares e do próprio estado, um novo instituto hospitalar, com o intuito de socorrer os mais necessitados. A construção deste edifício terá ocorrido em duas fases, tendo a primeira persistido até 1810, aquando das invasões francesas, e a segunda tem início em 1825 e a obra é retomada até 1880/90. O terreno, localizado fora das muralhas da cidade, oferecia todas as condições de bem-estar e comodidade para a instalação do novo hospital e, uma vez que se situava a uma cota mais elevada, era arejado e tinha como cenário toda a cidade, incluindo a Sé Catedral. Este hospital funcionava num volume de planta retangular com um claustro ao centro, acessível a todos os pacientes, que proporcionava uma melhoria das condições de salubridade do hospital pela circulação de ar natural. O volume voltado a norte, distingue-se de todos os outros, uma vez que funciona em apenas dois pisos, enquanto que todos os outros funcionam em quatro, estando as dependências, aqui, compensadas com um pé-direito duplo. O hospital novo da Misericórdia de Viseu cumpre as suas funções até ao ano de 1997, aquando da abertura de uma nova unidade hospitalar devidamente adaptada aos dias de hoje, ficando, até 2007, ano em que começaram as obras do projeto de adaptação à sua nova função de pousada, ao cargo do arquiteto Gonçalo Byrne, em crescente estado de ruína.

“A vida instalada vai pôr à prova os edifícios, interagindo no longo tempo com a sua presença durável, alternando a erosão e regeneração, confrontando-se com as sucessivas gerações e actividades que com ele e nele vivem. Os projectos e os seus autores há muito que se isolaram.”⁸

Para Gonçalo Byrne o mais importante, para a realização do projeto, era estabelecer um equilíbrio entre os diferentes programas, hospital e pousada, através da reciclagem da sua estrutura original, em que a força da preexistência e do esqueleto estrutural seriam indubitavelmente conservados, procurando sempre uma comunicação pacífica entre passado e presente.

O novo programa desenvolve-se entre as espessas paredes de granito e a métrica da abertura dos vãos nos alçados existentes influencia toda a organização dos espaços interiores, com o intuito de preservar o aspeto do conjunto do antigo hospital. Byrne apresenta, aqui, dois novos elementos marcantes que se distinguem da linguagem neoclássica do volume existente, a cobertura inclinada é substituída por uma cobertura plana que se desenvolve sobre o pátio central e, ainda, a introdução de um novo piso. Este novo piso, para além de aumentar em 28 o número de quartos, permite criar uma linha de sombra nos quatro lados do edifício, desfazendo a transição entre a cornija e a cobertura, devido ao seu recuo em relação ao plano da fachada principal. A nova cobertura plana reforça a presença da cornija como elemento de remate, assinalando a nova linguagem contemporânea da intervenção. A cobertura do pátio permite criar um amplo espaço central favorecido pela iluminação zenital que surge através dos lanternins aqui existentes e, ao mesmo tempo, retirar o vidro que existia nos vãos do claustro, reconquistando a profundidade visual do mesmo. Os acessos verticais interiores foram desenhados de forma a cumprir a acessibilidade a



todos os pisos, através de caixas de escadas e elevadores, e, estes, encontram-se integrados nos quatro vértices do edifício.

À semelhança do que acontece na Pousada de Santa Maria do Bouro, a entrada principal mantém-se segundo a estrutura original do edifício e faz-se através do alçado norte, seguida de um pequeno átrio de receção, que faz ligação ao, já referido, salão central, obrigando a passagem por uma escadaria dupla em pedra. É neste piso que se encontram todas as zonas comuns e sociais, como o restaurante, diversas salas polivalentes e de reuniões, espaços de estar e, ainda, todo o apoio técnico à pousada. No piso superior a este surgem os quartos, apenas nas alas sul, este e oeste, e os corredores de acesso a estes seguem a estrutura do edificado existente, encontrando-se, então, recuados relativamente à galeria que se desenrola em torno do pátio central. Os dois pisos seguintes revelam-se muito semelhantes entre si e são constituídos na sua maioria por quartos, que na ala norte têm a particularidade de se desenvolverem segundo uma tipologia de dúplex, aproveitando o pé-direito duplo que esta originalmente possuía. É, aqui, que a antiga capela dá lugar ao novo spa, com acesso pelos dois pisos, equipado com jacuzzi, salas de massagem, ginásio e piscina interior. Por fim, o novo e 4º piso possui um limite recuado relativamente à fachada, o que permite a criação de vários terraços em torno do edifício, com acesso exclusivo aos quartos que aqui se encontram. Este piso serve, também, todo o equipamento e maquinaria técnica necessária para o sistema de aquecimento, ventilação e ar condicionado, instalados numa área reservada.

Imagem 36. Fotografia do exterior

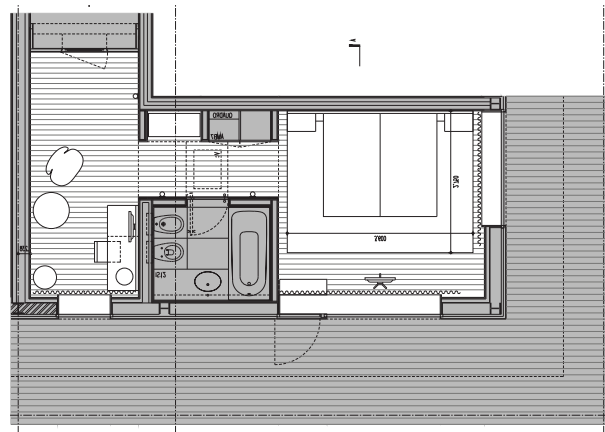
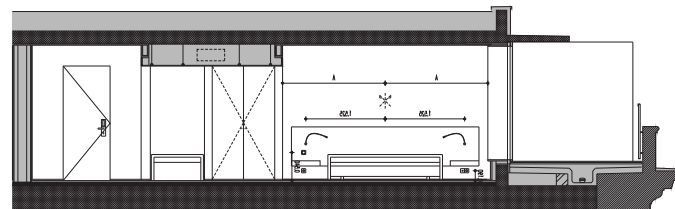


Imagem 37 e 38. Planta e corte do quarto tipo do piso 4



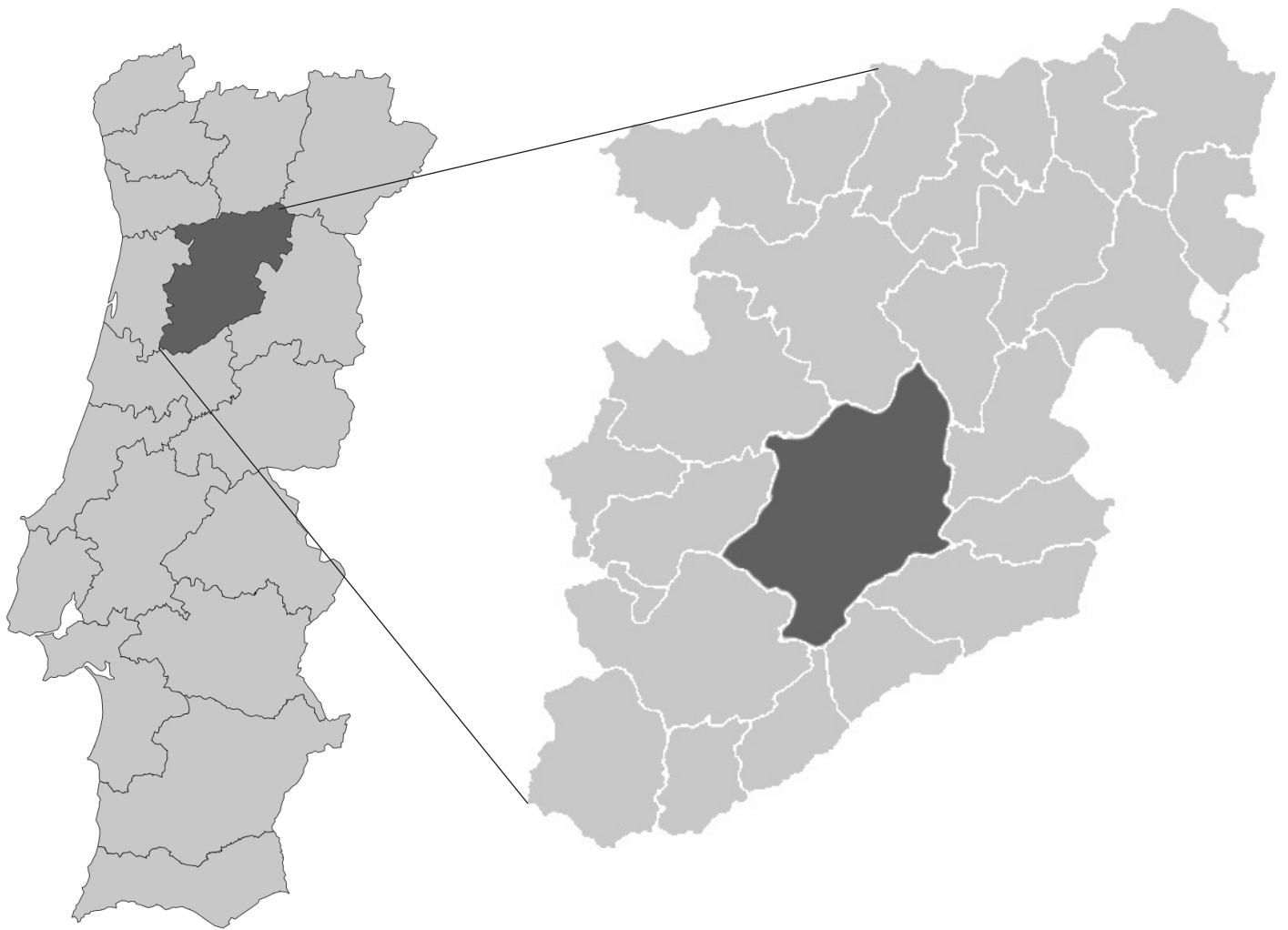
A cobertura é o elemento diferenciador que ganha destaque neste projeto pelo seu traçado horizontal que surge em substituição ao antigo telhado tradicional, tal como acontece na intervenção em Santa Maria do Bouro, mas, aqui, com objetivos distintos. Enquanto que Souto Moura pretendia manter e reforçar a ideia de ruína, substituindo a cobertura tradicional por uma vegetal, Byrne pretende, aqui, manter e reforçar a ideia do edifício neoclássico que perderia todo o impacto, com a presença do telhado bastante elevado que possuía.

Imagem 39 e 40. Fotografias dos interiores do último piso

[ii] A CIDADE DE VISEU E A RIBEIRA

“La vita degli edifici si fonda sulla loro architettura, sulla permanenza dei loro tratti formali più caratteristici, e benché possa sembrare un paradosso, è tale permanenza ciò che permette di apprezzarne i cambiamenti. Il rispetto dell’identità architettonica di un edificio è ciò che ne rende possibile il cambiamento, ciò che ne garantisce la vita.”⁹

9. Moneo, R. (1999). *La solitudine degli edifici e altri scritti: questioni intorno all'architettura*, p.155



CARACTERIZAÇÃO GERAL DA CIDADE

A cidade de Viseu, à semelhança de tantas outras, é uma cidade muito antiga, com um passado marcante, caracterizado pela privilegiada localização geográfica. É capital de distrito e está situada num planalto que faz o cruzamento de importantes vias sendo, desde cedo, polo de atração do fluxo comercial, fazendo a ligação do litoral à fronteira. Por esta razão, foram criados ao longo dos séculos vários elementos de defesa, com a intenção de proteger a cidade dos povos invasores que ali pudessem passar. Hoje, podemos encontrar, ainda, alguns vestígios da muralha afonsina e da estrutura defensiva da Cava de Viriato.

Desde o período medieval que mantém a sua morfologia sem grandes alterações ao longo do tempo, dentro da muralha. Era aqui que se localizava o coração da cidade (com habitação, templos, conventos, colégios, hospedarias, artífices, artesãos e comércio), enquanto que na região envolvente se praticava a agricultura e as trocas comerciais, que eram a principal atividade económica. Esta muralha está implantada numa elevação rochosa, coroada pela sé catedral e seus anexos, pelo palácio dos Três Escalões (hoje Museu Grão Vasco) e pela igreja da Misericórdia. Anexo a esta zona monumental situa-se a praça D. Duarte, com edifícios burgueses de vários andares, todos eles com comércio no piso térreo. O traçado viário mantém ainda a antiga urbe medieval, mas as edificações são de épocas diversas. Encontramos casas dos séc. XV e XVI com janelas e portas manuelinas, solares brasonados do séc. XVII e XVIII e prédios burgueses e edifícios comerciais do séc. XIX. Foi já no séc. XIX que aconteceu uma grande expansão da cidade para sul e poente, em que o novo “Coração” passa para a zona do Rossio e as suas ruas comerciais adjacentes – rua Formosa e rua da Paz.

Imagem 41 e 42. Mapas de localização da cidade de Viseu

Hoje em dia, o concelho de Viseu possui 99.274 habitantes (segundo dados apresentados nos censos 2011) e, tal como, em outras cidades portuguesas e europeias, a sociedade sofreu profundas mudanças nas últimas décadas. O centro da cidade de Viseu foi perdendo parte da sua monumentalidade e sumptuosidade, até ficar no estado que se encontrava há alguns anos, que se caracterizava pela degradação física e social, e pela falta de esplendor que teve em outros tempos. A população mais jovem deslocou-se e instalou-se nos subúrbios à procura de melhores condições de habitabilidade, enquanto que no centro permaneceram as classes sociais mais baixas e mais envelhecidas, que não possuíam rendimentos para investir na construção. Com isto, o comércio tradicional de rua sofreu um duro golpe, aquando da abertura dos diversos centros comerciais, localizados fora do centro. Isto promoveu, ainda mais, a deslocação de uma grande massa populacional, devido à maior oferta de serviços e produtos, aliado ao custo mais baixo dos produtos e dos terrenos, provocando uma grande crise comercial no centro. O mesmo aconteceu com grandes empresas que se deslocaram para a periferia, em busca de melhores instalações e infraestruturas e, para além de tudo isto, a um preço mais reduzido.

Sem comércio, sem empresas, sem população, e sem fortes razões para evitar o êxodo da população, a cidade de Viseu, ficou severamente afetada e, como consequência da desertificação, uma grande parte do edificado ficou ao abandono, atingindo, em alguns casos, o estado de ruína.

Por todos estes problemas que encontrava o centro histórico de Viseu, era urgente tomar uma posição que evitasse a degradação, quase total, do património, e com isto surgiram várias medidas e planos que, lentamente, estão a conseguir ultrapassar este problema.

Imagem 43 e 44. Plantas antigas da muralha afonsina e da Cava de Viriato

PROGRAMAS E PLANOS ESTRATÉGICOS

[VISEU PRIMEIRO 2013|17] Este programa assume a importante herança deixada nos últimos 30 anos, a qualidade de vida, propondo, assim, um novo ciclo de desenvolvimento económico, social e cultural para a cidade de Viseu. Apresenta 3 prioridades estratégicas, sendo elas: o desenvolvimento económico; a solidariedade e inclusão social; coesão territorial, do centro histórico reabilitado, às aldeias revitalizadas. Associadas a estas estratégias estão implícitas 5 áreas de intervenção, com cerca de 50 propostas concretas de medidas de política pública.

Competitividade Baseado no apoio consistente e sucessivo dado aos empresários e empreendedores que utilizem e distribuem os recursos da região, de forma a desenvolver a economia, criando e atraindo novas empresas, e por consequência o emprego. Foi criado, então, o programa *Viseu Investe*, que em parceria com diferentes agentes apoia o investimento e o desenvolvimento empresarial, facilitando a sua instalação, quer ao nível do custo dos terrenos, quer dos serviços no processo de licenciamento e instalação, contando com isenções parciais ou totais relativamente aos impostos. Procura-se, também, investir em infraestruturas que assegurem a integração e a expansão das empresas, facilitando a articulação de pessoas e mercadorias, tendo em vista a reabilitação da linha de ferro da Beira Alta e a inserção de Viseu no corredor ferroviário ibérico. No plano da indústria, o município pretende criar ofertas flexíveis e competitivas do solo industrial, tendo, como uma mais valia a liderança nacional do distrito na produção de eletricidade a partir das energias renováveis. No âmbito do comércio, apoia a fixação de unidades comerciais nos principais eixos da cidade, aumentando a atratividade e a valorização do centro, apostando em iniciativas culturais, venda de produtos biológicos e regionais. Na agricultura, assume a articulação da oferta de produtos da região com o consumo, valorizando a produção local e regional. Planeja a promoção, a nível nacional e internacional, dos produtos regionais, assim como, a realização regular de eventos que os valorizem. Por outro lado, aposta na valorização do trabalho neste sector, incentivando a fixação de jovens agricultores. No turismo, pretende a integração deste com a qualificação do centro histórico de Viseu, reforçando e aumentando a oferta turística, resultante da reabilitação urbana, apoiado pela valorização do património e pela realização de eventos culturais. O município pretende apoiar o turismo cultural, a gastronomia, os produtos regionais e outros que contribuam para a diferenciação positiva da cidade.

Qualidade de vida A aposta na valorização do centro histórico será uma prioridade do município na próxima década, tendo em vista uma futura candidatura à lista de Património da Humanidade da UNESCO. Promovendo a reabilitação urbana, recuperando antigos usos habitacionais e comerciais, aumentando o conforto e o ambiente urbano, acredita-se que o centro histórico de Viseu será um futuro candidato. Tendo em vista a inversão do processo de desertificação do centro, o município criou o programa *Viseu Viva*, que será aprofundado mais à frente, que promove a imagem da cidade forte e atrativa, tanto para os habitantes como para os turistas. Quanto à sustentabilidade, Viseu pretende a elaboração de um Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável para o *Horizonte 2025*.



Uma das medidas será a redução dos consumos, investindo na melhoria dos comportamentos térmicos dos edifícios, financiando uma progressiva substituição de equipamentos por soluções inteligentes. Relativamente à mobilidade urbana pretende-se criar novos percursos pedonais no tecido urbano, promovendo modos de transportes viáveis e pouco poluentes. Encontra-se em fase de estudo o plano de implementação de uma rede urbana de ciclovias, o *MUV Bike*, que numa primeira fase terá cerca de 6km, ligando diferentes pontos estratégicos da cidade, como o hospital, os diferentes polos universitários e o centro.

Solidariedade,
família e coesão
social

Será criada uma rede de intervenção social *Viseu Solidária*, sendo uma iniciativa que pretende associar diversos organismos públicos a conjugarem os seus esforços no combate às desigualdades sociais e aos novos fenómenos de pobreza, apoiando os grupos sociais mais vulneráveis. Pretende criar projetos orientados para a empregabilidade e para o combate a situações críticas de pobreza, incentivando os desempregados a criarem os seus pequenos negócios, facilitando a acessibilidade a programas de microcrédito para auto emprego e empreendedorismo social. Apoia na criação de mecanismos de proximidade que permitam: a inclusão de pessoas com mobilidade reduzida no mercado de trabalho; o combate a situações de risco de abandono de idosos e violência doméstica, promovendo projetos que criem ligações afetivas entre idosos e jovens; a natalidade e a valorização do papel da família no combate à pobreza, ao abandono e ao insucesso escolar, ao envelhecimento demográfico, à criminalidade, à delinquência juvenil, à gravidez na adolescência, ao isolamento e abandono dos idosos, fomentando a participação das instituições na sociedade.

Arte, cultura e
educação

O principal objetivo é aliar o património edificado histórico, como os museus, os centros de formação artística e os equipamentos culturais, com a criação de acontecimentos culturais artísticos contemporâneos, com impacto nacional e internacional. Isto permitirá atrair e mobilizar instituições, associações e artistas, através de uma agenda cultural rica e variada, com a criação de diversos e novos acontecimentos culturais. Na educação, o município apoia o processo educativo, apostando na formação qualificada dos jovens. Neste contexto, foi criado o *Viseu Educa*, que promove o sucesso educativo, combatendo o abandono escolar, a diversificação de qualificações culturais e desportivas, a formação da cidadania e a inclusão social. Relativamente ao ensino superior, aposta na captação de estudantes de fora, promovendo a cidade como acolhedora e empreendedora, mobilizando parceiros que promovam o ambiente académico, procurando aumentar o envolvimento das empresas no sistema de ensino e a empregabilidade.

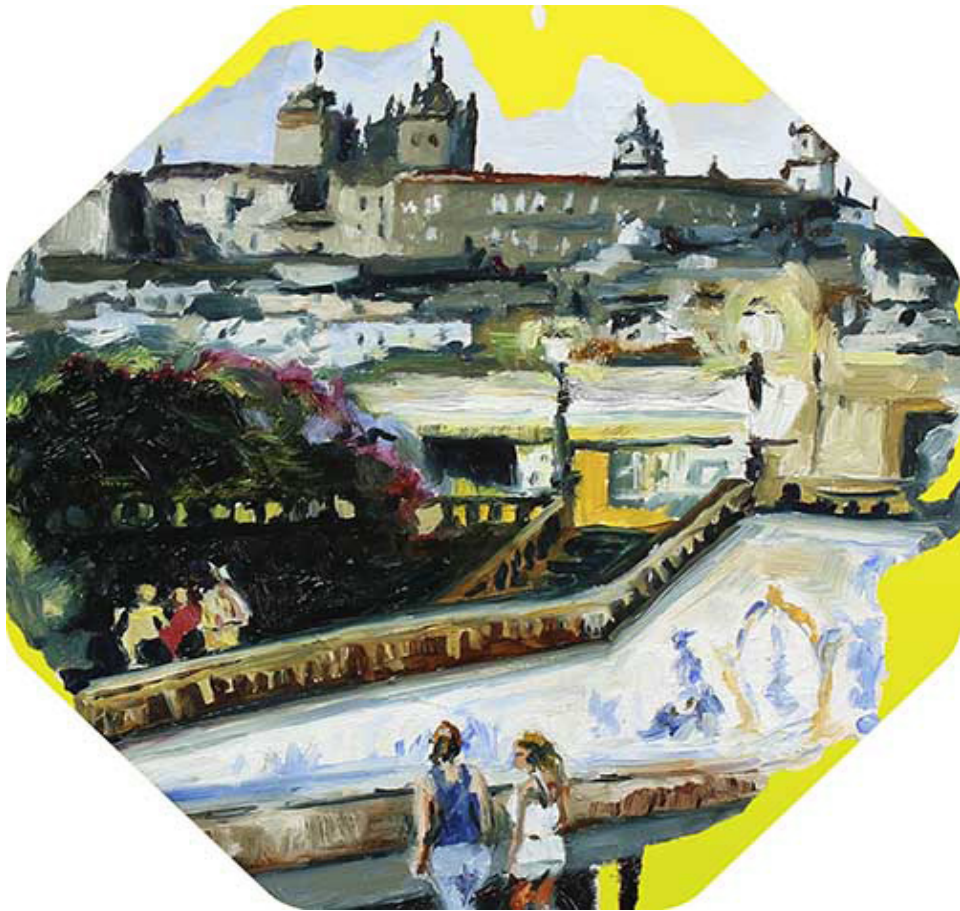
Proximidade,
transparência e
participação

Tem como objetivo o aumento da participação do cidadão na vida concelhia, melhorando a percepção dos viseenses nas decisões adotadas, criando um projeto de sociedade inclusiva, através da partilha de conhecimento entre entidades, serviços, pessoas e plataformas. Foi criado um programa de orçamento participativo, aproximando as freguesias às pessoas e dando resposta às carências e necessidades da população. Pretende, ainda, uma modernização administrativa, simplificando e desmaterializando processos burocráticos, assegurando a rapidez e a diminuição de custos, fomentando a transparência processual.



“Reabilitar com paixão, Recuperar o Coração” é o conceito deste programa, tendo como principal objetivo aumentar e melhorar a qualidade de vida dos habitantes, através da revitalização do centro histórico. Acredita-se que atraindo a população mais jovem para aqui, aumentando as dinâmicas culturais e turísticas, gerando mais emprego (criando novas atividades económicas, fixando novos serviços públicos e projetos criativos), qualificando o ambiente e a mobilidade, a cidade de Viseu se transformará numa cidade de oportunidades, elevando os índices de qualidade de vida e atratividade turística. Posto isto, segundo as estatísticas, e contrariando o imenso potencial do centro histórico de Viseu, verificou-se um crescimento populacional na sua periferia. Enquanto que, entre 2001 e 2011, o centro perdeu quase 30% dos habitantes, e neste momento, conta com apenas cerca de 1300. Relativamente ao edificado, dos 628 existentes, 152 encontram-se em elevado estado de degradação, sendo a maior parte destes anterior a 1945.

Reabilitação do edificado	Esta é considerada uma ação fundamental para os objetivos de promoção e repovoamento do centro histórico. Tendo em vista a coesão social, procuram-se preços económica e socialmente adequados aos rendimentos das famílias, recuperando, assim, a sua identidade patrimonial.
Mobilidade e estacionamento	Este é um dos aspetos mais críticos e relevantes para a atratividade do centro histórico, sendo este local de residência ou destino turístico. A carência de soluções sustentáveis de mobilidade e estacionamento torna-se um grande problema, quando se pretende uma melhoria do ambiente urbano, à organização e disciplina do tráfego automóvel, com soluções amigas do ambiente e lugares especificamente destinados a residentes. Intenta-se a promoção de modos de transporte alternativos, reduzindo a necessidade de utilização de transportes individuais motorizados.
Espaços e infraestruturas	Pretende-se a valorização dos espaços públicos existentes e a criação de outros para uso público, localizados estrategicamente.
Edifícios âncora	Este é um dos objetivos que poderá atrair e revitalizar o centro histórico com mais eficácia, através da transferência e radicação de novos serviços (saúde, cultura, ensino e serviços autárquicos e municipais) para esta zona. Esta medida obrigará a que, diariamente, se tenham que deslocar centenas de pessoas para o centro histórico e, desta forma, o processo de reabilitação do edificado será, automaticamente, muito mais acelerado.
Salvaguarda, conhecimento e serviço educativo	Para que a valorização e a reabilitação do centro histórico seja eficaz, é necessário haver um forte envolvimento da comunidade. Esta é a principal interveniente e a aquisição do seu reconhecimento constituem aspetos indispensáveis ao processo de revitalização deste território.
Promoção	A aposta no marketing é uma mais-valia para atratividade turística e económica. Pretende-se uma persistente e poderosa comunicação entre cidadão – território – Web, aumentando a notoriedade da informação promocional atrativa.
Medidas complementares	Existem ainda uma série de medidas que serão adotadas, como a reconversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística em Área de Reabilitação Urbana, ampliando a área geográfica envolvida e delimitando novas áreas de reabilitação; a revisão e o reajuste do

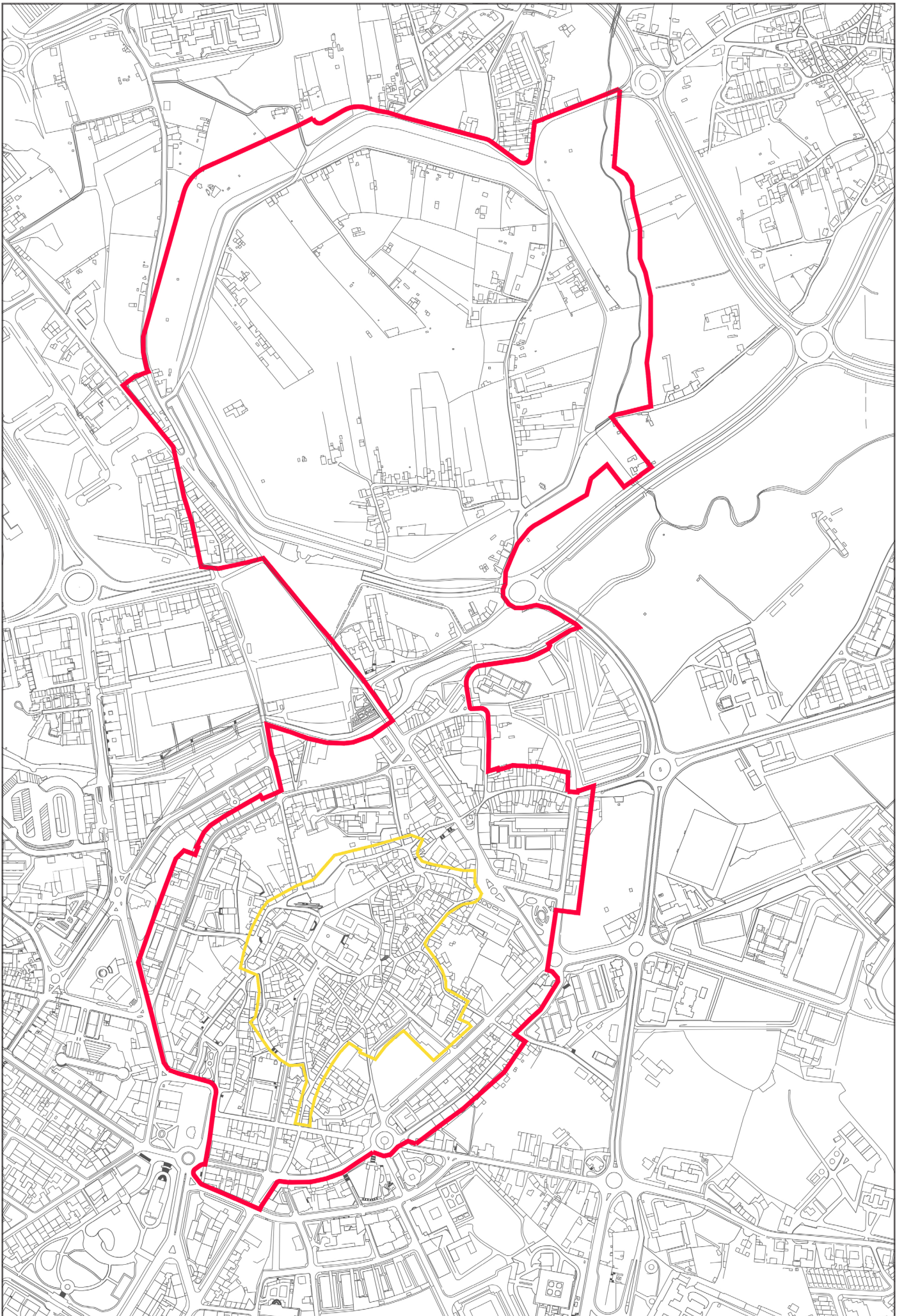


“Regulamento de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Viseu”; a revisão do regulamento que estatui os horários de funcionamento de estabelecimentos de restauração, bebidas e diversão noturna, tornando-os mais flexíveis e restritivos; a implementação do programa *Viseu Aconchega*, que consiste no alojamento de estudantes do ensino superior em habitações ocupadas por idosos, a um custo reduzido, promovendo a inclusão de jovens no centro e ao mesmo tempo diminuindo o isolamento de idosos, estimulando a interação entre diferentes gerações; a ativação do *Orçamento Participativo*, nas propostas selecionadas com incidência no centro histórico; o levantamento dos espaços comerciais devolutos, inserindo-os num programa de ocupação temporária para fins artísticos e culturais, dinamizando este espaços e as poucas lojas existentes.

[PEDU 2020]

Este plano surge no enquadramento do plano *Portugal 2020*, que visa financiar os centros urbanos, realizando investimentos estruturantes na regeneração da Área de Reabilitação Urbana de Viseu, na inclusão das comunidades socialmente desfavorecidas e na promoção de uma mobilidade urbana eficiente. Como medidas estratégicas inserem-se os programas anteriormente referenciados, estando este composto por 3 grandes planos de intervenção: Plano de Ação de Regeneração Urbana; Plano de Ação Integrado para Comunidades Desfavorecidas; Plano de Mobilidade Urbana Sustentável.

Acessibilidade e mobilidade	Pretende complementar e beneficiar as ligações locais, melhorando os transportes públicos, incentivando ao seu uso, em meio urbano e não urbano.
Atratividade socioeconómica	Sendo Viseu uma cidade de interior, é necessário reforçar a capacidade de atração e desenvolvimento, através da regeneração e revitalização do centro histórico, do reforço da ligação urbano-rural, do aproveitamento dos polos de ensino superior, da aposta na inovação e no crescimento em prol da competitividade e da melhoria do ambiente urbano e das condições habitacionais.
Coesão social e territorial	É necessário combater os fenómenos de risco e exclusão como o envelhecimento, o despovoamento, a degradação do edificado e a perda de vitalidade económica, que afetam principalmente as comunidades residentes na Área de Reabilitação Urbana e nos bairros sociais centrais.
Criação de emprego	É prioritário potenciar os sectores em crescimento na região, como o turismo, a enologia, a indústria criativa, a produção regional e principalmente a área da construção, incentivando à reabilitação.
Combate ao envelhecimento	Associada à Área de Reabilitação Urbana existem outras zonas que se encontram num acelerado processo de envelhecimento. É necessário o apoio social aliado a uma intervenção preventiva pró-natalidade, em prol da fixação dos jovens, e da população ativa.



NOVA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O município de Viseu deliberou a alteração da Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística para Área de Reabilitação Urbana, ao qual foram incluídas novas áreas de intervenção. São os casos da zona da Ribeira (local do edifício que faz parte deste projeto-tese) e da Cava de Viriato, zonas estas consideradas patrimonialmente enriquecidas, mas social e economicamente enfraquecidas. Esta nova delimitação resulta de um processo de reflexão estratégica para a revitalização do centro histórico de Viseu, a par do que foi referenciado anteriormente.

Pretende-se, com a requalificação do espaço público e do património edificado municipal, incentivar e apoiar o investimento privado, sendo uma oportunidade única para a reestruturação desta área geográfica, agora mais ampla, combatendo a progressiva desertificação populacional e económica do centro. Este incentivo à reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio e serviços, conferem um nova dinâmica, própria e mais atual, à cidade e ao mesmo tempo salvaguardam os conjuntos de edifícios que fazem parte da história e das pessoas que, aqui, habitam.

Havendo esta necessidade de intervir, os principais critérios e pressupostos que levaram ao aumento da Área de Reabilitação Urbana foram a:


- identificação destes diferentes núcleos históricos que fazem parte da memória e do património cultural, natural e construído de Viseu, que importa conservar e valorizar;
- renovação dos núcleos históricos envelhecidos e com sinais de abandono, garantindo o seu rejuvenescimento;
- redefinição de uma rede de transportes e zonas de estacionamento que reduza o tráfego automóvel e privilegie a circulação pedonal;
- requalificação do espaço público, valorizando-o e torná-lo o impulsionador da reabilitação urbana;
- qualificação e consolidação de equipamentos existentes, reforçando a oferta cultural;
- afirmação na recuperação do centro histórico, evitando a dispersão territorial.


Esta nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana, abrange uma área de 90,9 hectares e encontra-se repartida por 59 quarteirões, aos quais correspondem 1.123 edifícios.

CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

10. Estudo realizado em 2015, pelo que, alguns dos edifícios podem já ter sido alvo de alterações.

Imagem 51. Planta de identificação da ARU

 Zona de proteção à Sé de Viseu
(Dec. de 6/6/1910 - DG. 2ª Série
Nº 42 de 19/2/1963)

 Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2ª
Série Nº 218 de 11/11/2014)



Posto isto, era importante para a realização deste projeto-tese, fazer um estudo que abrangesse os diversos parâmetros de caracterização do edificado, que permitisse a interpretação e compreensão do seu estado atual. Os parâmetros que foram registados revelam o número de edifícios que, até à data¹⁰, foram reabilitados, quantos se encontram devolutos, qual o seu estado de degradação, qual a sua funcionalidade dominante e qual a capacidade para estacionamento. Com isto, foi possível retirar várias conclusões.

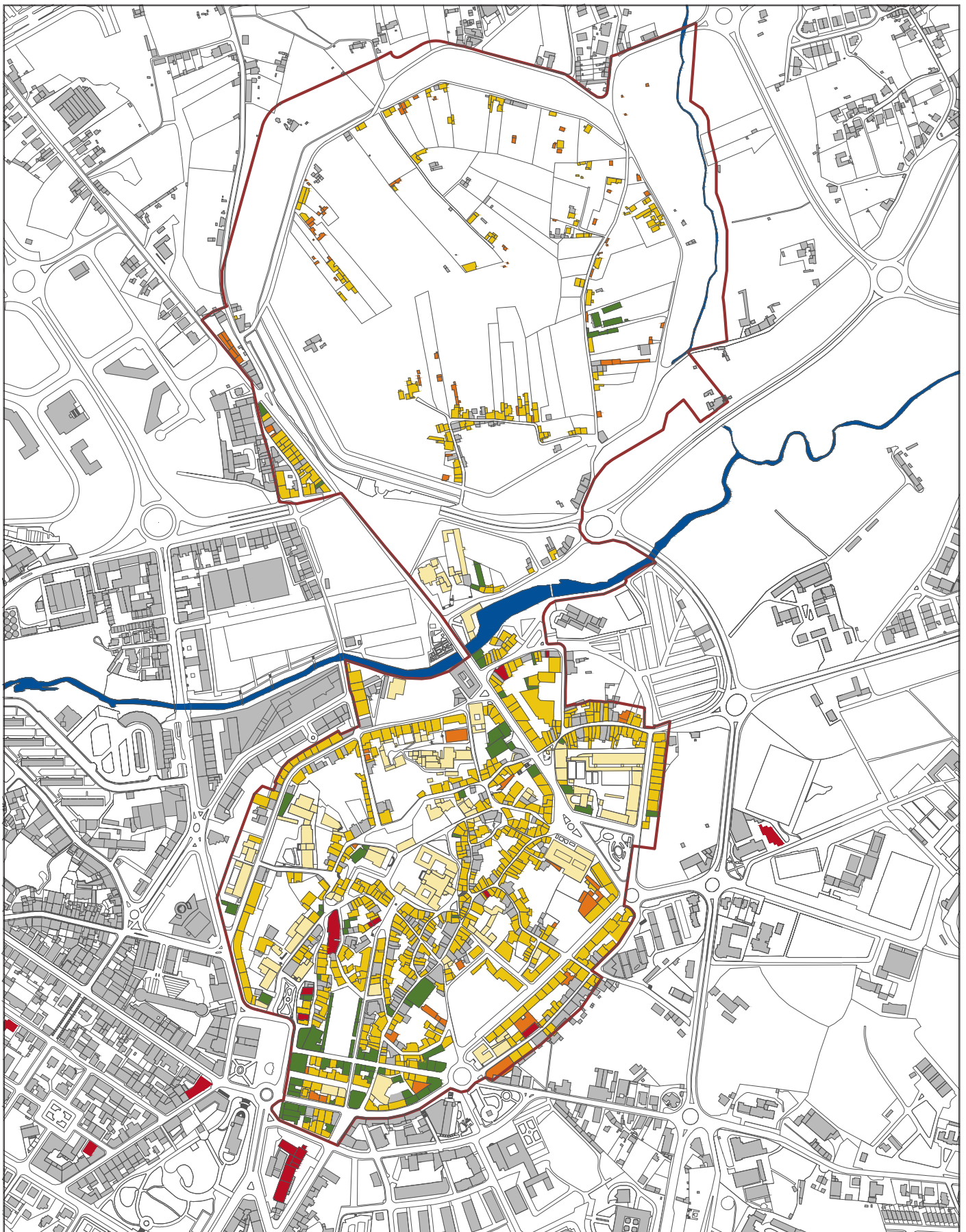


Imagem 52. Planta de funcionalidade dominante do edificado

— Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2ª Série N.º 218 de 11/11/2014)

Edificado

Rio Pavia

Habitação

Hotelaria

Estado / Religioso

Serviços / Comércio

Garagem / Armazém



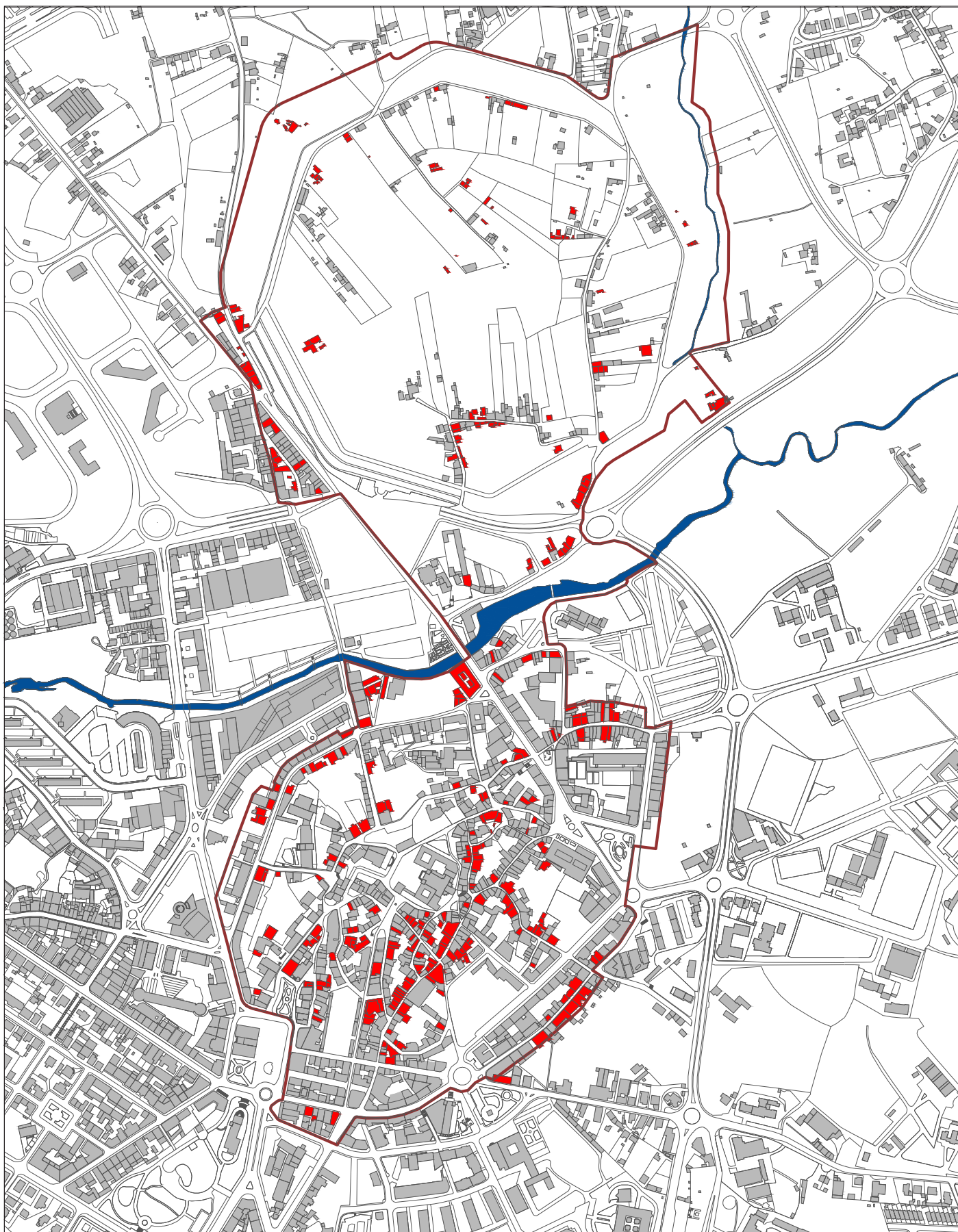






Imagem 53. Planta de edificado devoluto

-  Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2ª Série N.º 218 de 11/11/2014)
-  Edificado
-  Rio Pavia
-  Devoluto



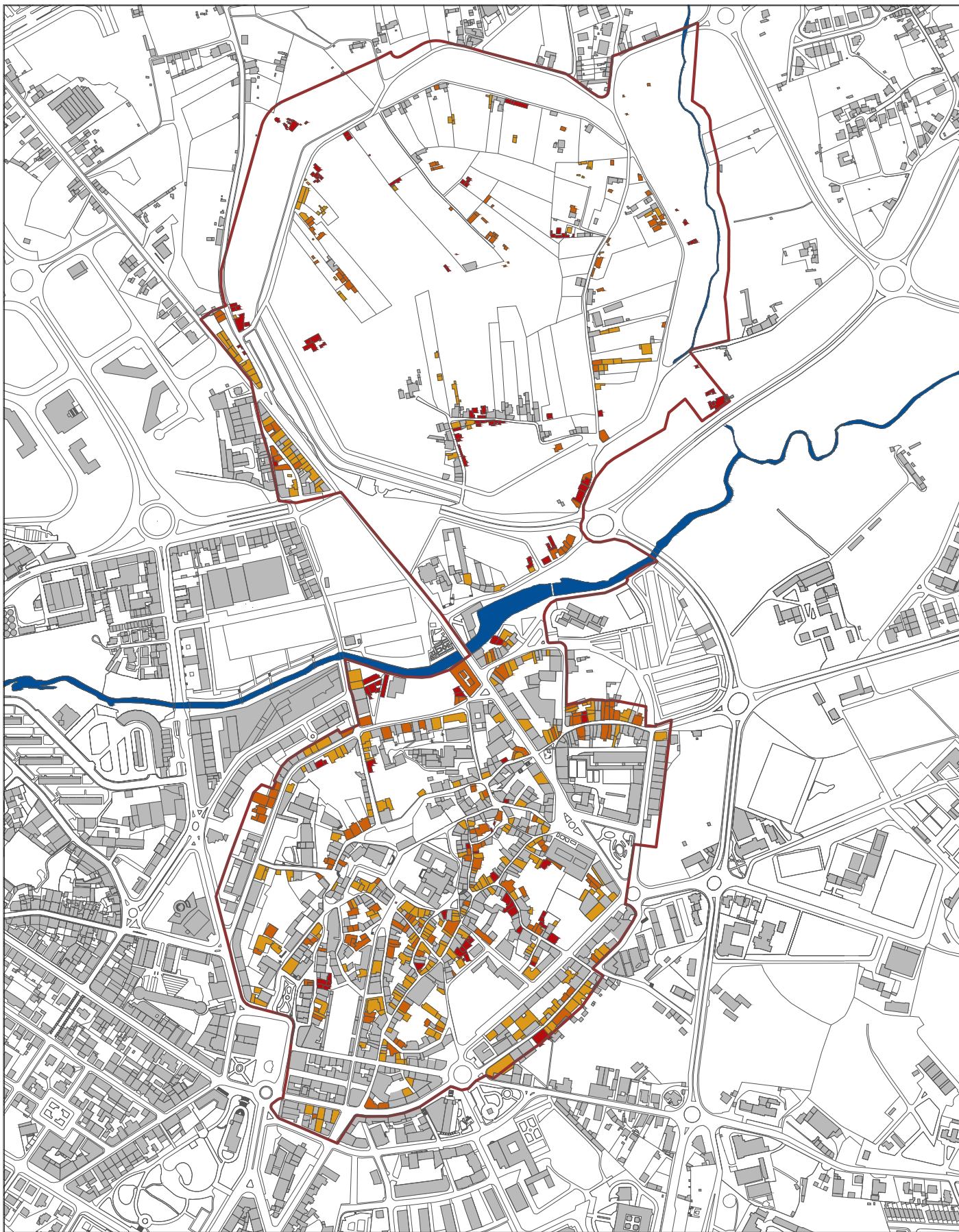


Imagem 54. Planta do estado de degradação do edificado

— Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2ª Série N.º 218 de 11/11/2014)

Edificado

Rio Pavia

Degradado

Muito degradado

Ruína



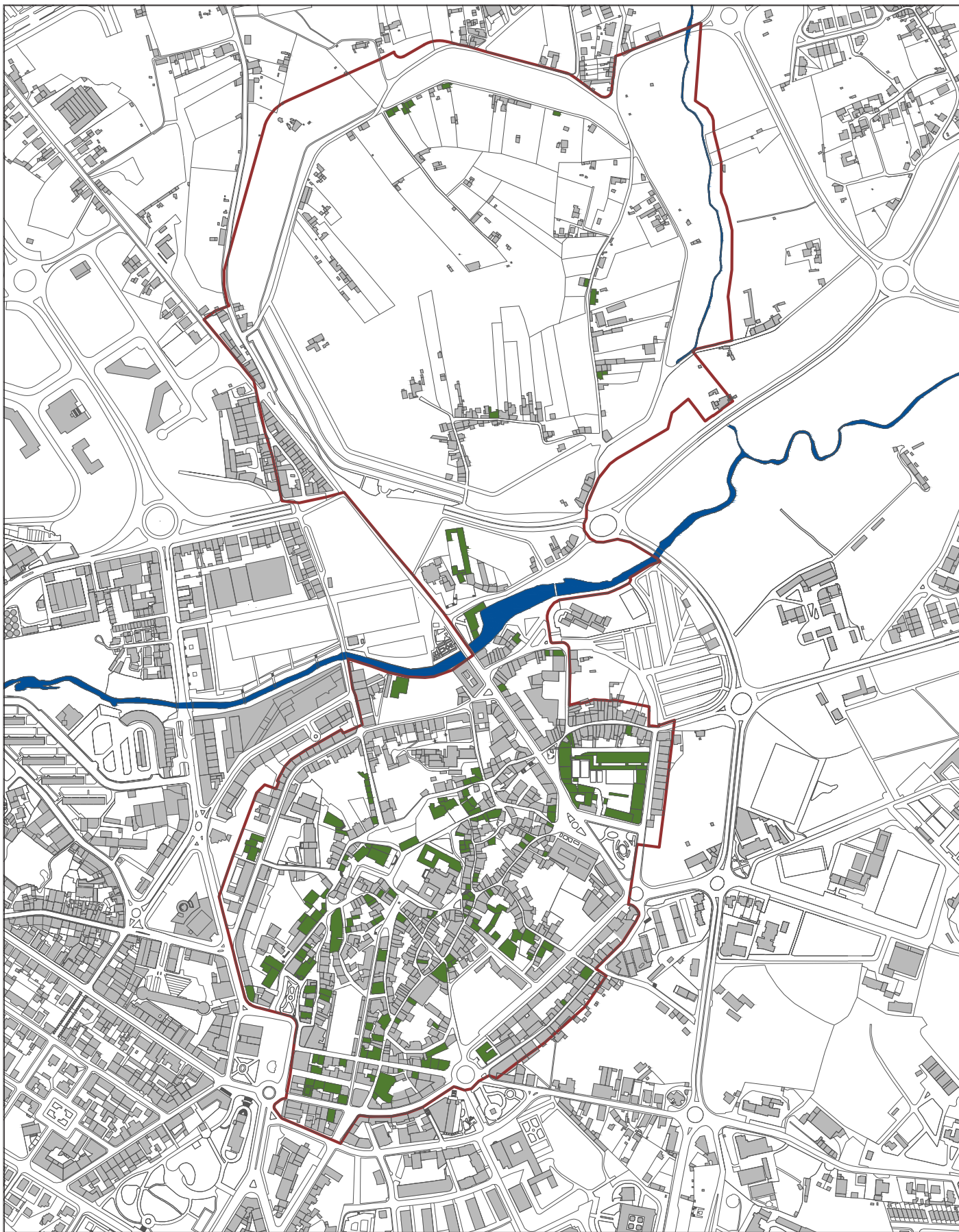






Imagem 55. Planta do edificado reabilitado ou em reabilitação

-  Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2ª Série N.º 218 de 11/11/2014)
-  Edificado
-  Rio Pavia
-  Reabilitado / em reabilitação



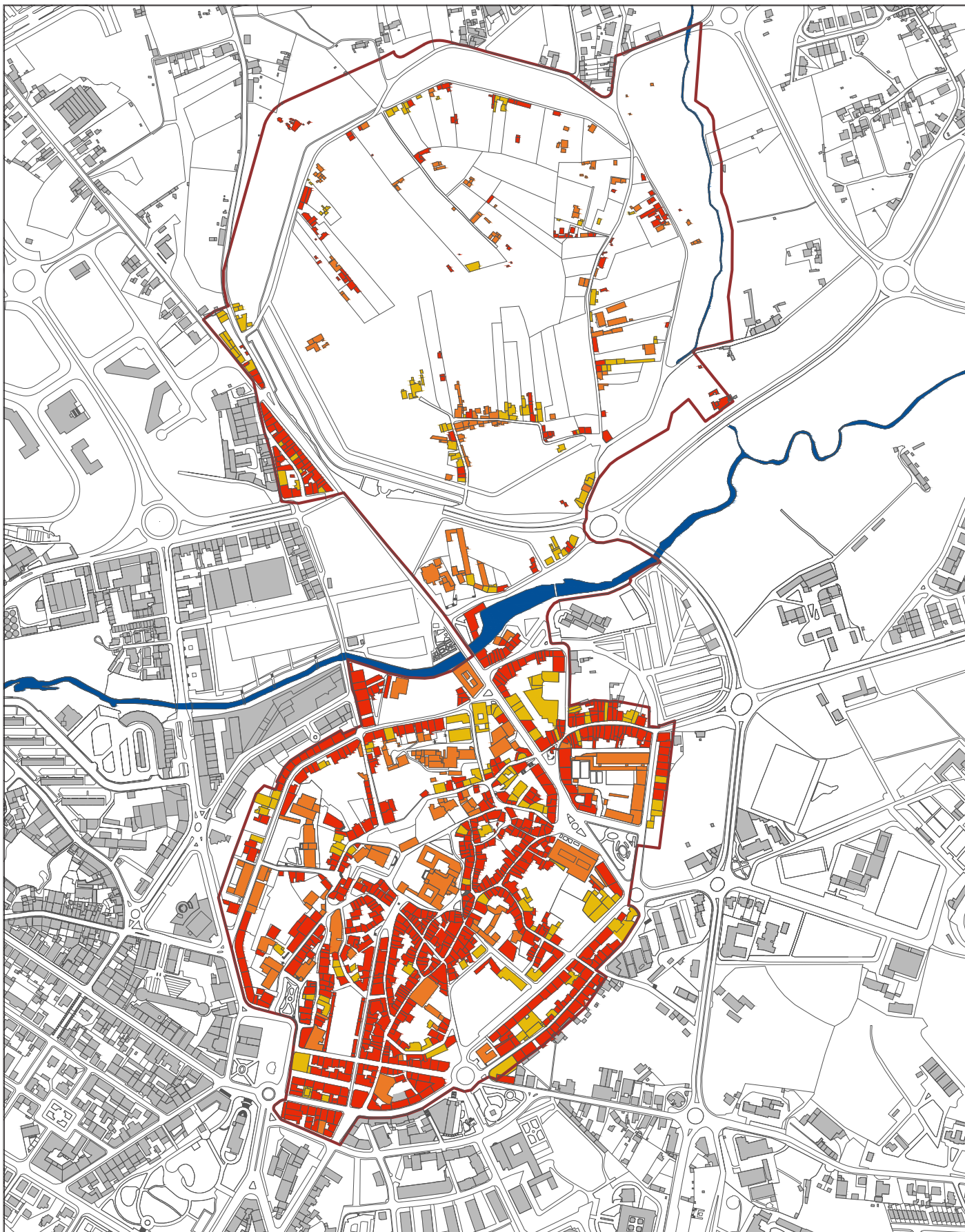


Imagem 56. Planta de estacionamento

— Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2ª Série N.º 218 de 11/11/2014)

Edificado

Rio Pavia

Garagem

Estacionamento privado

Sem estacionamento ou garagem



São várias as conclusões que se podem retirar sobre este estudo e, mais uma vez, se pode apurar, desde logo, que, à semelhança de outros, a desertificação do centro da cidade despoletou consequências devastas no património edificado.

Relativamente à funcionalidade dominante deste, verifica-se que, grande parte dos edifícios exclusivos a comércio e serviços, se encontram concentrados nas proximidades do edifício que serve a Câmara Municipal de Viseu, sendo, aqui, o centro da economia da cidade, onde se verifica um maior fluxo de pessoas. Daqui, podemos perceber, rapidamente, que a habitação é a função dominante em toda a Área de Reabilitação Urbana, seguida dos edifícios religiosos ou pertencentes à própria Câmara, que se destacam pela sua grande escala relativamente ao restante edificado. Curiosamente, estes edifícios estão na sua maioria, em bom estado de conservação ou, até mesmo, reabilitados, sendo que, apenas uma pequena parte da reabilitação já efetuada serve a habitação. Isto valoriza a preservação do património, mas não resolve o problema da desertificação, sendo necessário investir mais na ocupação habitacional, para que o centro volte a ter o dinamismo pretendido porque, apesar de grande parte dos edifícios servir a habitação, muitos deles encontram-se em condições abaixo do razoável e mais tarde vão acabar por ficar desocupados.

Na planta de edificado devoluto, verifica-se que esta desocupação atingiu proporções preocupantes, tendo ainda a agravante, destes estarem diretamente associados ao seu mau estado de conservação. Este parece-me ser o principal motivo desta desertificação, que se tem vindo a assistir, havendo um total de 315 edifícios devolutos, apenas na zona da Área de Reabilitação Urbana, dos quais, 115 se encontram em ruína. Este abandono do centro da cidade, deve-se a diversos fatores, alguns deles já revelados anteriormente, e na minha opinião a falta de estacionamento é um deles. São poucos os edifícios que contam com esta comodidade e a solução para contornar isso, passará por criar bolsas de estacionamento gratuito de forma a facilitar o acesso, tanto aos moradores, como aos comerciantes e utentes. Devem mudar-se hábitos e optar por meios de transporte coletivos e mais ecológicos como as bicicletas, estando previsto um plano, que se encontra apenas em fase embrionária, para a construção de uma ciclovia que ligue o centro a pontos estratégicos da cidade.

Com a execução de vários destes planos e programas que, entretanto, já foram postos em prática, o turismo em Viseu tem vindo a crescer e como se pode verificar, a oferta em relação a equipamentos hoteleiros é muito escassa, sendo que, alguns dos que se encontram assinalados não cumprem com os padrões atuais exigidos para este tipo de equipamentos, sendo esta mais uma razão para a escolha da função adotada na parte prática deste trabalho.

Com este estudo pode concluir-se que o centro da cidade é movimentado pelas pessoas que aqui trabalham e pela pouca população que aqui habita, persuadida pelas rendas baixas, que impedem os senhorios de realizar a necessária conservação dos imóveis ou o seu melhoramento. É um facto que o centro continua a ter alguma atividade comercial,



como a restauração, serviços, comércio e monumentos, mas é evidente o declínio da componente residencial assim como do comércio tradicional que foi abalado pela concorrência agressiva das grandes superfícies construídas na periferia da cidade.

O processo de revitalização não é uma tarefa fácil e, para além disto, é um processo moroso, mas os órgãos administrativos da cidade de Viseu têm reunido esforços e já se têm assistido a alguns resultados positivos conseguidos através da instalação de alguns serviços públicos em edifícios devolutos, da reabilitação de alguns imóveis e o seu arrendamento a preços atrativos, do apoio financeiro na reabilitação de fachadas e na redução das taxas do Imposto Municipal sobre Imóveis, da preservação e divulgação da cidade enquanto cidade-jardim, da atração de empresas para a cidade, como a IBM, a Altice e a CUF, que criaram novos postos de trabalho, da requalificação de diversas áreas e equipamentos urbanos, da construção e reabilitação de algumas escolas, do apoio à natalidade, da promoção do desporto e da cultura, da construção de uma nova ETAR, da conclusão de cinco projetos no âmbito do orçamento participativo, e de tantos outros que, apesar de não estarem dentro da zona da Área de Reabilitação Urbana, contribuem para o desenvolvimento da cidade e potenciam o investimento e a ocupação do edificado que se encontra devoluto, contribuindo para a revitalização do centro.

Imagem 57. Fotografia de um edifício degradado

Imagem 58. Fotografia de um edifício muito degradado

Imagem 59. Fotografia de um edifício em ruína

Imagem 60. Hotel de charme Casa da Sé

Imagem 61. Hotel de luxo Palácio dos Melos

Imagem 62. Apartamentos Be my Guest

Imagem 63. Residencial Jorge

Imagem 64. Pensão Rossio

Imagem 65. Pensão Flor da Ribeira

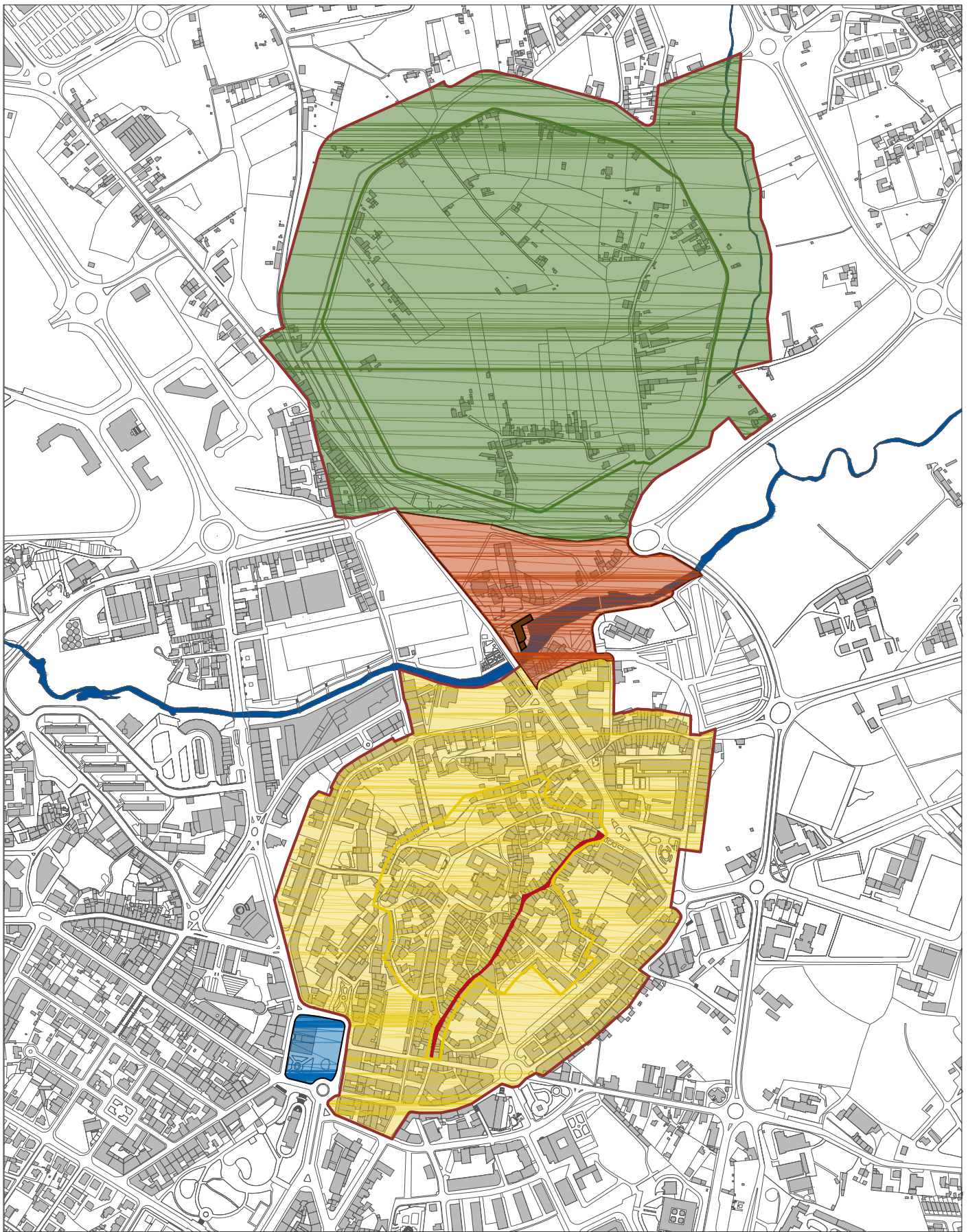


Imagem 66. Planta de localização

— Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2.ª Série Nº 218 de 11/11/2014)

— Área da Sé de Viseu

— Área da Cava de Viriato

— Edificado

— Rio Pavia

— Sé

— Ribeira

— Cava de Viriato

— Rossio

— Rua Direita

— Casa da Ribeira



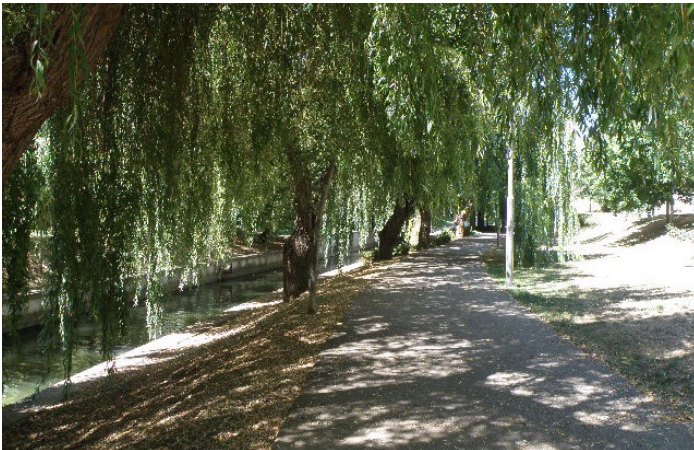
A ZONA DA RIBEIRA NO CONTEXTO DA CIDADE

A Ribeira, anexa ao rio Pavia, separa duas zonas históricas da cidade com distintas épocas.

A Norte encontra-se a Cava de Viriato, erguida em meados do séc. I a.C., que terá sido um acampamento militar romano. De planta octogonal com 39 hectares, este elemento raro do património arqueológico, consiste num talude de terra com altura média de 12 metros que se estende por 35 metros, rodeado por um fosso exterior, que seria inundado de água, fortificando e impedindo a entrada de inimigos. Esta área não obteve qualquer estrutura de carácter urbano, e os edifícios que foram surgindo, aleatoriamente, eram na sua maioria em granito e dispunham de uma planta retangular com dois pisos, em que o inferior estava destinado aos animais e alfaias, em contato com os quintais e o superior à habitação. Recentemente, foi desenvolvido um plano de pormenor para esta zona com a intenção de melhorar e recuperar a situação de clara marginalidade. Dos 125 edifícios existentes, alguns já foram reabilitados, assim como toda a cinta que acompanha o octógono (projeto do Arq. Gonçalo Byrne), havendo contudo uma percentagem significativa de construção a necessitar de intervenção.

A Sul situa-se a cidade histórica, protegida por uma muralha, finalizada no séc. XV, no reinado de D. Afonso V. Nos reinados seguintes, Viseu desenvolveu-se em volta da Catedral, entre muralhas, segundo um carácter medieval, desorganizado sem qualquer plano previsto, alastrando com a necessidade do crescimento populacional, procurando soluções complexas e adaptadas à topografia irregular. Este desenvolvimento faz-se, principalmente, no diálogo entre a Sé e a encosta sudeste, onde a Rua Direita assume um carácter estruturador, adaptando as transversais com complexas soluções mistas de escadas e rampas com fortíssimas pendentes. Estreita e sinuosa, tinha uma grande atividade comercial, sendo conhecida por “Rua das Tendas”. Nesta zona encontramos dispersos por todos os recantos, casas, portais e janelas de estilo gótico e manuelino, sobretudo nas típicas ruas próximas à catedral. Com o aumento demográfico em todo o país, no séc. XVI, a cidade ultrapassa o perímetro das muralhas e amplia-se pelos diferentes aglomerados formados entretanto. Procura-se estabelecer uma racionalização nas ligações entre os diferentes pontos da cidade, evidenciando um esquema radiocêntrico em diversas direções, desenhando uma nova circunvalação. Neste século acontece também uma expansão para a atual zona central, o Rossio, onde no séc. XIX se instalaria a Câmara municipal e em pouco tempo, este novo centro começaria a ser local de encontro da sociedade.

Já a zona da Ribeira, localizada entre estas duas áreas e fazendo a transição de uma para a outra, sempre desempenhou um papel ativo na cidade. Inicialmente, durante o império romano, foi local de passagem de caminhos romanos que atravessavam a Cava de Viriato e convergiam nesta zona para a travessia do rio Pavia, através de um pontão localizado na atual ponte Emídio Navarro. Posteriormente serviu como local de cultivo, proporcionando terrenos férteis e de fácil irrigação com as águas do rio Pavia, tendo desenvolvido esta atividade ao longo



de vários séculos. No séc. XVII, instala-se aqui a feira franca, conhecida hoje como feira de São Mateus, ocupando o antigo “Rossio da Ribeira” e é nesta altura que se constrói a “Casa da Ribeira”, de costas voltadas para o rio Pavia, com a finalidade de apoiar os comerciantes.

CARACTERIZAÇÃO MORFOLÓGICA DA RIBEIRA

A margem sul do rio Pavia apresenta uma malha mais densa e constante do que a margem norte, quer em termos de edificado quer em termos de espaço público. As construções, na sua maioria habitacionais, que aqui se encontram, desempenham um papel delimitador do caudal do rio. Na margem norte do rio a construção é mais recuada, com a exceção da “Casa da Ribeira”, que como já foi referido anteriormente foi construída sobre o rio como casa de habitação, apoio ao comércio e à lavoura. Ainda nesta margem, o edificado é mais disperso e com construções de épocas variadas. Recentemente, foi elaborado um plano, em que o rio é ladeado por espaços verdes e eixos viários com perfis mais largos.

Relativamente à morfologia do edificado, em ambas as margens, a construção apresenta, na sua maioria, plantas retangulares, em que o piso térreo está destinado ao comércio e serviços e o piso superior à habitação. Predomina o granito como principal material e as coberturas de duas águas, geralmente com mansardas nas coberturas voltadas para o rio. A construção na margem sul difere em alguns aspectos: determinadas coberturas, em vez de duas, passam a ser de quatro águas; a volumetria, aqui é sempre superior a dois pisos; os vãos retangulares com abertura para o rio não possuem varandas.

INTERVENÇÕES RECENTES QUE VALORIZARAM A RIBEIRA

Recentemente foram feitas várias intervenções, que visavam harmonizar o rio com a malha da cidade, impulsionando o crescimento da cidade e valorizando o património local.

O recinto da feira de São Mateus foi delimitado e equipado com infraestruturas básicas ao seu funcionamento. Aqui foi construído o pavilhão multiusos da cidade, assim como um veículo móvel, não poluente e gratuito, que faz a ligação desta zona ao centro histórico, o funicular.

Relativamente ao rio Pavia, procederam a uma limpeza e arranjo deste, através da construção de muros de contenção do caudal nas margens, foram criados também espaços verdes nas margens do rio Pavia.

Foi ainda construído um viaduto subterrâneo, que aliviou o trânsito automóvel junto a toda esta zona. Desta forma pretendia-se valorizar a zona da Ribeira, onde se verificou que, até aqui:

11. Município de Viseu (2015). Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Viseu - Núcleo histórico central, zona Ribeirinha (Ribeira), núcleo histórico da Cava de Viriato e núcleo histórico do Bairro Municipal, p.11.

“(…)este núcleo histórico, de grande valor patrimonial para a cidade, ficou negligenciado para segundo plano, o que levou a um contínuo abandono, seguido de intervenções não devidamente refletidas, o que inclusivamente não permitiu a manutenção das características da arquitetura tradicional portuguesa, tão próprias desta zona da cidade.”¹¹

[iii] O EDIFICIO

“El edificio es un ente vivo, que no deja de cambiar a lo largo de su existencia (...) restaurar, conservar, reparar, reconstruir, intervenir...esta ambigua familia de términos hacen referencia a un polémico ejercicio, que buscar acondicionar los antiguos espacios para darles un nuevo uso, salvaguardando su condición histórica (...) ?Porqué alterar el lenguaje de los antiguos edificios con elementos contemporáneos? (...) se trata del paradigma de arte útil, y como tal, esta obligado a rejuvenecerse continuamente para abrigar el trasiego de usuarios que la habitan, duermen, se alimentan, trabajan o simplemente caminan por sus interiores.”¹²

12. Broto, C., Mostaedi, A. (1999). *Edificios rehabilitados*, p. 4

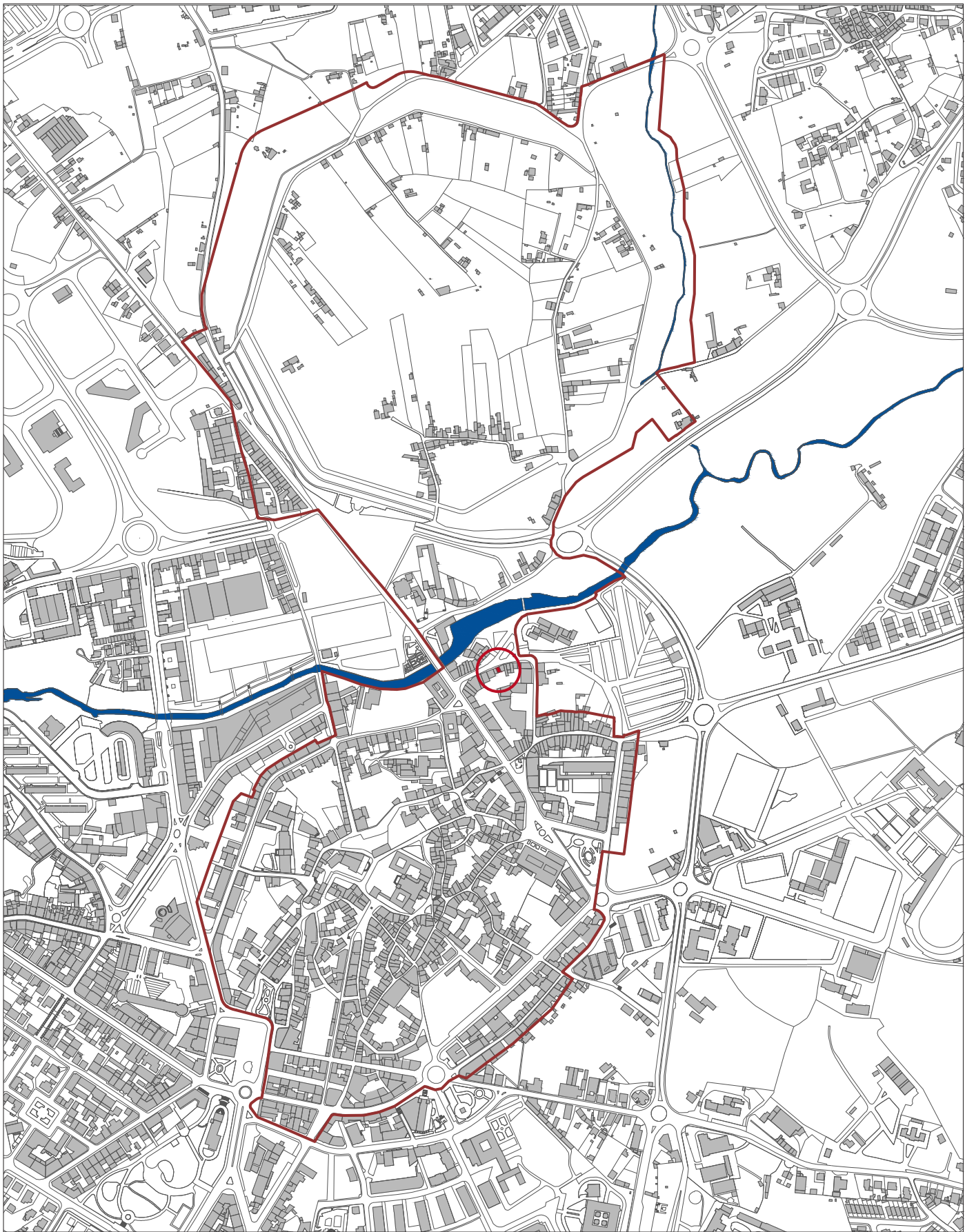


Imagem 75. Planta de localização do edifício a intervir





-  Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2.ª Série N.º 218 de 11/11/2014)
-  Edificado
-  Rio Pavia
-  Edifício a intervir





Imagem 76. Fotomontagem do perfil da rua

CARACTERIZAÇÃO DO ALÇADO DA RUA ONDE SE INSERE O EDIFÍCIO

A zona da Ribeira passou a fazer parte da Área de Reabilitação Urbana, há relativamente pouco tempo e, por consequência, durante muitos anos esteve “desprotegida”, sofrendo alterações drásticas no edificado em relação ao seu passado. Com a degradação comum do património, muitos deles foram demolidos e substituídos por novos edifícios, que destruíram a fisionomia característica da zona, e transformaram-se em simples objetos sem qualquer interesse ou valor arquitetónico.

Após a análise do alçado completo da rua, percebe-se claramente quais as construções que se mantêm próximas ao traçado original e quais foram, entretanto demolidas e substituídas, verificando-se que num total de 19 frações, apenas 9 sobreviveram à parcial destruição do património, ainda que com ligeiras modificações, principalmente ao nível da caixilharia.






É aqui que se percebe a importância e o impacto da reabilitação na preservação da cidade, sendo este um bom exemplo de que com o tempo e com a falta de sensibilidade dos intervenientes, todo o valor histórico do património arquitetónico e a identidade do lugar se perdem de forma drástica e irreversível.

A Ribeira caracteriza-se pelo grande fluxo de comércio que transporta desde há séculos, e é uma zona de elevado interesse, quer pela sua localização geográfica na cidade e na relação com o rio Pavia, quer pela afluente circulação de pessoas e por isto, é necessário que se revertam, tanto quanto possível, as medidas tomadas até agora.





Imagem 78. Planta de implantação do edifício a intervir

-  Área de Reabilitação Urbana
(Aviso n.º 12644/2014 - DR. 2ª Série N.º 218 de 11/11/2014)
-  Edifício envolvente
-  Rio Pavia
-  Edifício a intervir
-  Arruamento público





CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EDIFÍCIO A INTERVIR

Por vários fatores, referidos anteriormente, que ampliam a importância da reabilitação dos edifícios nas cidades, o meu projeto-tese prende-se nisso mesmo, na reabilitação de um edifício devoluto, que apesar de não aparentar grandes sinais de degradação na fachada, no seu interior encontra-se em muito mau estado, e necessita de uma intervenção urgente para que não acabe como muitos outros, demolido.

O edifício a intervir, faz parte da história da Ribeira em Viseu, tendo sido no passado uma pensão que albergava, principalmente, os comerciantes que vinham de fora e passavam aqui a noite, seguindo longas viagens no dia seguinte. Segundo os registos existentes, o edifício foi construído entre 1930 e 1940, tendo mais de 70 anos e por isso apresenta sinais de degradação comuns de um edifício com esta idade. Atualmente o edifício está dividido em três frações, sendo que a da esquerda se encontra também devoluta, e apenas a da direita está ocupada por uma oficina no piso térreo e desempenha funções habitacionais nos pisos superiores.

Relativamente à fração que se pretende reabilitar, esta conta com 3 pisos e umas águas-furtadas onde foi instalada, posteriormente, uma mansarda que permite a entrada de luz para o seu interior. De forma a dar resposta ao programa pretendido, o edifício sofreu várias alterações ao longo dos tempos, em que a mais significativa foi a construção de diferentes anexos na zona posterior e, atualmente, o alçado tardoz encontra-se totalmente alterado face ao que era inicialmente. É um edifício muito estreito, com apenas 6,20m de largura sobre o comprimento de aproximadamente 27m no piso térreo, o que o torna muito escuro no seu interior, conseguindo apenas entrada de luz natural pela fachada principal e por uma pequena abertura na cozinha.

Quanto ao programa, no piso térreo funcionava o restaurante e nos superiores instalavam-se os 12 quartos que desempenhavam as funções da pensão, com capacidade para 24 pessoas, estes estavam servidos por apenas duas instalações sanitárias. A partir disto, percebe-se que a estrutura se encontra desatualizada face às exigências mínimas de habitabilidade atuais, desde os quartos sem ventilação ou iluminação natural até às instalações sanitárias que eram insuficientes para dar resposta ao número de quartos e hóspedes.

Em relação à própria estrutura do edifício e aos materiais utilizados, prevê-se que as paredes exteriores do edifício original estejam construídas em pedra de granito devido à sua dimensão. Todos os anexos e construções mais recentes são em tijolo rebocado com exceção das paredes divisórias dos quartos, em que algumas delas são em tabique com 15cm de largura e outras são apenas em contraplacado de madeira com 5cm. Todos os pavimentos e tetos são em madeira, assim como a estrutura, à exclusão do piso térreo que possui pavimento cerâmico e teto rebocado. A caixilharia é em alumínio e sabe-se que foi alterada em relação ao seu desenho original, sendo os vidros de folha simples, debilitando o desempenho térmico e acústico do edifício. A cobertura de duas águas é em telha cerâmica de marselha e a estrutura é, também ela, em madeira.



Imagem 81. Planta do piso 0 | Existente
Escala 1:100

1. Hall de acesso	1.56 m ²
2. Instalações sanitárias	16.17 m ²
3. Cozinha	24.54 m ²
4. Sala de refeições	114.03 m ²

- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tijolo
- Pavimento cerâmico
- Envolvente
- Caixilharia em alumínio
- 0.00 Cota de pé-direito
- Marcação de corte

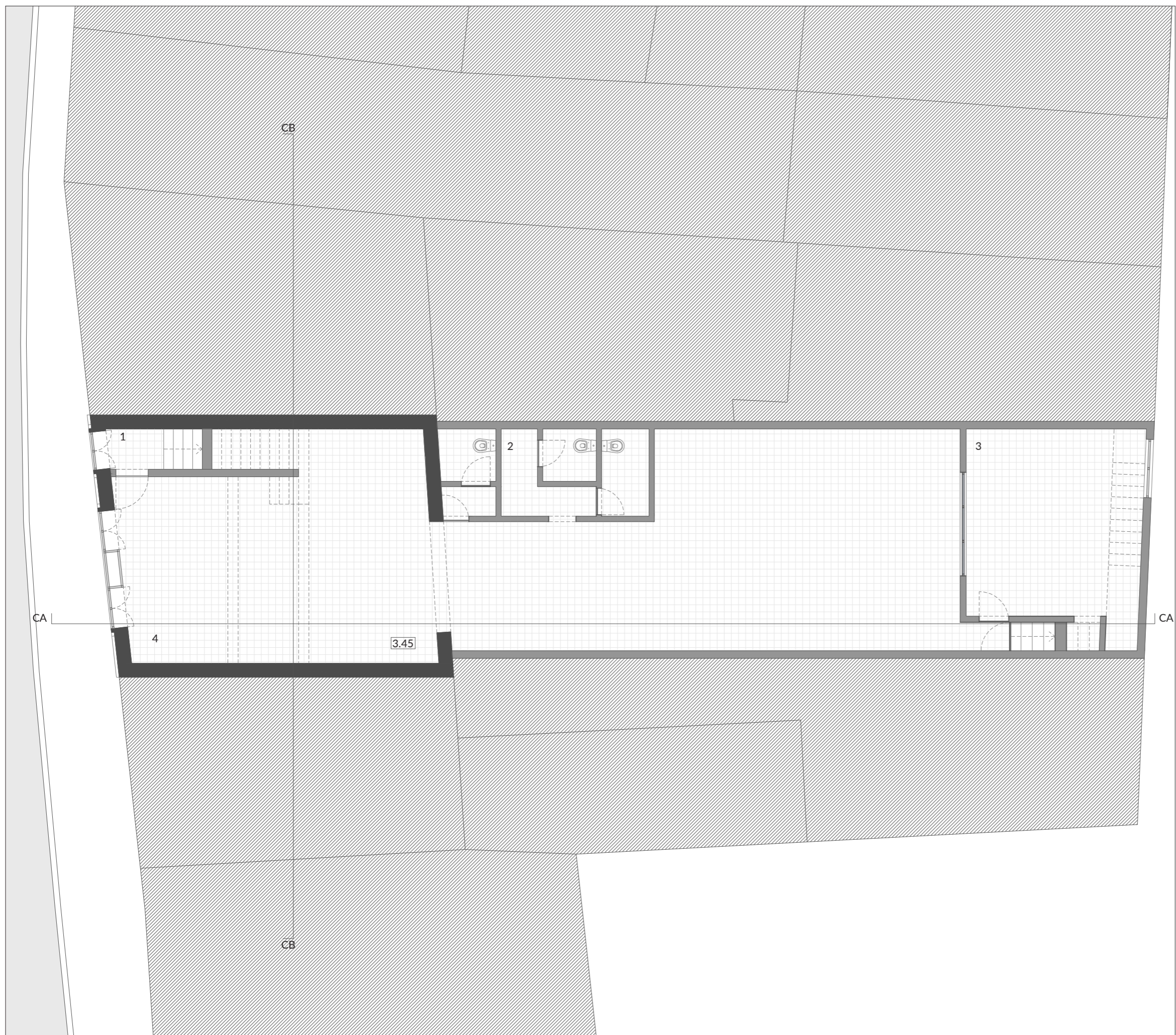


Imagem 82. Planta do piso 1 | Existente
Escala 1:100

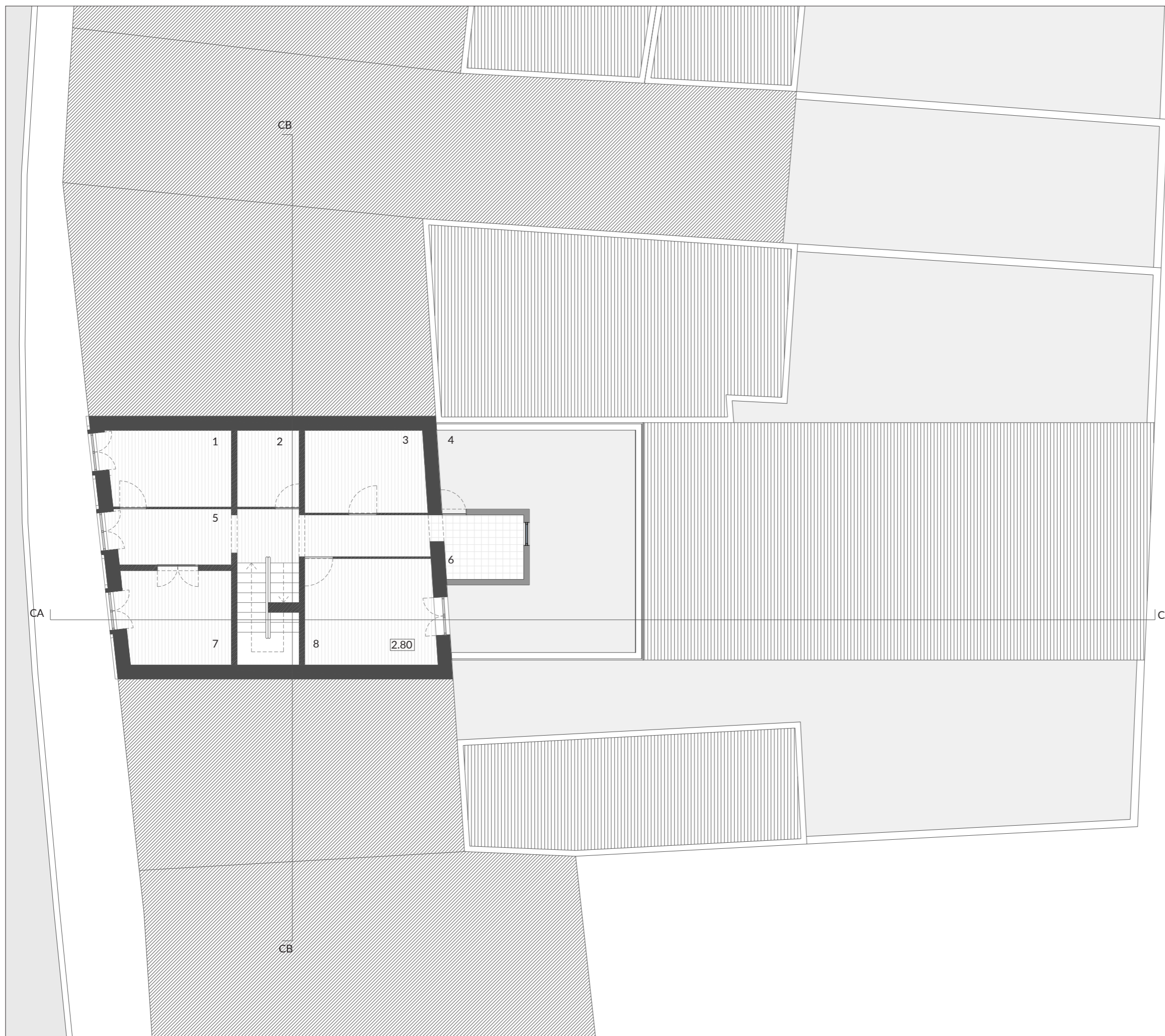


1. Quarto	6.27 m ²
2. Instalação sanitária	3.96 m ²
3. Instalação sanitária	3.23 m ²
4. Quarto	13.59 m ²
5. Terraço	59.32 m ²
6. Hall de acesso	11.27 m ²
7. Quarto	6.71 m ²
8. Quarto	10.11 m ²
9. Quarto	12.50 m ²
10. Arrumo	11.43 m ²

- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tijolo
- Alvenaria de tabique ou madeira
- Pavimento cerâmico
- Pavimento em madeira
- Envolvente
- Caixilharia em alumínio
- Cota de pé-direito
- Marcação de corte



Imagem 83. Planta do piso 2 | Existente
Escala 1:100

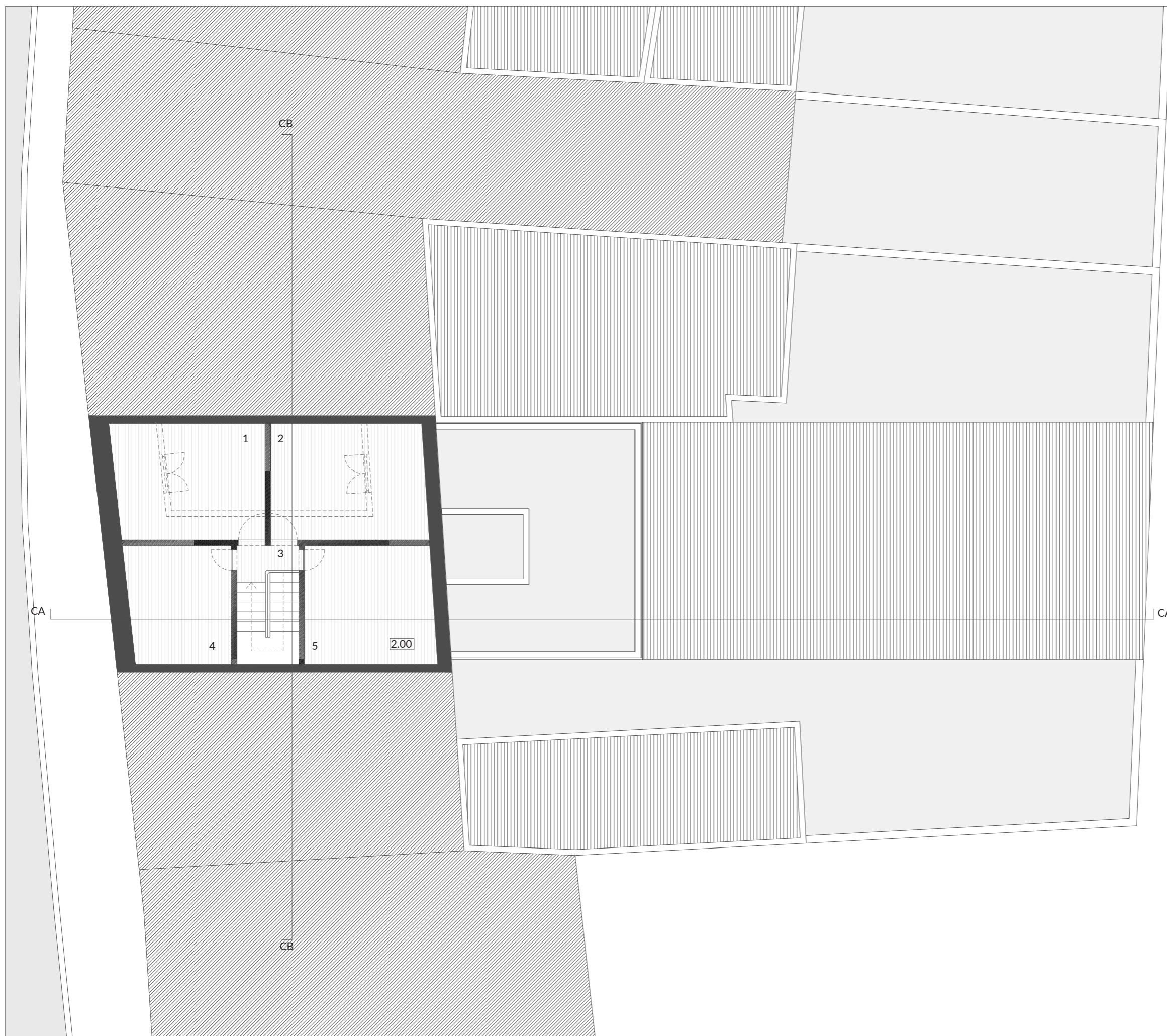


1. Quarto	6.26 m ²
2. Quarto	3.31 m ²
3. Quarto	7.06 m ²
4. Terraço	25.04 m ²
5. Hall de acesso	10.57 m ²
6. Instalação sanitária	3.75 m ²
7. Quarto	6.72 m ²
8. Quarto	9.75 m ²

- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tijolo
- Alvenaria de tabique ou madeira
- Pavimento cerâmico
- Pavimento em madeira
- Envolvente
- Coberturas
- Caixilharia em alumínio
- Cota de pé-direito
- Marcação de corte



Imagem 84. Planta do piso 3 | Existente
Escala 1:100



1. Quarto	12.11 m ²
2. Quarto	12.73 m ²
3. Hall de acesso	1.58 m ²
4. Arrumo	8.41 m ²
5. Arrumo	10.82 m ²

- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tabique ou madeira
- Pavimento em madeira
- Envolvente
- Coberturas
- Caixilharia em alumínio
- Cota de pé-direito
- Marcação de corte



Imagem 85. Planta de cobertura | Existente
Escala 1:100

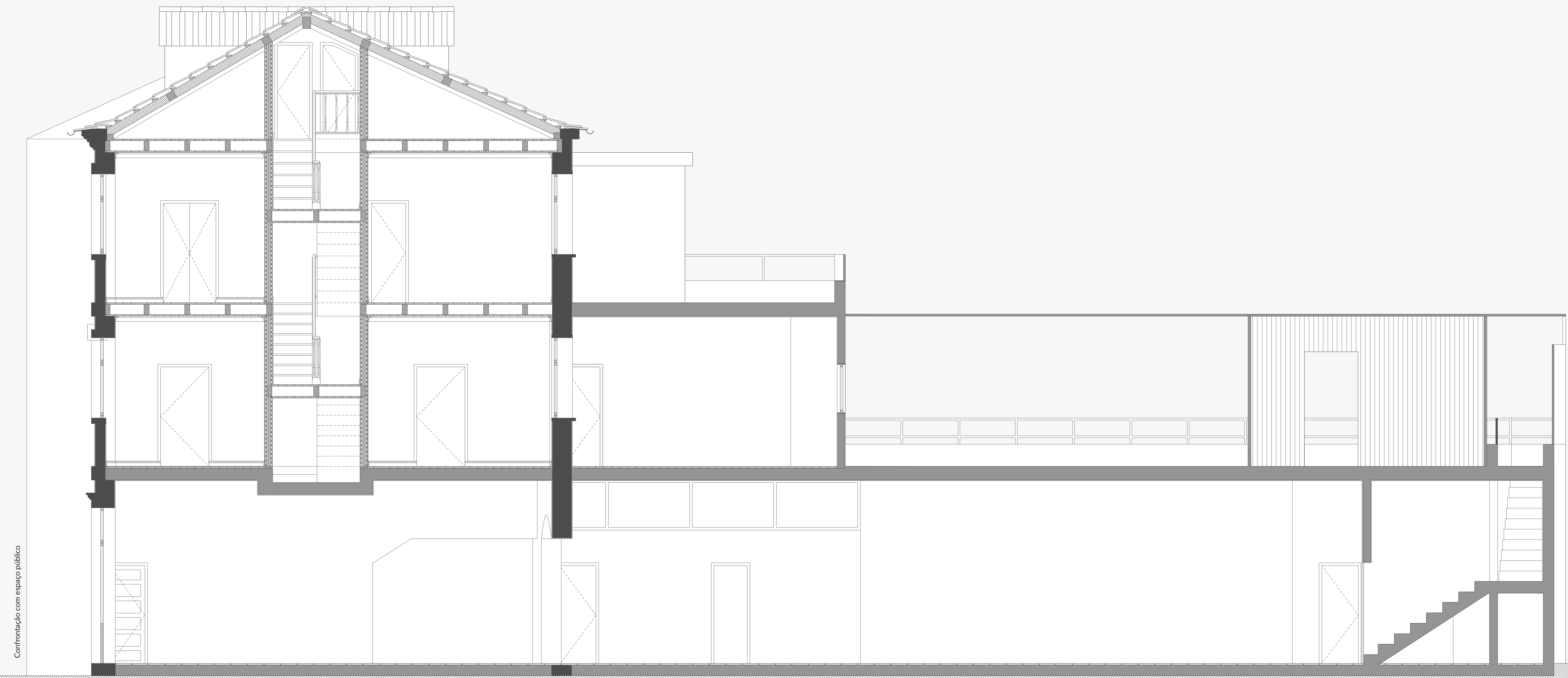


▨ Coberturas

┌─┐ Marcação de corte

Imagem 86. Corte CA | Existente
Escala 1:50

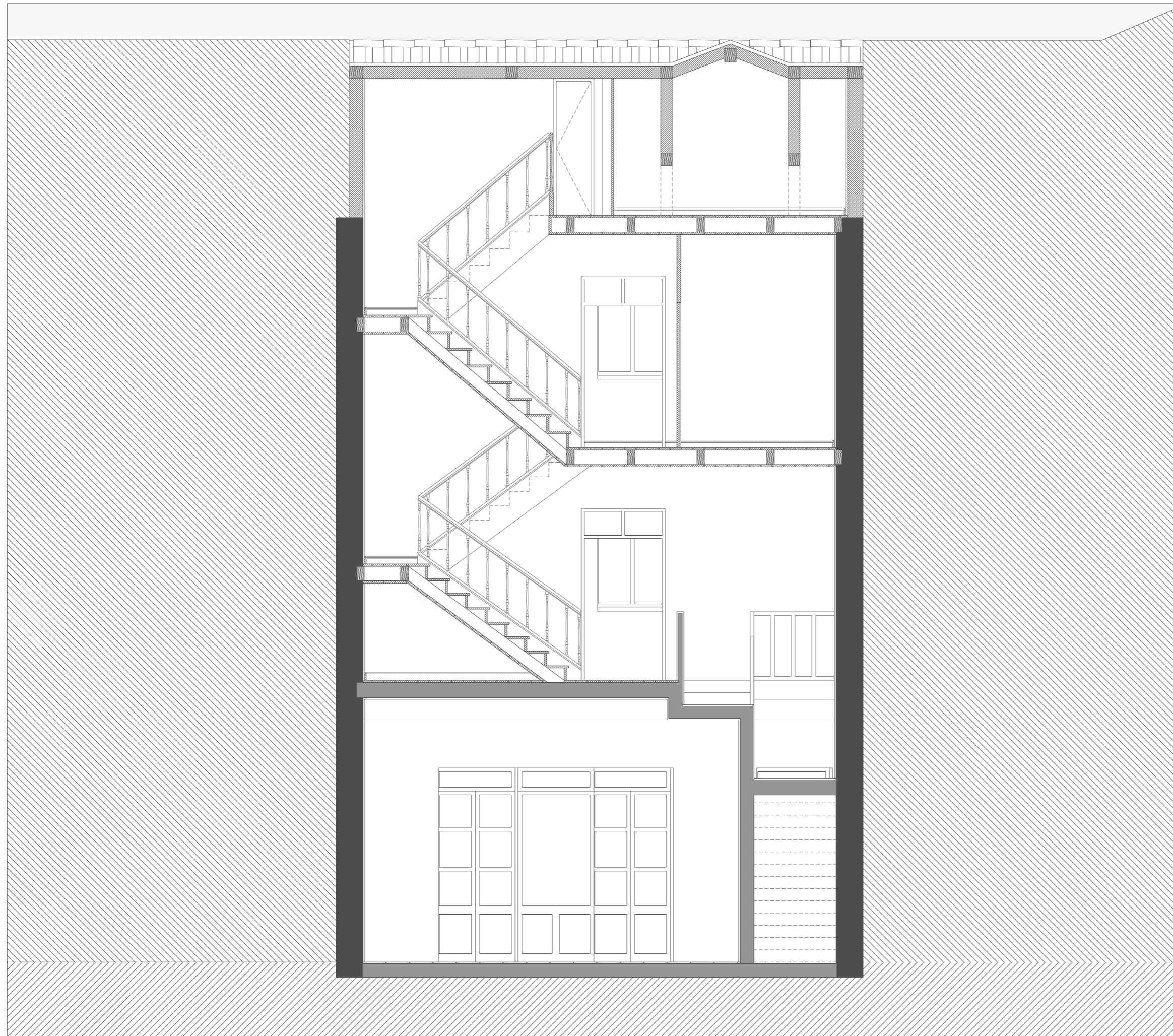
- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tabique ou madeira
- Envolvente
- Chapa ondulada
- Caixilharia em alumínio



Confrontação com espaço público

Confrontação com espaço privado

Imagem 87. Corte CB | Existente
Escala 1:50



- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tabique ou madeira
- Envolvente

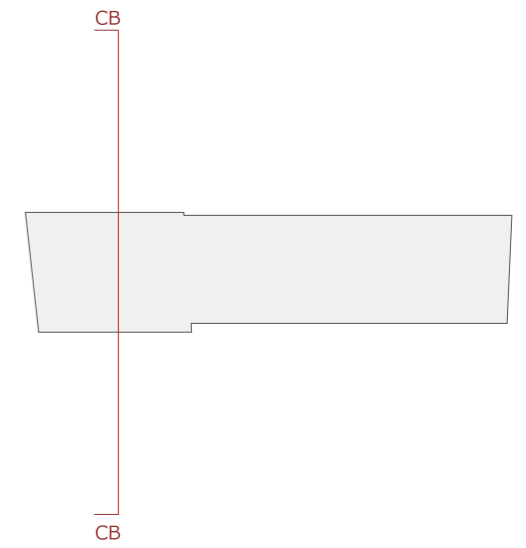
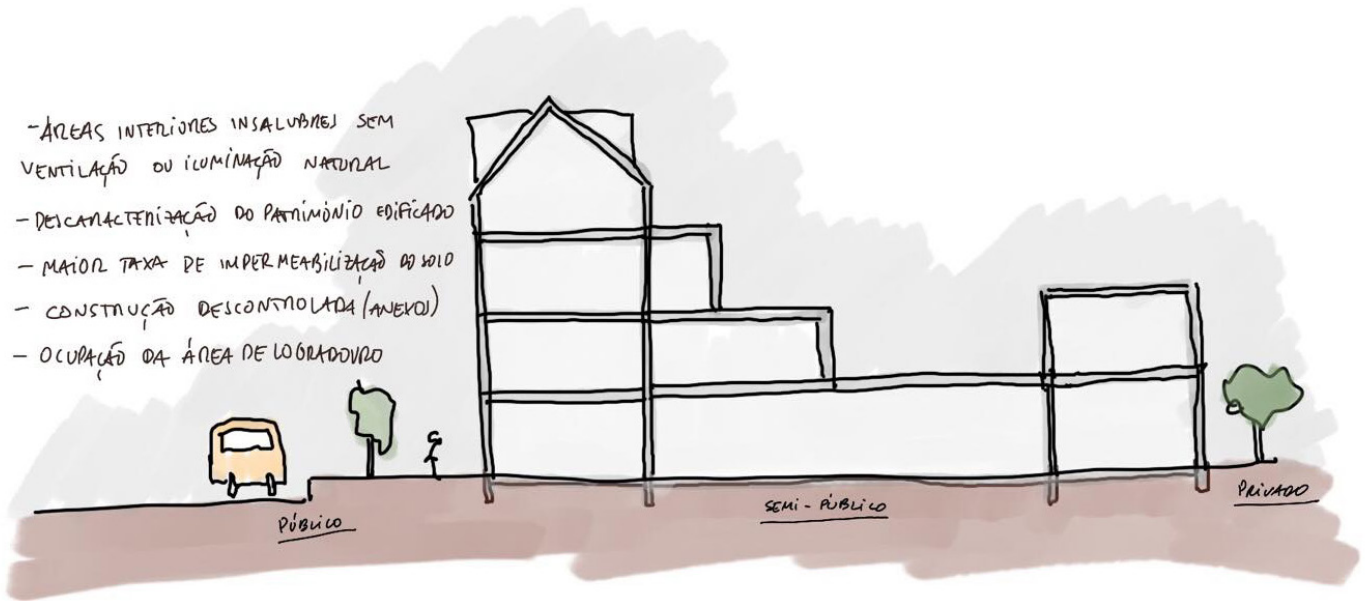




Imagem 88. Esquisso (Malha urbana)



- ÁREAS INTERIORES INSALUBRES SEM VENTILAÇÃO OU ILUMINAÇÃO NATURAL
- DESCARACTERIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO EDIFICADO
- MAIOR TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO
- CONSTRUÇÃO DESCONTROLADA (ANEXOS)
- OCUPAÇÃO DA ÁREA DE LABORADURO



- AUMENTO DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO NATURAL PARA O INTERIOR DO EDIFÍCIO
- PRESERVAÇÃO DA IDENTIDADE
- DIMINUIÇÃO DO ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO
- CONSTRUÇÃO REGrada E ORGANIZADA
- CRIAÇÃO DE NOVOS ESPAÇOS VERDES NO INTERIOR DOS QUARTIÕES



DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

[ESTRATÉGIA URBANA]

Durante vários séculos as cidades foram crescendo de forma desmedida e os edifícios eram erguidos segundo os arruamentos, sem qualquer estratégia urbana. A partir daqui, nasciam os quarteirões, com uma das fachadas voltada para a rua e outra para grandes logradouros, que muitas das vezes eram comuns, e permitiam uma maior privacidade dos que aqui habitavam. Na maioria das vezes, as habitações eram construídas com áreas mínimas, por razões económicas, e o mesmo quarto era partilhado por diversas pessoas do agregado familiar. Com o evoluir das gerações, estes edifícios tornaram-se exíguos para as exigências do conceito de família atual e, por esta razão, houve uma grande necessidade de criar novos espaços, que na maioria das vezes se instalaram nos logradouros, ocupando grande parte ou a totalidade destes. Estes anexos, foram surgindo, sem qualquer organização ou estratégia e muitos deles encontram-se em situação irregular. Isto deteriorou e dificultou o processo de urbanização da cidade, os edifícios primários perderam a sua identidade e esta construção desorganizada apoderou-se do solo permeável, arrasando com espaços que antes eram verdes e aliviavam a malha desorganizada da cidade. Para além dos quarteirões desorganizados e urbanisticamente mais pobres, este fator agravou também as questões de higiene e salubridade, em que a entrada de luz para o interior das habitações foi bloqueada, e foram criados compartimentos interiores sem qualquer ventilação natural.

Este problema surge na maioria dos núcleos urbanos antigos do país, e surge também aqui, na zona da Ribeira. Neste caso, percebe-se claramente que a norte e a sul do quarteirão, os estreitos edifícios foram construídos segundo o traçado da rua, onde os passeios se tornam estreitos ou inexistentes, dando espaço à via para a circulação de carros. A oeste do quarteirão encontram-se edifícios mais recentes e por isso de maiores dimensões, alinhados por uma via que confere já alguma estratégia urbana. A este percebe-se a mais recente edificação do quarteirão, sendo esta zona na década passada um espaço verde, que dava continuidade à malha verde que, agora, aqui se interrompe.

Percebendo onde se encontra o maior núcleo de anexos, rapidamente se conclui que estes foram construídos nos edifícios mais estreitos e mais antigos. Por esta razão, e uma vez que o edifício a intervir se encontra numa destas zonas, era importante que a intervenção refletisse um melhoramento da zona, de forma a aliviar a compacta malha existente, libertando o solo e, ao mesmo tempo, permitindo a entrada de luz para o interior deste. O processo estava facilitado ao demolir todos os anexos que foram surgindo, mas isso implicava uma diminuição drástica na compartimentação dos edifícios, e os programas para estes estariam à partida condicionados. Era importante manter as áreas, sem que estas ocupassem toda a extensão do solo e a única forma de o fazer seria construindo em altura, deixando espaços livres e permeáveis entre volumes. Assim, era possível inserir diferentes programas para além da habitação mínima e libertar a fachada posterior, permitindo novamente a entrada de luz natural para os edifícios existentes, preservando, ainda, a sua identidade original.



[PROGRAMA]

Imagem 90, 91 e 92. Bnapartments, Porto

Segundo o atual presidente da Câmara Municipal, António Almeida Henriques, “Viseu está no ponto ideal para ser redescoberto como destino turístico de excelência”, e dispõe de “fortes atributos históricos, patrimoniais, vinhateiros, ambientais e de qualidade de vida”. Com isto, foi criado um conjunto de medidas e estratégias com o objetivo de aumentar os fluxos do turismo para a cidade, contando com uma preenchida agenda de eventos e com a acessibilidade e posição geográfica favoráveis. Acredita-se que no ano de 2017 Viseu aumentará exponencialmente as estatísticas em relação ao turismo. Segundo os dados estatísticos fornecidos pela Câmara Municipal de Viseu, verifica-se que, entre 2013 e 2014, houve um aumento de mais de 16 mil dormidas em relação a anos anteriores, e a taxa de ocupação hoteleira situa-se neste momentos nos 24% comparativamente aos 42% da média nacional.

Com o turismo na cidade em franca expansão e com expectativas elevadas quanto ao seu aumento, confirma-se que a oferta de equipamentos hoteleiros está muito condicionada aos diferentes tipos de procura, sendo a maioria hotéis com elevados preços por pessoa / noite. Isto limita as opções dos que procuram um turismo ou alojamento low-cost, e aqui inserem-se os chamados hostels, guest-houses, apartments, town-houses e bed&breakfasts, que diferem por completo dos padrões de estadia de um hotel. São vários os casos de sucesso destes alojamentos locais, principalmente no Porto e em Lisboa, que se instalam maioritariamente em edifícios devolutos, entretanto reabilitados, contribuindo assim, também, para a revitalização da cidade.

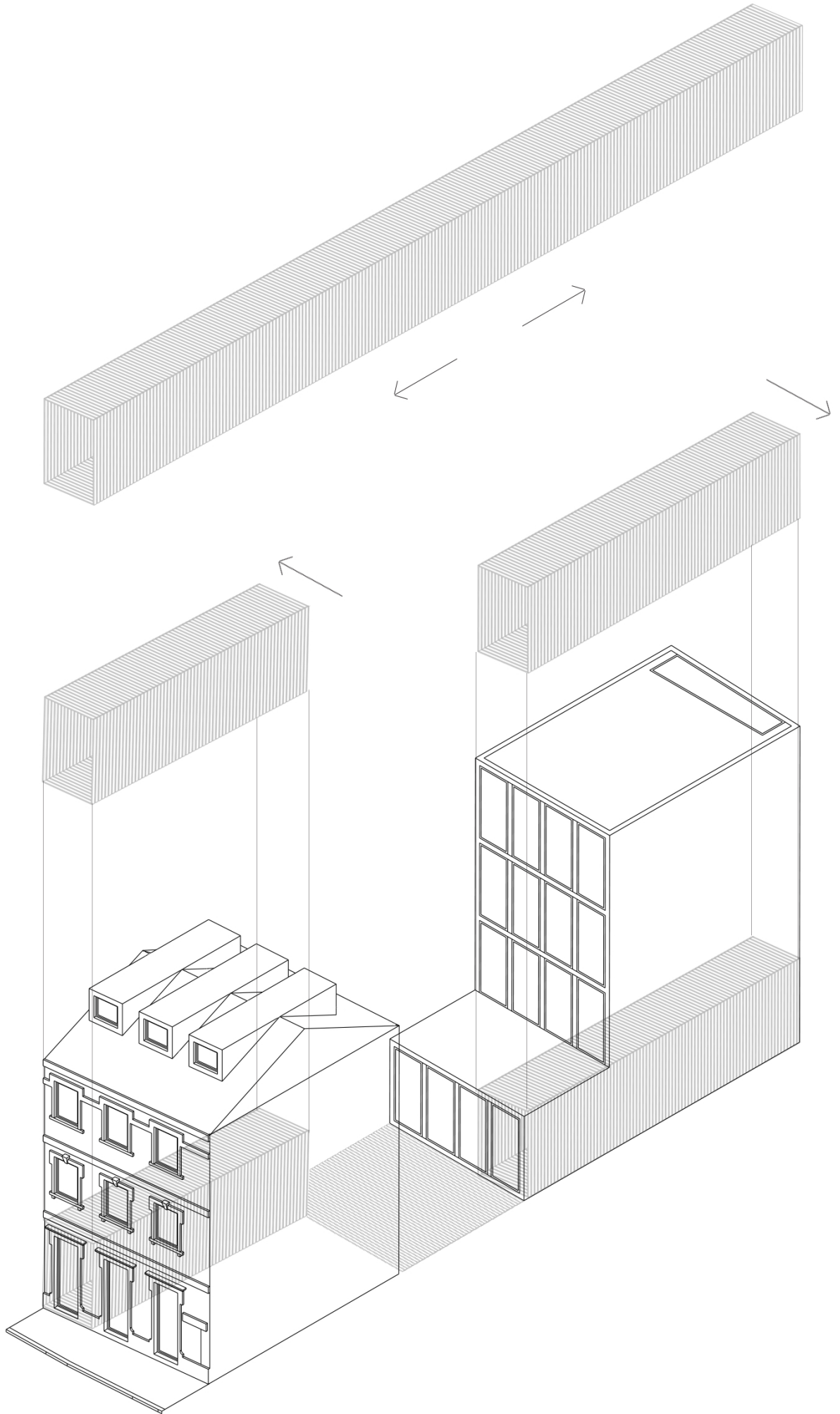
Imagem 93, 94 e 95. Casa da Baixa, Porto

Posto isto, pretende-se uma intervenção que consiga dar resposta a todo o tipo de turismo, a preços considerados razoáveis e atrativos, uma vez que são inexistentes os equipamentos hoteleiros com programas low-cost na cidade de Viseu. Sabendo que, a procura deste tipo de alojamento era, até há bem pouco tempo, mais afluente entre os jovens, hoje em dia, abrange diversas faixas etárias.

Por esta razão e com o objetivo de albergar as mais variadas classes, a tipologia que melhor se adapta a esta intervenção, é sob a forma de estúdios, em que cada um deles deverá estar servido por uma instalação sanitária privada e uma kitchenette independentes, usufruindo de todas as comodidades associadas a uma habitação, adaptando-se assim a todas as formas de turismo. No piso térreo devem funcionar todas as áreas comuns, que servem de ponto de encontro e de partilha das várias culturas e experiências, através de pátios, ou até mesmo das salas de refeição, que facilmente se adaptam a zonas de convívio. Associadas a isto devem estar presentes todas as comodidades básicas exigidas a um alojamento local deste género, como recepção, cozinha, copa, lavandaria e instalações sanitárias comuns.

Imagem 96, 97 e 98. Bamhaus, Porto

Com o programa definido prevê-se a acomodação de 10 estúdios, com a capacidade para albergar 22 hóspedes.



[CONCEITO]

Como já foi referido, anteriormente, pretende-se com o projeto a reconversão de uma antiga pensão em alojamento local sob a forma de estúdios, adaptando a estrutura existente às exigências atuais. O traçado original do edifício, que entretanto se foi perdendo com as diferentes intervenções, deverá ser recuperado, demolindo todos os anexos ou grande parte deles, com o intuito de preservar o máximo de elementos possíveis do edifício original. Como o edifício primitivo é de pequenas dimensões (6,20m X 8,00m), houve a necessidade, à semelhança do que aconteceu anteriormente, de aumentar áreas para uma maior rentabilidade do espaço disponível, surgindo, assim, um novo volume na parte posterior da fração.

Desta forma, o programa passará a estar distribuído por dois distintos edifícios, em que um deles será alvo de reabilitação e um outro será construído de raiz. Os materiais utilizados reforçam, também, essa distinção, em que a madeira representa o reabilitado e o alumínio e o aço à cor antracite retratam o moderno, o vidro relaciona os dois e está presente em vãos mais pequenos no existente e em grandes vãos na nova construção.

Entre os dois volumes, surge um terceiro elemento completamente revestido a madeira, que faz a ligação e a distribuição, tanto para os pisos superiores como para as diversas divisões do piso térreo. Este espaço interior semi-público, para além de fazer a comunicação entre edifícios faz, também, a transição desde o espaço público até ao privado.

Resumidamente, o conceito do projeto prende-se na clara distinção das linguagens presentes em cada um dos volumes, que acabam por se interligar através de um corpo independente que os atravessa, fazendo a distribuição e a perceção de todo o conjunto.



[ELEMENTOS A REABILITAR] Sendo este um edifício que se encontra devoluto, é necessária uma intervenção que o adapte às novas funções e usos, tendo em vista a melhoria das exigências mínimas de conforto e a recuperação de elementos que se considerem de valor arquitetónico. Tendo o edifício original sofrido várias alterações, ao longo dos anos, era imprescindível que se procedesse a uma seleção dos elementos com valor e interesse arquitetónico e que devem ser mantidos e recuperados, dos construídos posteriormente sem grande interesse para o projeto e que devem ser demolidos e, ainda, dos que entretanto foram demolidos e faz todo o sentido que sejam reconstruídos.

Imagem 100. Vão da fachada principal

Imagem 101. Vão interior a demolir

Imagem 102. Escada a demolir

Como se pode perceber por algumas destas imagens, os interiores apresentam algumas patologias que contribuem para a degradação do edifício e, por isso, todos os objetos a manter devem passar por processos de restauro e de reabilitação.

No piso térreo, uma das paredes de pedra do alçado principal foi demolida (imagem 100) e substituída por uma caixilharia metálica, pretendendo-se a sua reconstrução, uma vez que esta alteração destruiu por completo o seu traçado. Ainda no piso térreo, na parede de pedra do alçado posterior foi criado um vão em forma de arco (imagem 101) que por sua vez será substituído por três vãos semelhantes aos existentes, permitindo a entrada de luz, criando relações visuais do interior do edifício com o pátio. Todos os anexos construídos na zona posterior ao edifício original devem ser demolidos, assim como as divisões interiores deste, que não se justificam nem se adaptam ao novo uso do edifício. As escadas existentes (imagem 102) que permitem o acesso aos pisos superiores serão também elas demolidas, uma vez que foram construídas recentemente e não possuem qualquer valor arquitetónico.

Imagem 103. Escada a manter

Imagem 104. Parede de tabique

Imagem 105. Pavimento em madeira

Em relação ao primeiro e segundo piso pretende-se reabilitar e manter as escadas em madeira (imagem 103), assim como as paredes de tabique, (imagem 104) os pavimentos (imagem 105) e os tetos de madeira aqui existentes. Em relação aos vãos da fachada posterior que foram alterados, em que um deles foi completamente tapado e outro parcialmente demolido para dar lugar a uma porta, serão reconstruídos conforme o traçado do alçado principal.

No terceiro piso a estrutura em madeira (imagem 106) deverá ser restaurada, ou reconstruída conforme a original, e a cobertura substituída pela mesma telha, neste caso a de Marselha, mas de cor antracite. A mansarda existente (imagem 107) será refeita com um novo traçado, alinhada pelos vãos da fachada dos pisos inferiores, passando a existir três ao invés de uma, com cobertura plana e revestida a painel sandwich, também à cor antracite. Apenas parte das paredes de tabique (imagem 108) será mantida e reabilitada, de forma a se adaptar à funcionalidade pretendida.

Imagem 106. Estrutura em madeira

Imagem 107. Mansarda existente

Imagem 108. Parede de tabique

Os pavimentos e rodapés, que se encontram revestidos com uma película de plástico meramente decorativa, deverão ser limpos e polidos eliminando algumas imperfeições. Após serem limpos, deverá proceder-se à substituição de algumas tábuas que possam estar mais degradadas ou partidas e as pequenas fissuras ou buracos que surjam da remoção de



parafusos ou pregos devem ser preenchidas com pasta de madeira de cor branca. Depois da correção das imperfeições executam-se os trabalhos para o tratamento da madeira e, por fim, esta deve ser pintada, de branco e envernizada com acabamento mate, nos quartos e, nos corredores e zonas de acesso, mantém-se a sua cor natural com acabamento de verniz brilhante.

Os tetos com a madeira à vista, deverão, também eles, ser limpos e polidos, retirando a tinta branca que os reveste. Após o processo de limpeza devem ser tratados, cobrindo pequenas fissuras ou imperfeições com pasta de madeira e por fim deve ser envernizado com um acabamento mate, ficando este à sua cor natural.

As paredes de tabique, devem ser restauradas, uma vez que se encontram com grandes infiltrações de água, que advêm do mau estado de conservação da cobertura. Após serem picotados e removidos todos os rebocos que as constituem, haverá uma substituição parcial dos elementos de madeira que estejam mais danificados. Posteriormente serão pulverizados com produtos específicos para o tratamento de madeira. O tabique ficará face à vista apenas na parte interior dos quartos, e deverá ser pintado de branco com acabamento em verniz mate. Na zona das instalações sanitárias o tabique deverá ser revestido com vidro de forma a impermeabilizá-lo e, ainda assim, ficar à vista.

As paredes de pedra das fachadas que estejam voltadas para o interior dos quartos, devem ser picadas de forma a retirar o reboco, deixando a pedra à vista, depois de limpa e tratada.

As escadas de madeira devem ser restauradas e sofrer o mesmo processo de tratamento dos pavimentos, mantendo a sua cor natural de madeira com acabamento de verniz mate.

Imagem 109. Pavimento pintado

Imagem 110. Estrutura e alvenarias pintadas





Com a reabilitação e restauro do maior número de elementos possível, pretende-se mostrar e transportar para a atualidade todas as técnicas construtivas utilizadas anteriormente, que devem ser preservadas, por fazerem parte da história, tanto do edifício como da construção e da arquitetura tradicional.

Imagem 111. Tabique e pedra à vista

- A construir
- A demolir



Imagem 113. Planta do piso 0 | Vermelhos e amarelos
Escala 1:100

-  A construir
-  A demolir
-  Envolvente
-  Marcação de corte

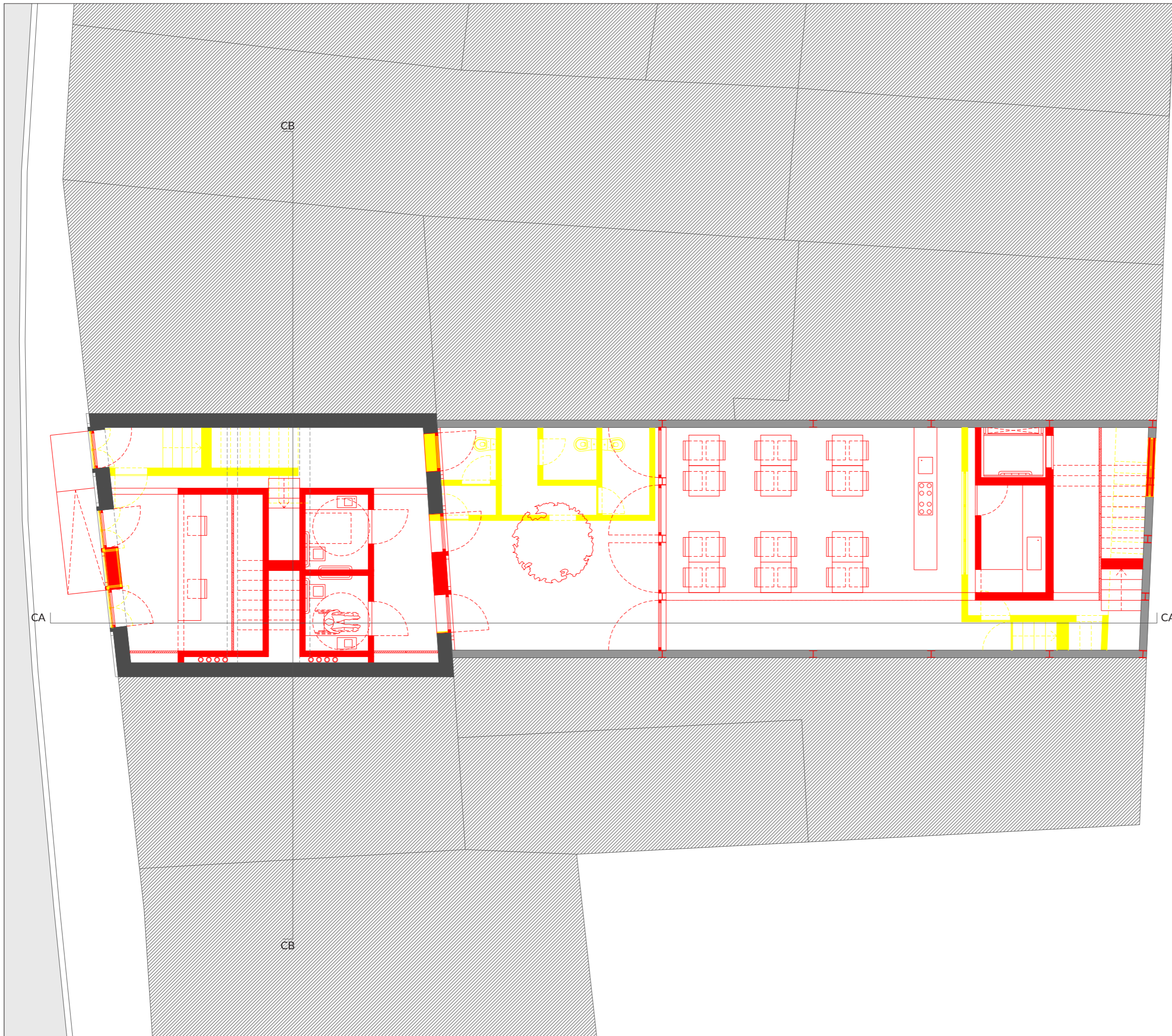


Imagem 114. Planta do piso 1 | Vermelhos e amarelos
Escala 1:100

- A construir
- A demolir
- Envolvente
- Marcação de corte

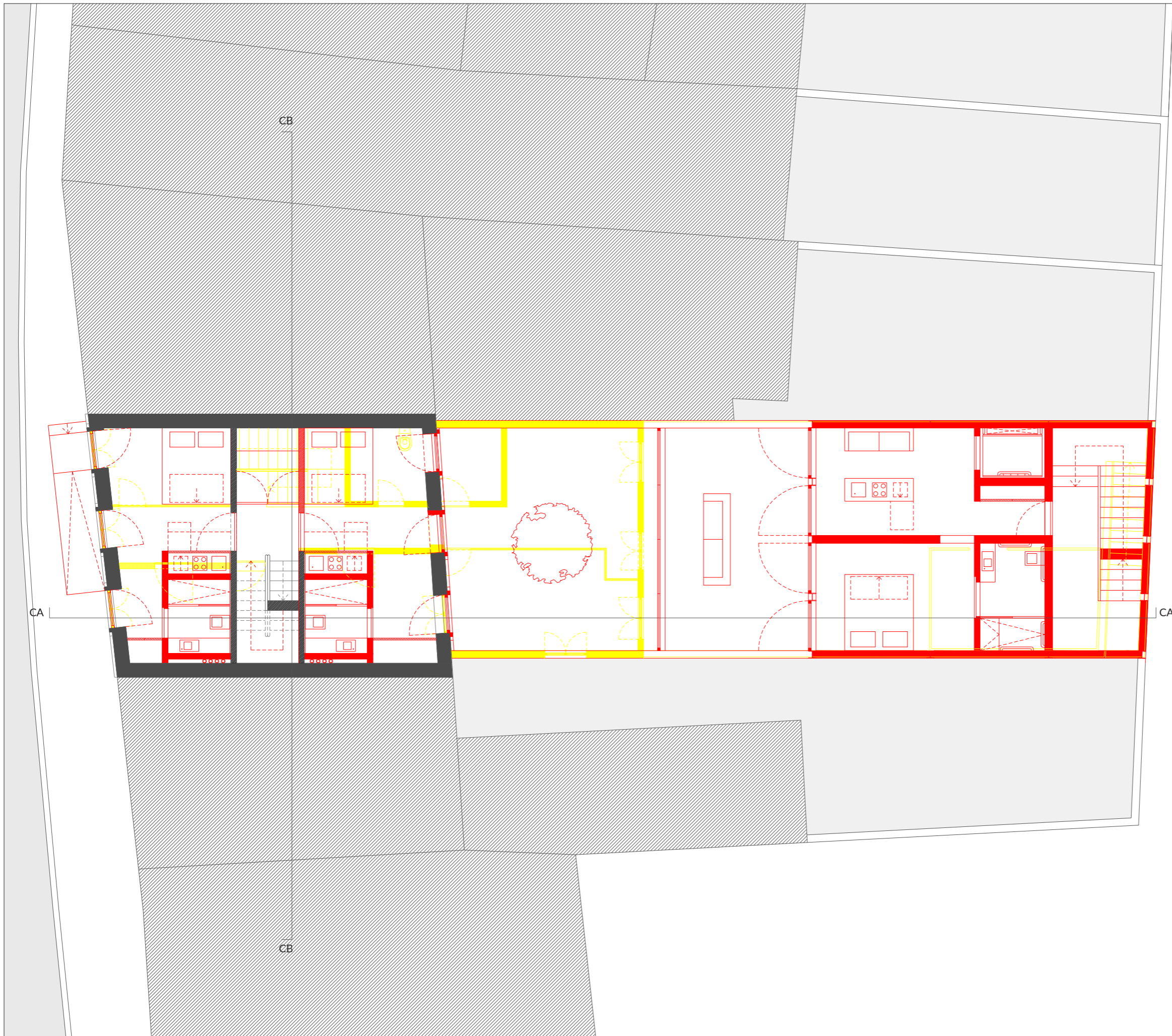


Imagem 115. Planta do piso 2 | Vermelhos e amarelos
Escala 1:100

- A construir
- A demolir
- Envolvente
- Marcação de corte

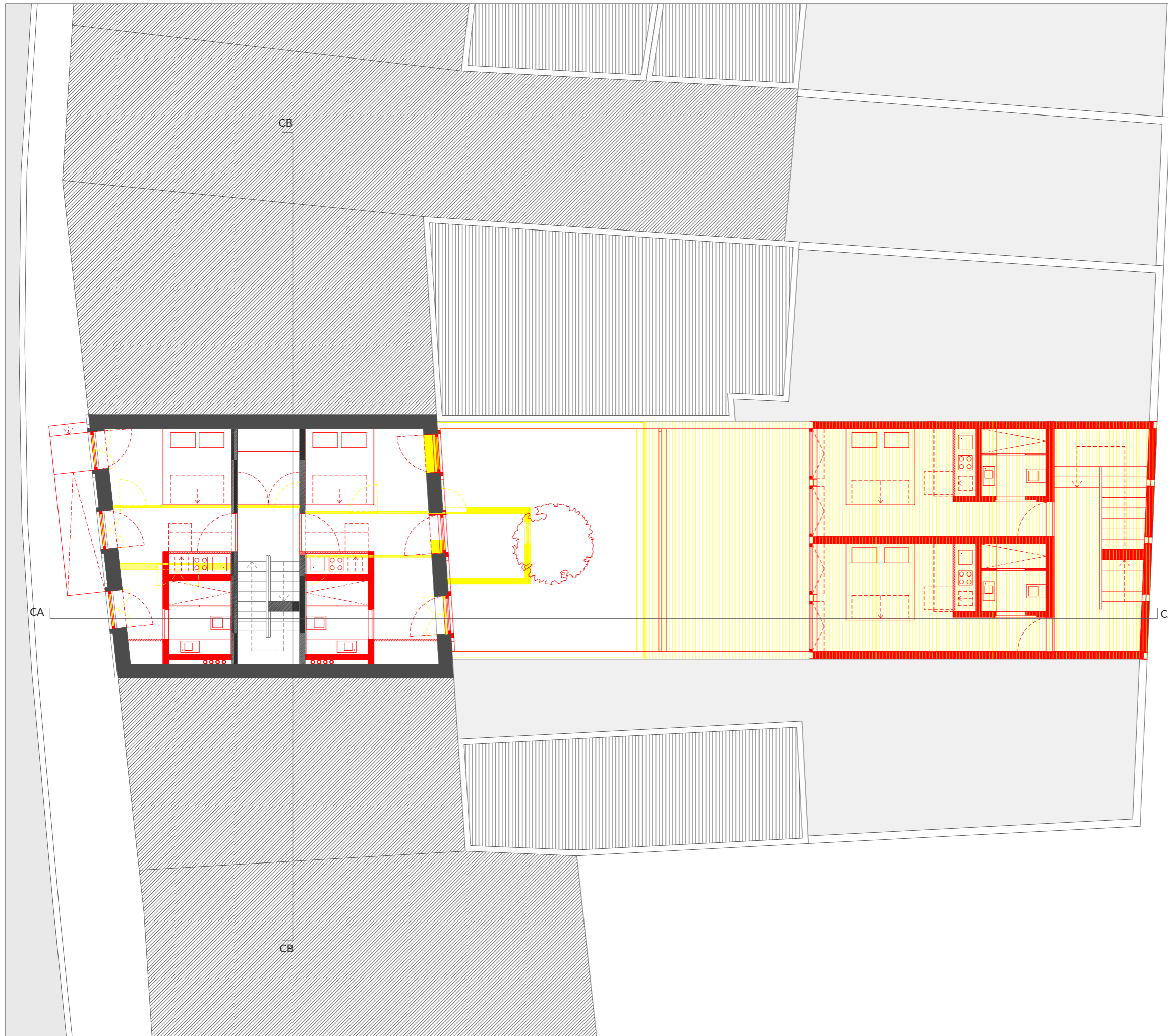
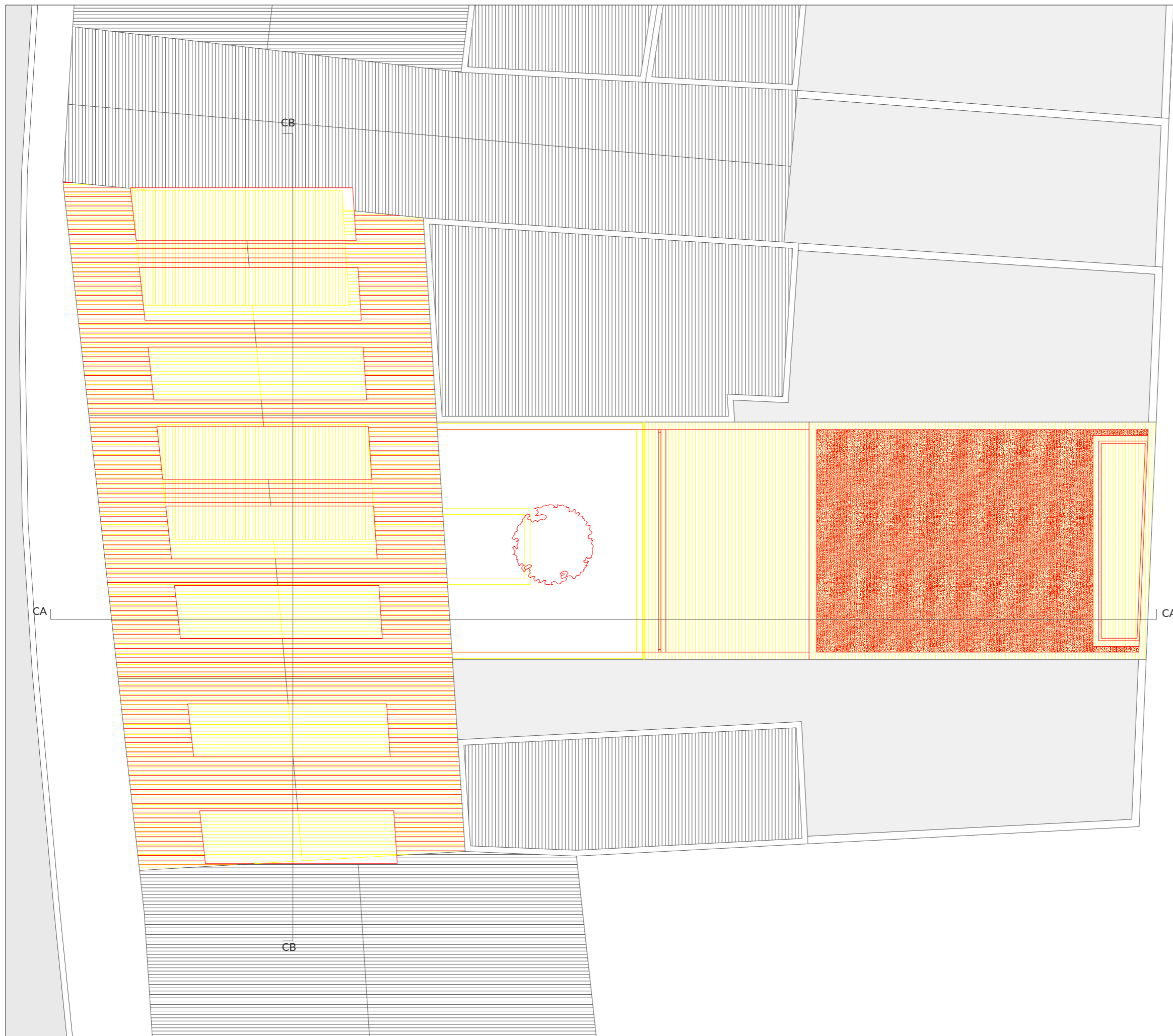


Imagem 116. Planta do piso 3 | Vermelhos e amarelos
Escala 1:100



- A construir
- A demolir
- Envolvente
- Marcação de corte

Imagem 117. Planta de cobertura | Vermelhos e amarelos
Escala 1:100



- A construir
- A demolir
- Coberturas
- Marcação de corte

Imagem 118. Corte CA | Vermelhos e amarelos
Escala 1:50

- A construir
- A demolir
- Envolvente

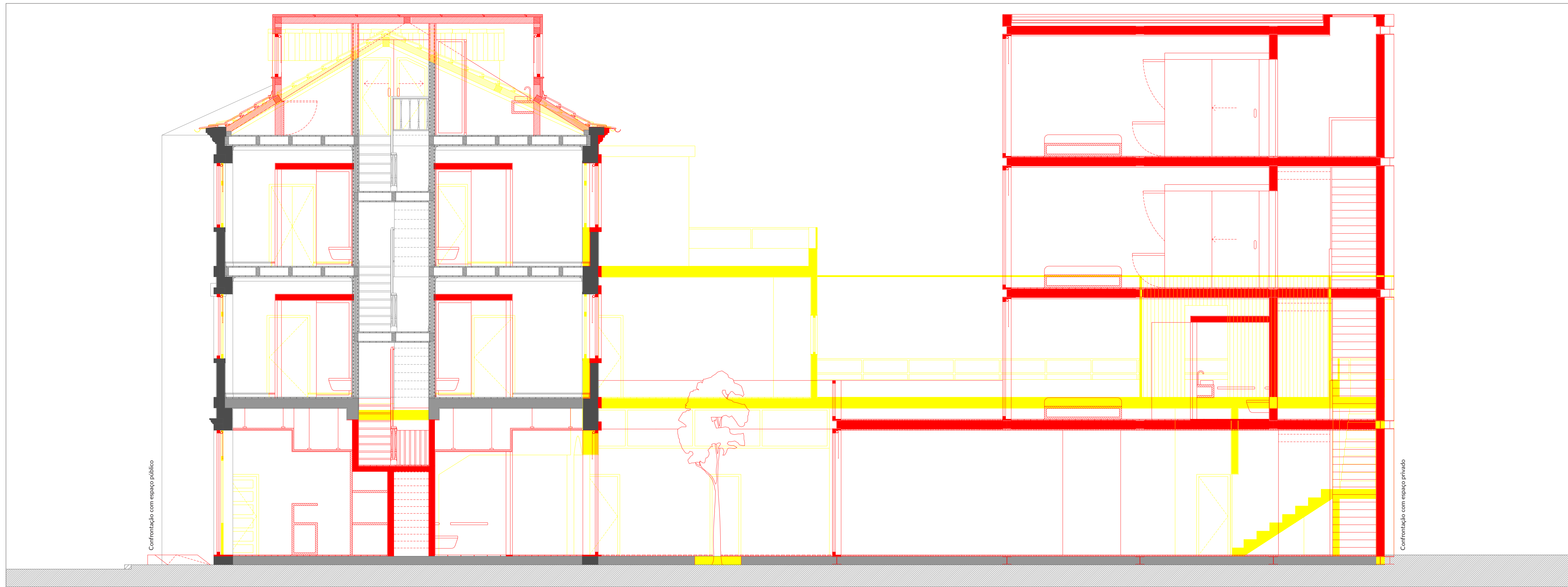
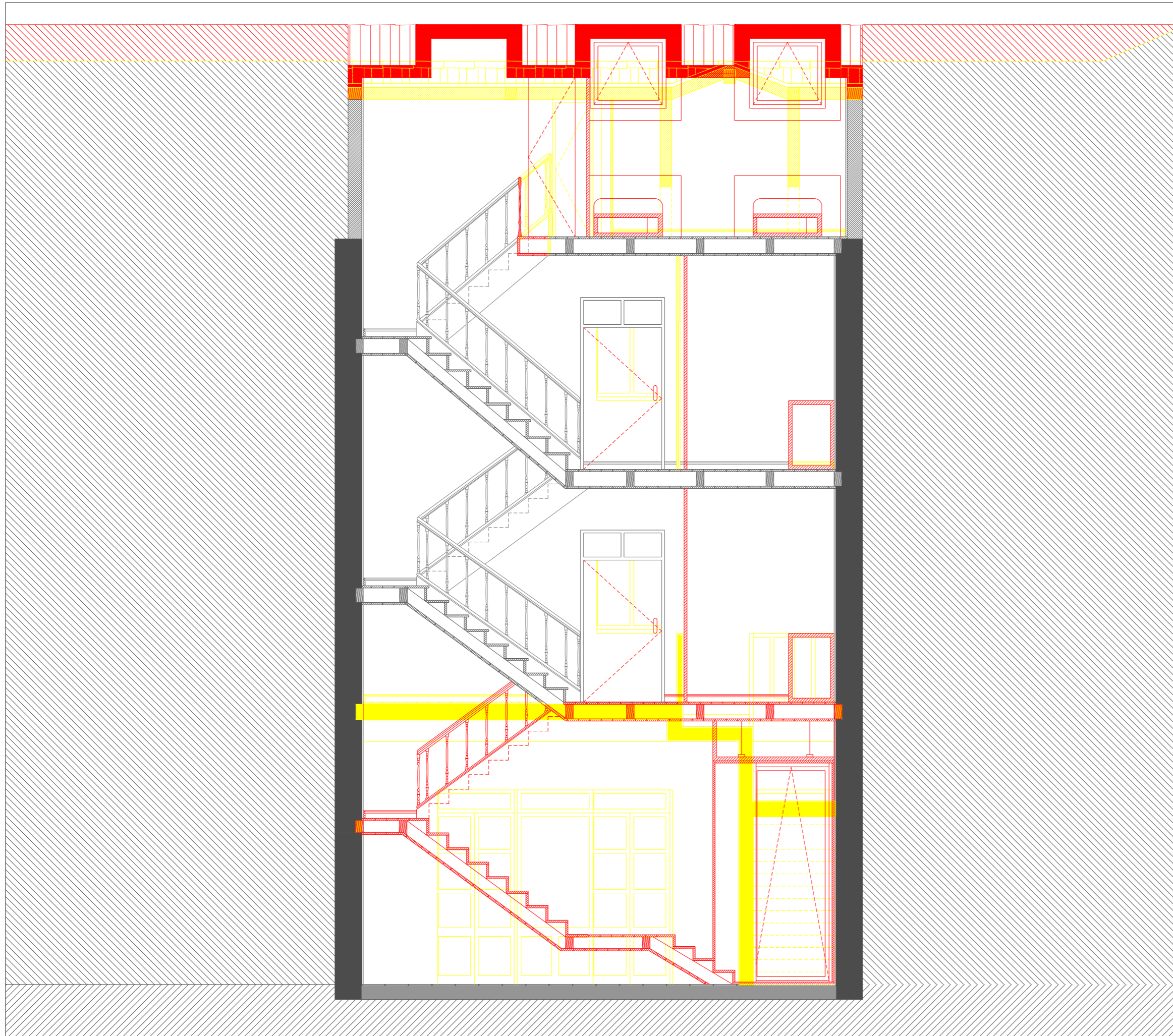
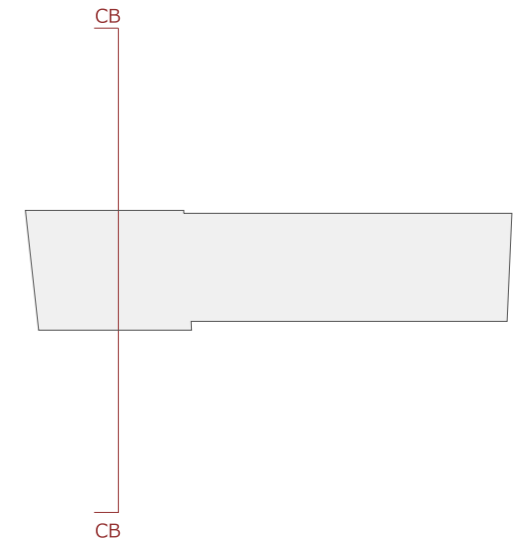


Imagem 119. Corte CB | Vermelhos e amarelos
Escala 1:50



- A construir
- A demolir
- Envolvente



[PROPOSTA]

Após o levantamento exaustivo e pormenorizado do edifício existente, foi necessário proceder à escolha dos elementos que se deveriam manter. Depois de ter “demolido” todos os anexos e objetos que não se justificavam reabilitar pelas mais diversas razões, percebi que a área era muito reduzida para conseguir dar resposta ao programa pretendido.

Foi então que surgiu o conceito para o projeto, criar dois edifícios com linguagens totalmente distintas e uni-los através de um terceiro elemento que entra pelos dois volumes e se integra neles. A partir daqui dividi o programa por pisos. No piso térreo ficariam todos os serviços e áreas comuns (a receção, o pátio quase obrigatório para a entrada de luz dos dois edifícios, a sala de refeições, a cozinha e as instalações sanitárias comuns) e nos pisos superiores todos os estúdios apoiados por zonas de lavandaria e limpeza. Posto isto, era importante definir, desde logo, a localização dos acessos aos pisos superiores, uma vez que a distribuição do programa dependia exclusivamente disso.

Com todos estes elementos fundamentais definidos, a compartimentação e a distribuição do programa pelos diferentes pisos foi surgindo, quase que, de forma natural. A partir da entrada no edifício, encontra-se a receção e logo de seguida se percebe o elemento que faz o acesso e a distribuição a todo o edifício, o corredor.

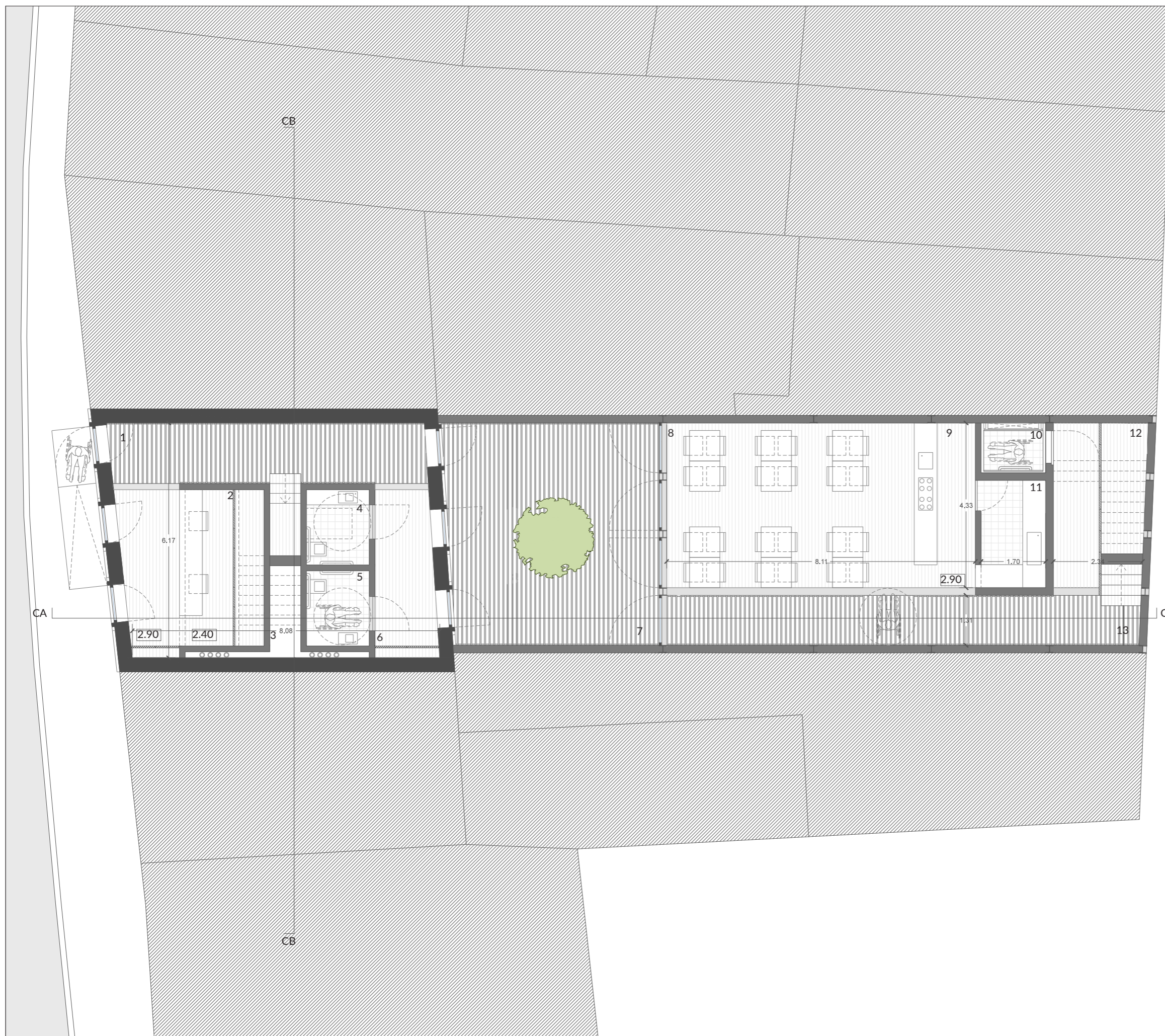
Entre os dois edifícios abre-se um pátio exterior, que cria relações visuais entre os vários estúdios, e está diretamente relacionado com a sala de refeições e com o hall de acesso às instalações sanitárias, estas divididas por sexo e adaptadas a cadeiras de rodas, permitindo a entrada de luz natural para todos os diferentes espaços. A sala de refeições e a cozinha estão agregadas uma à outra e tem capacidade para 24 pessoas, estando ainda apoiadas por uma copa.

No primeiro e segundo piso do edifício a reabilitar encontram-se dois estúdios em cada um deles, ambos com instalações sanitárias privativas, em que o primeiro se localiza na fachada principal com vista para a rua, e o segundo na fachada posterior com vista para o pátio e para a nova edificação. Entre os dois existe uma área destinada ao tratamento de roupa e limpeza. No terceiro piso, o das águas-furtadas, existe um estúdio com capacidade para 4 pessoas, em que a cozinha e a instalação sanitária são autónomas, permitindo uma maior privacidade.

No novo volume, o segundo e terceiro piso são idênticos, e possuem cada um deles dois estúdios semelhantes aos do edifício a reabilitar, mas aqui apresentam grandes vãos que permitem a relação entre os diferentes espaços e a entrada de luz natural. Relativamente ao primeiro piso deste, existe um estúdio, ligeiramente diferente mas com a mesma linguagem dos superiores, adaptado a pessoas com mobilidade reduzida e ainda permitindo o acesso a um terraço, sendo este, o estúdio com maiores dimensões de todo o conjunto.



Imagem 121. Planta do piso 0 | Proposto
Escala 1:100



1. Corredor de acesso	13.00 m ²
2. Recepção	15.30 m ²
3. Área técnica	2.70 m ²
4. Instalação sanitária fem.	3.30 m ²
5. Instalação sanitária masc.	3.30 m ²
6. Hall de distribuição	7.10 m ²
7. Pátio comum	32.40 m ²
8. Sala de refeições	29.40 m ²
9. Área de confeitaria / Copa	7.30 m ²
10. Plataforma elevatória	2.20 m ²
11. Copa suja	4.80 m ²
12. Arrumos	5.50 m ²
13. Corredor de acesso	16.20 m ²











-  Alvenaria em pedra de granito
-  Alvenaria de tijolo / pladur
-  Pavimento cerâmico
-  Pavimento em madeira
-  Envolvente
-  Ripado de madeira de pinho
-  Caixilharia em alumínio antracite
-  Cota de pé-direito
-  Marcação de corte
-  Perfil aço HEB 200

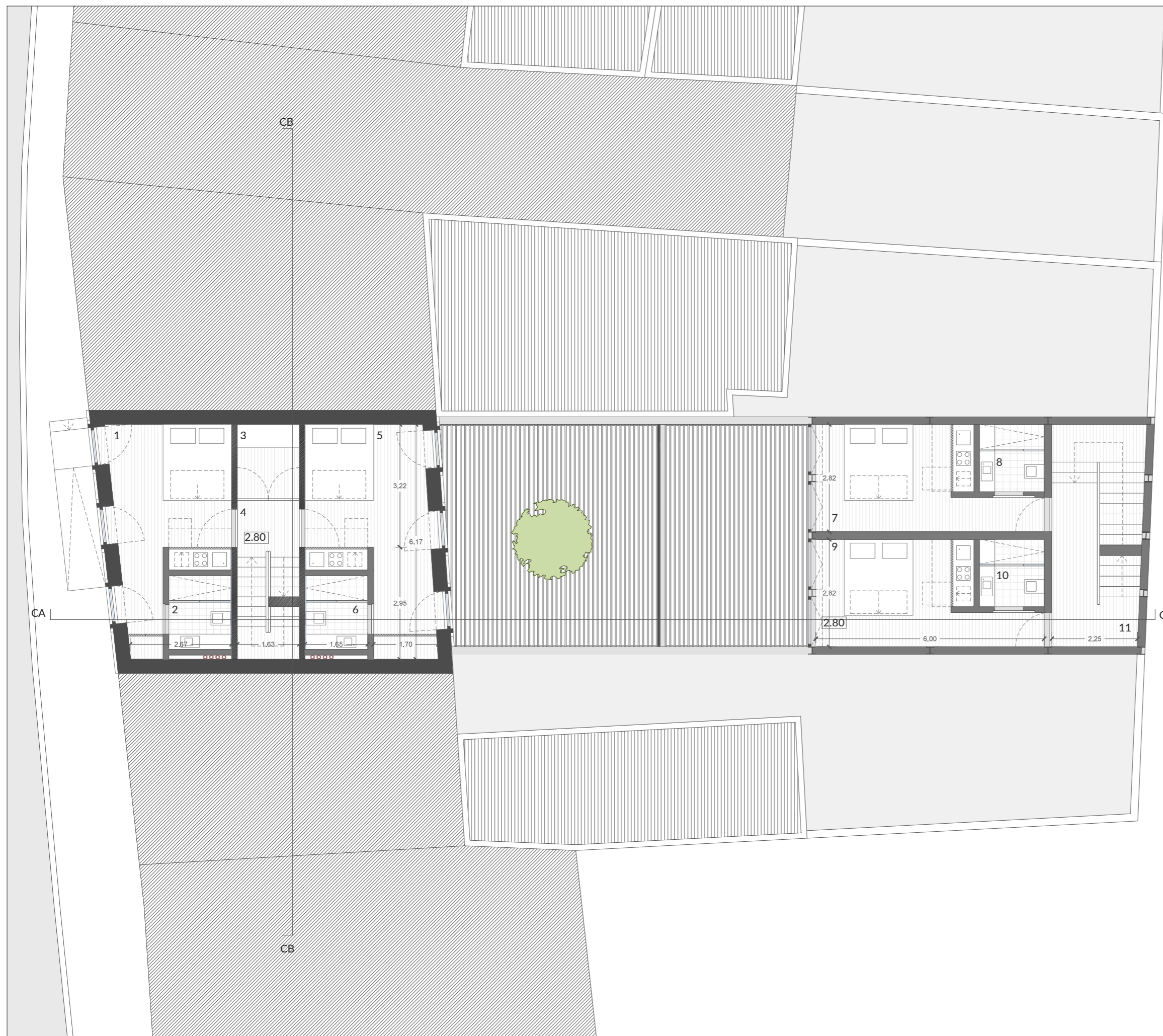
Imagem 122. Planta do piso 1 | Proposto
Escala 1:100



1. Estúdio	14.70 m ²
2. Instalação sanitária	3.20 m ²
3. Tratamento de roupas	3.20 m ²
4. Hall de distribuição	2.40 m ²
5. Estúdio	16.70 m ²
6. Instalação sanitária	3.20 m ²
7. Terraço	22.00 m ²
8. Sala Kitchenett	11.70 m ²
9. Instalação sanitária	4.80 m ²
10. Quarto duplo	11.70 m ²
11. Elevador	2.20 m ²
12. Hall de acesso	6.60 m ²

- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tijolo / pladur
- Pavimento cerâmico
- Pavimento em madeira
- Envolvente
- Ripado de madeira de pinho
- Caixilharia em alumínio antracite
- Cota de pé-direito
- Marcação de corte
- Perfil aço HEB 200

Imagem 123. Planta do piso 2 | Proposto
Escala 1:100



1. Estúdio	14.70 m ²
2. Instalação sanitária	3.20 m ²
3. Tratamento de roupas	3.20 m ²
4. Hall de distribuição	2.40 m ²
5. Estúdio	16.70 m ²
6. Instalação sanitária	5.32 m ²
7. Estúdio	13.40 m ²
8. Instalação sanitária	3.00 m ²
9. Estúdio	13.40 m ²
10. Instalação sanitária	3.00 m ²
11. Hall de acesso	6.60 m ²











-  Alvenaria em pedra de granito
-  Alvenaria de tijolo / pladur
-  Pavimento cerâmico
-  Pavimento em madeira
-  Envolvente
-  Ripado de madeira de pinho
-  Caixilharia em alumínio antracite
-  Cota de pé-direito
-  Marcação de corte
-  Perfil aço HEB 200

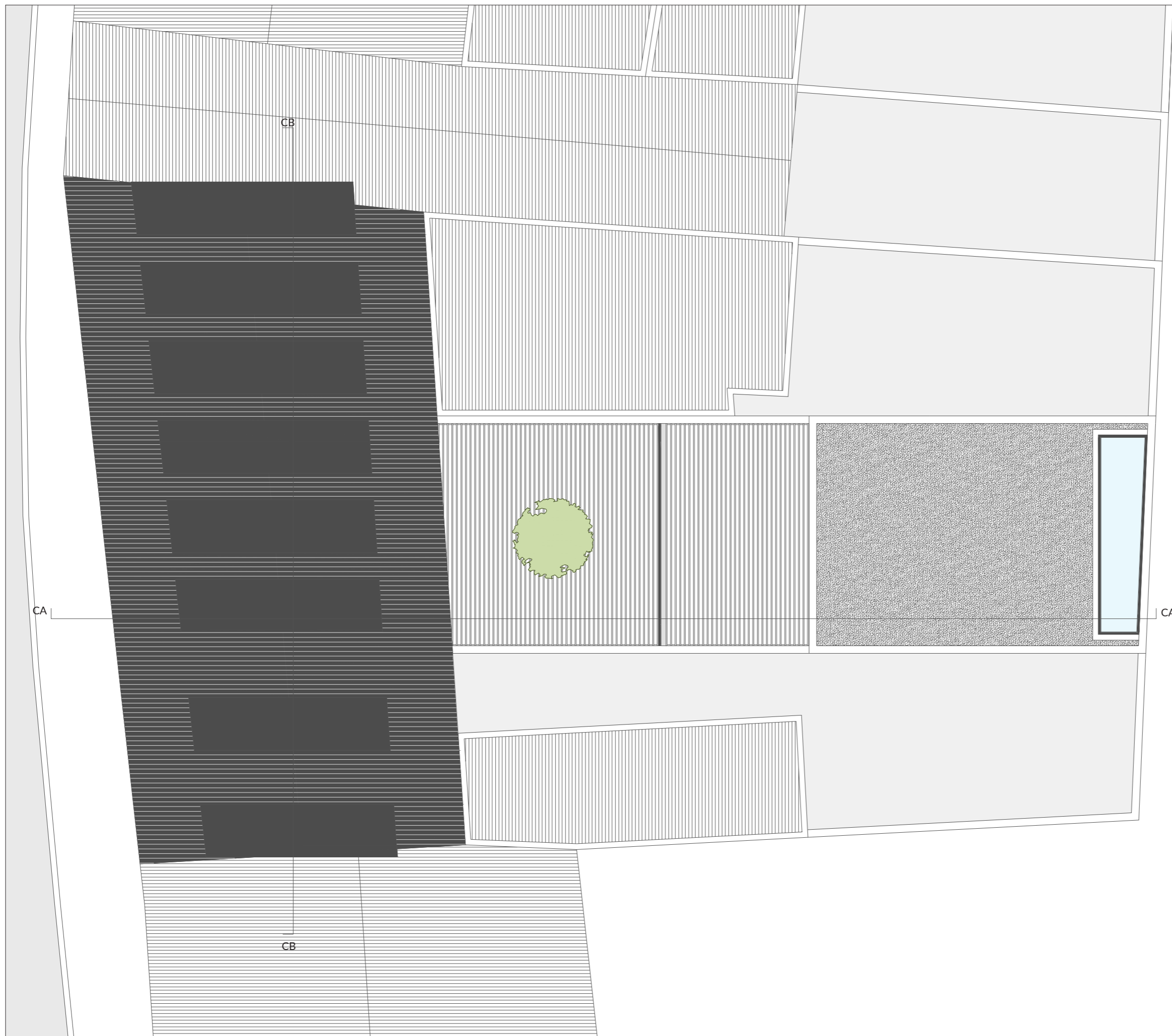
Imagem 124. Planta do piso 3 | Proposto
Escala 1:100



1. Estúdio	19.20 m ²
2. Kitchenett	4.15 m ²
3. Hall de distribuição	1.30 m ²
4. Instalação sanitária	5.70 m ²
5. Arrumo	5.70 m ²
6. Estúdio	13.40 m ²
7. Instalação sanitária	3.00 m ²
8. Estúdio	13.40 m ²
9. Instalação sanitária	3.00 m ²
10. Hall de acesso	6.60 m ²

- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tijolo / pladur
- Pavimento cerâmico
- Pavimento em madeira
- Envolvente
- Ripado de madeira de pinho
- Caixilharia em alumínio antracite
- Cota de pé-direito
- Marcação de corte
- Perfil aço HEB 200

Imagem 125. Planta de cobertura | Proposto
Escala 1:100









-  Coberturas envolventes
-  Marcação de corte
-  Ripado de madeira de pinho
-  Caixilharia em alumínio antracite
-  Pannel sandwich
-  Cobertura em telha de marseilha

Imagem 126. Corte CA | Proposto
Escala 1:50

- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tabique ou madeira
- Envoltente
- Ripado de madeira de pinho
- Caixilharia em alumínio antracite
- Alvenaria de tijolo / pladur
- Perfil aço HEB 200

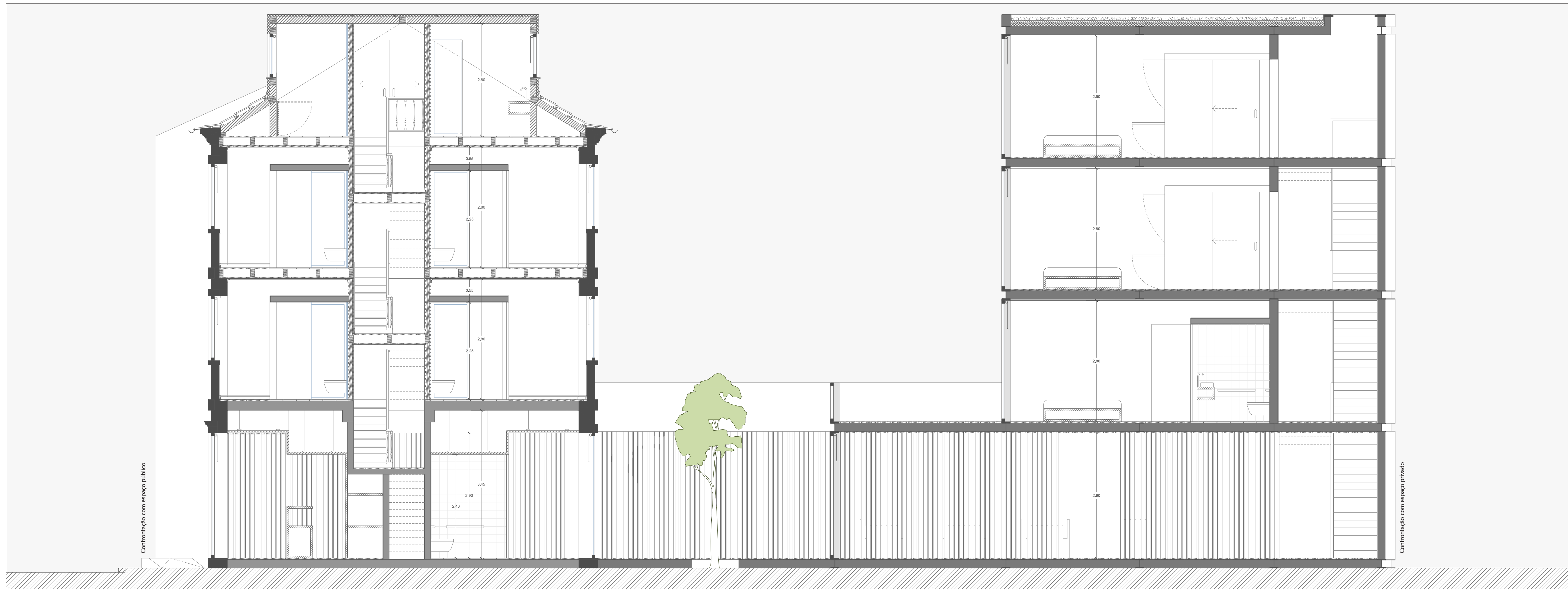
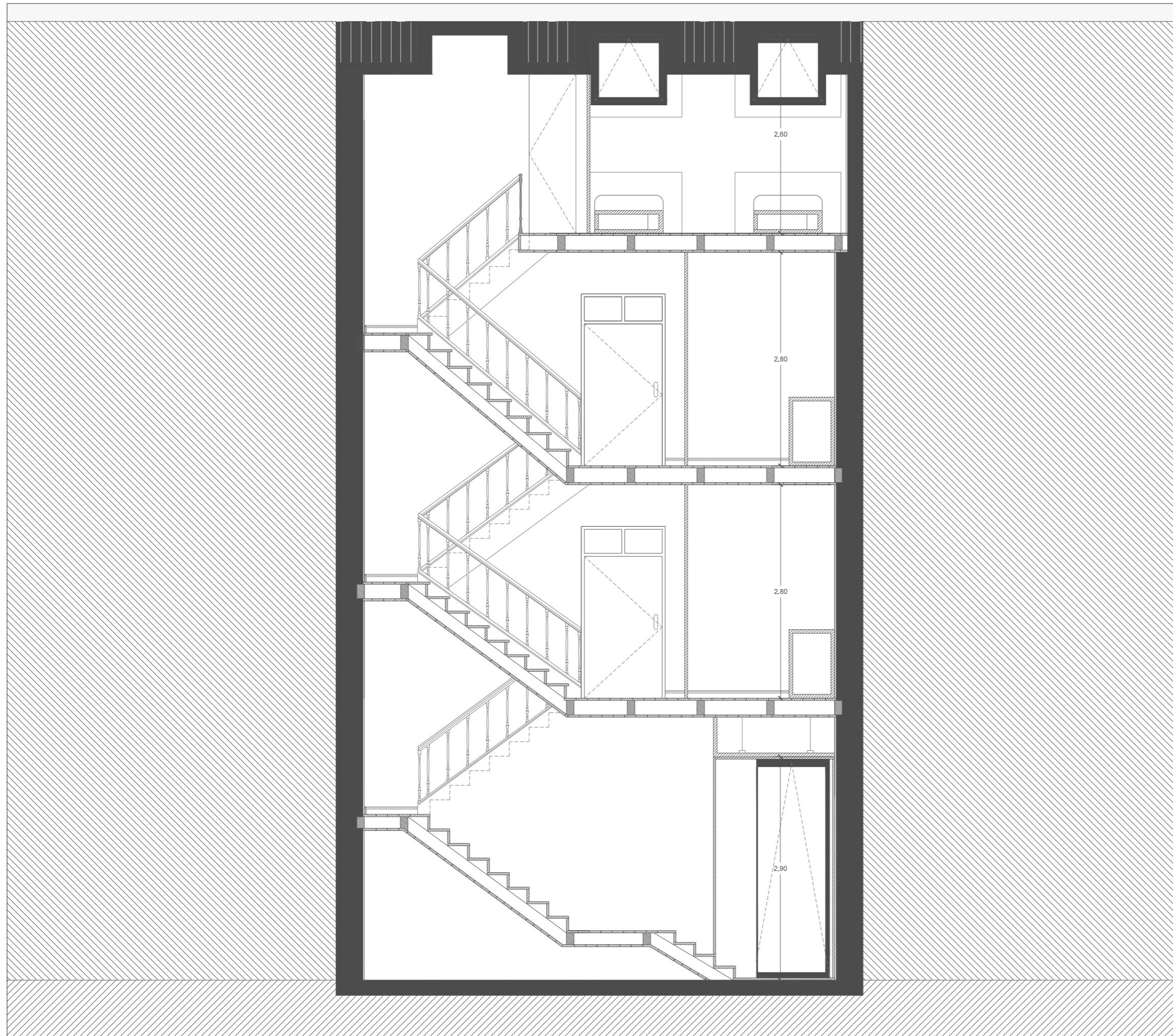
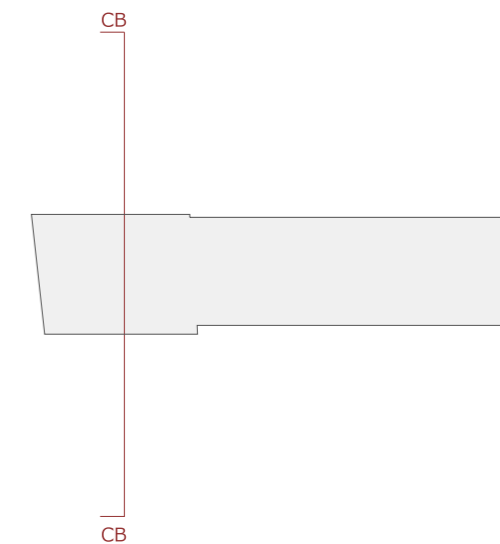


Imagem 127. Corte CB | Proposto
Escala 1:50



- Alvenaria em pedra de granito
- Alvenaria de tabique ou madeira
- Envolvente



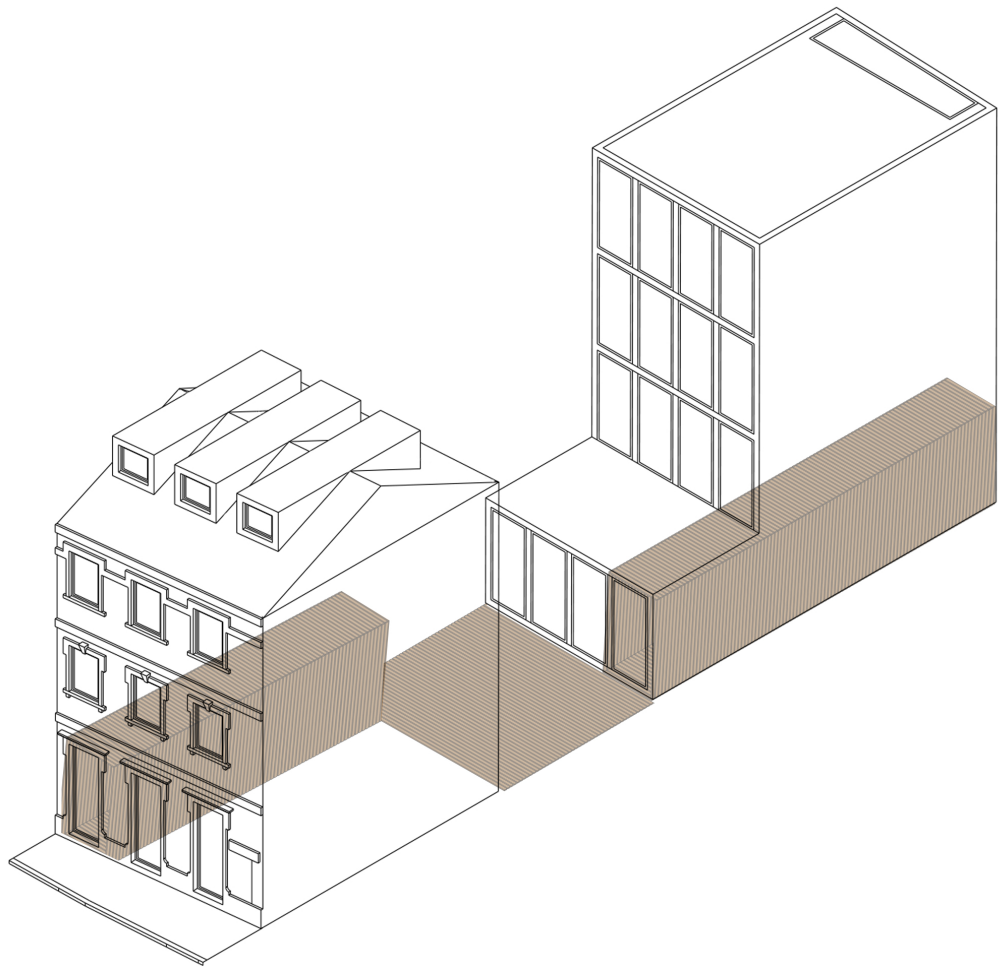
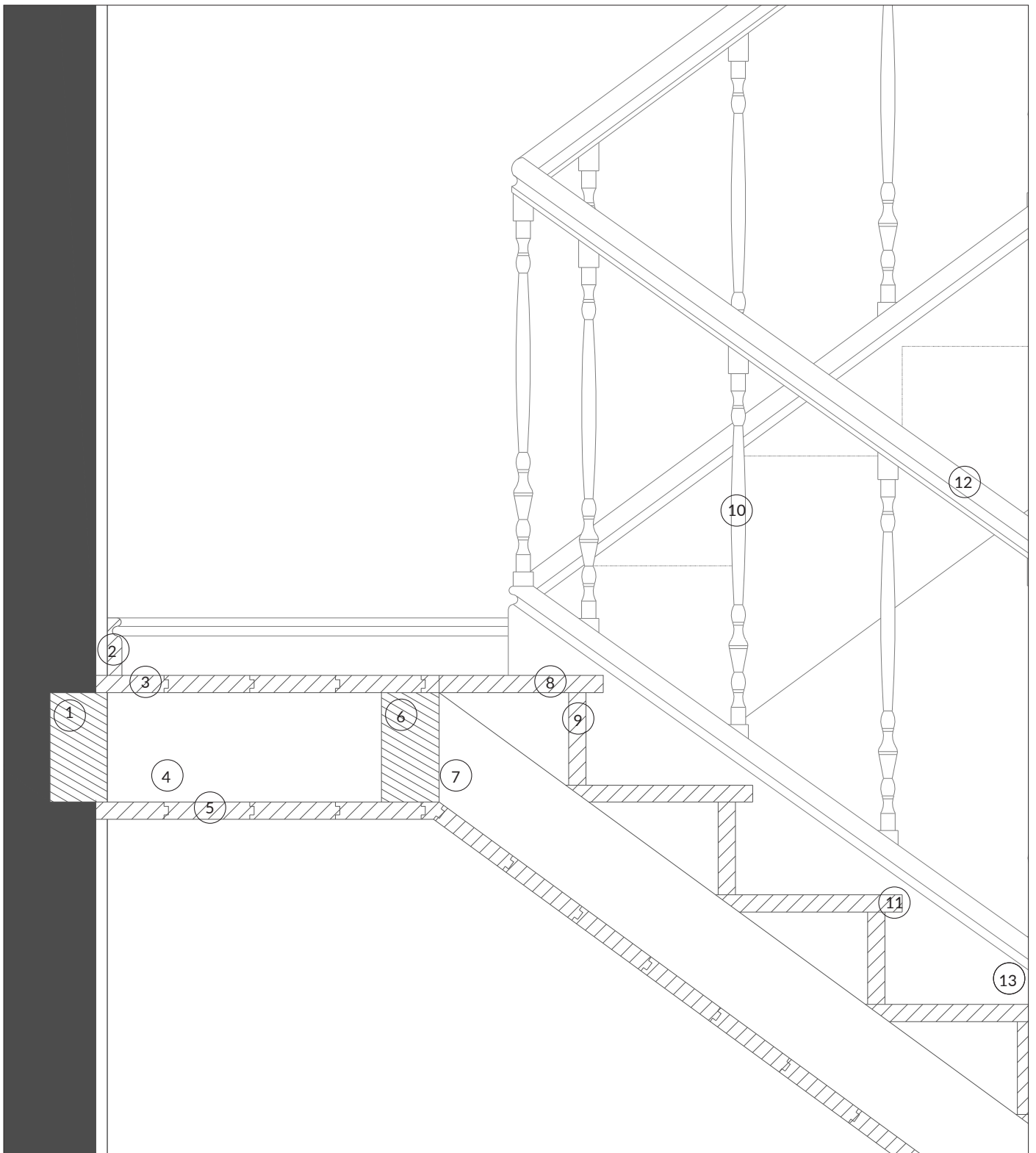


Imagem 129. Modelo 3D

[CORREDOR | PÁTIO]

Ao criar dois volumes com linguagens tão distintas uma da outra, era necessário criar um elemento que fizesse a ligação entre estes. A melhor forma encontrada para o fazer, foi através de um terceiro elemento, que se estende até ao interior dos dois edifícios, o existente e o novo, e, ao mesmo tempo, permite o acesso a todos os programas. Este elemento surge sob a forma de um corredor fechado, que a meio se liberta e se transforma em pátio exterior, combatendo assim a grande profundidade do lote. Inicialmente este elemento era contínuo, abrindo-se apenas para os espaços comuns, e a partir da entrada era possível ter a percepção de todo o edifício, mas o percurso acabava por se tornar muito extenso e monótono. Com o objetivo de atenuar esta grande extensão, o corredor foi então dividido em duas partes, concluindo ou iniciando o seu percurso no pátio, obrigando assim à mudança de direção de quem o percorre. Desta forma, a passagem pelo pátio torna-se obrigatória para aceder ao novo edifício, e uma vez que este se situa entre os dois volumes, a percepção do conjunto torna-se aqui clara. Este percurso que une as duas construções, é envolto todo no mesmo material, e abre-se pontualmente, distinguindo assim a área de circulação das diferentes áreas comuns.

Sendo o elo de ligação entre os dois edifícios, o existente e o novo, este corredor está fortemente marcado, tanto pela sua implantação como pela envolvimento do ripado de madeira de pinho, que explora e marca os diferentes espaços.



1. Viga
2. Rodapé
3. Patamar
4. Xixarel
5. Forro
6. Cadeira
7. Perna
8. Cobertor
9. Espelho
10. Balaústre
11. Focinho
12. Corrimão
13. Guarda-chapim

[ACESSOS VERTICAIS]

“As Escadas de Madeira têm um importantíssimo papel na nossa Construção Civil.

Se é certo que perderam com os progressos da Arte de Construir uma grande parte da sua aplicação, não é menos certo também, que actualmente ainda gozam de um grande destaque, e até mesmo no futuro terão o seu lugar vantajosamente definido.

A construção das Escadas de Madeira forma um bem completo conjunto da Carpintaria civil e exerce uma forte preponderância na Arquitetura.

*Os processos e os sistemas de construir estas escadas obedecem a curiosos e combinados estudos, que partindo de velhas datas chegam até nós com a sua originalidade.”*¹³

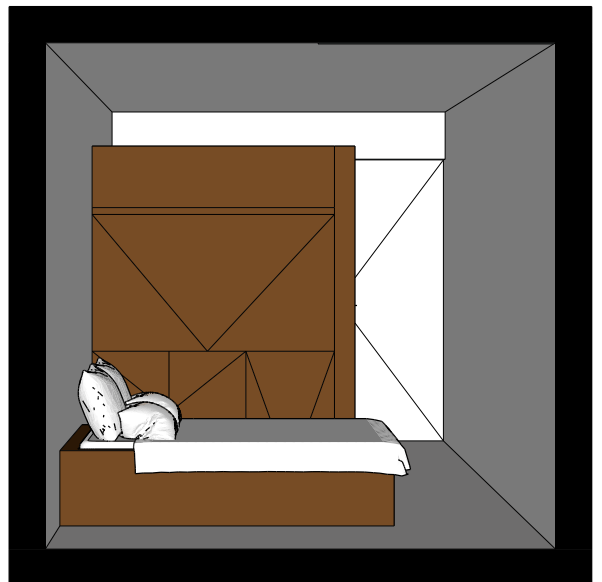
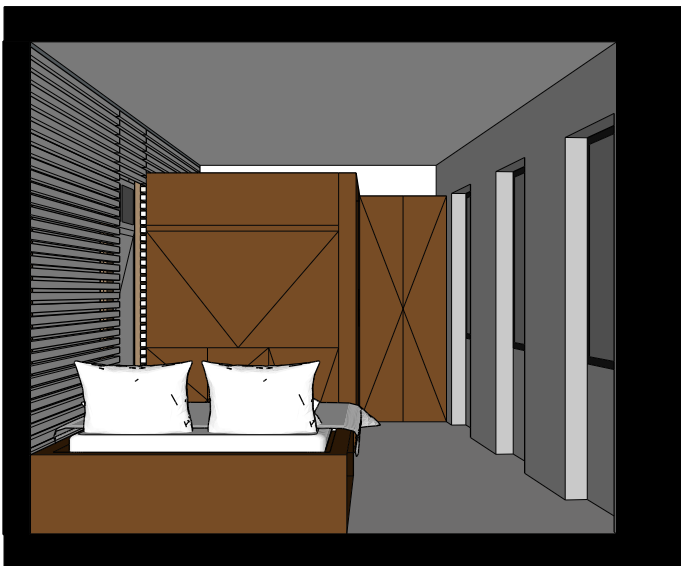
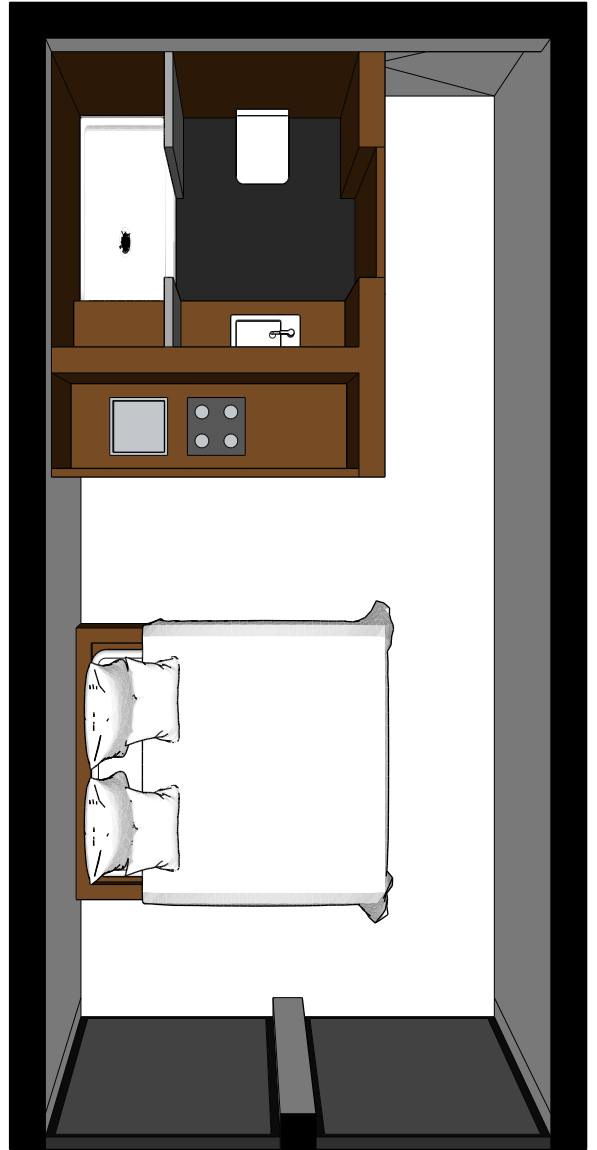
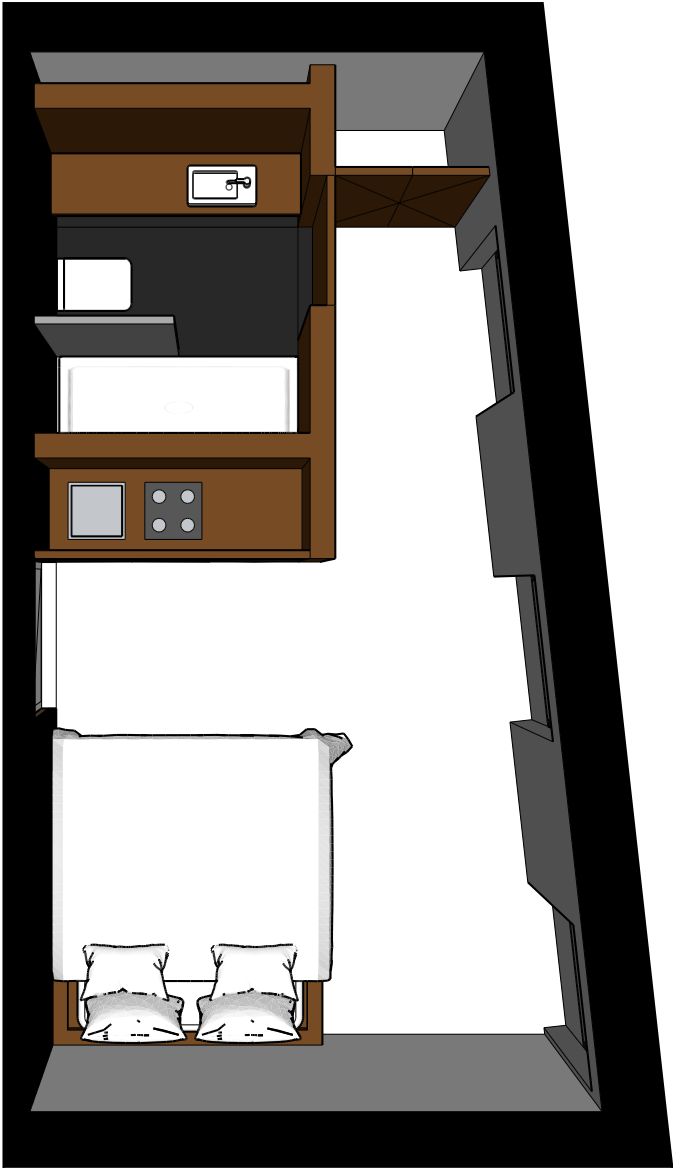
13. Costa, F. Pereira da (1955). *Enciclopédia Prática da Construção Civil, Caderno 3, p.1.*

Relativamente ao acesso no edifício existente, pretende-se a preservação da escada de madeira existente, que permite o acesso desde o piso 1 até ao piso 3, e por esta razão faz todo o sentido implantar, ainda uma nova, na mesma zona, que permita o acesso desde o piso 0 a todos os outros. Esta nova escada terá a mesma largura das existentes, uma vez que está limitada pelas vigas estruturais aqui presentes. Este elemento, localizado logo após a receção, é facilmente perceptível a partir daqui, pela escada que avança em relação ao corredor.

Estando definido o acesso no edifício existente era necessário, e quase obrigatório um outro, que permitisse a comunicação vertical no novo edifício, e que, ao mesmo tempo, apoiasse os 27 metros de comprimento deste. Este novo acesso está localizado estrategicamente, de forma a obrigar as pessoas a percorrerem todo o edifício para acederem aos estúdios. Como a fachada posterior deste volume não pode ter ligações ao logradouro anexo através da abertura de vãos, este seria o indicado para a sua implantação, deixando a fachada principal livre exclusivamente para a instalação dos estúdios, podendo estes, receber toda a iluminação natural possível. Por esta razão, este acesso iria ficar sem nenhum vão aberto para o exterior e a única forma de resolver esta questão seria com a instalação de uma claraboia que permitisse a entrada de luz. Aqui, os degraus tornam-se mais largos do que os anteriores, com 1.20 metros de largura e patamares entre os diferentes pisos, facilitando a passagem de duas pessoas em simultâneo.

Imagem 129. Pormenor escada de madeira
Escala 1:20

De forma a permitir a acesso a todos, este novo edifício deverá respeitar e satisfazer as normas mínimas de acessibilidade, e assim, esta escada estará apoiada por um elevador semiprivado, que permite o acesso direto ao estúdio adaptado a pessoas com mobilidade condicionada, respeitando todas as condições exigíveis da lei em vigor (Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto). Aqui, e à semelhança do que acontece no acesso do edifício existente, o degrau avança sobre o corredor, permitindo facilmente a sua identificação logo desde o pátio.



[ESTÚDIOS | UNIDADES ESPACIAIS]

Imagem 130. Perspetiva aérea estúdio 1
Imagem 131. Perspetiva aérea estúdio 2

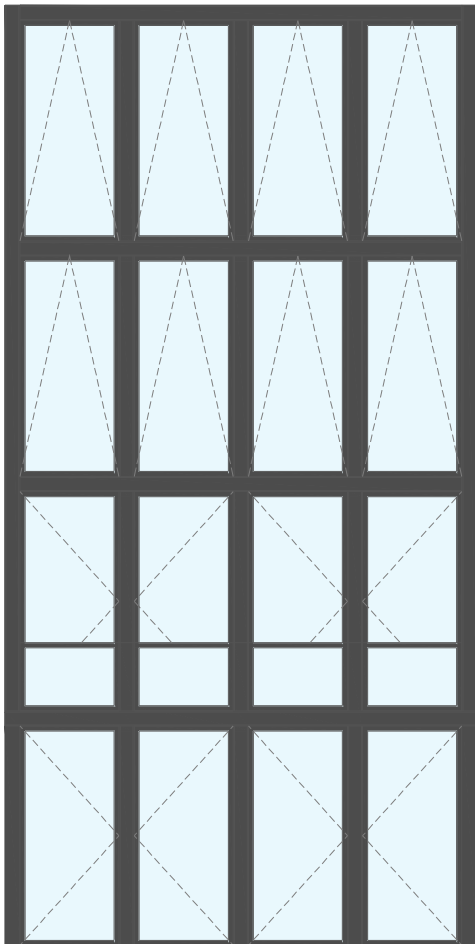
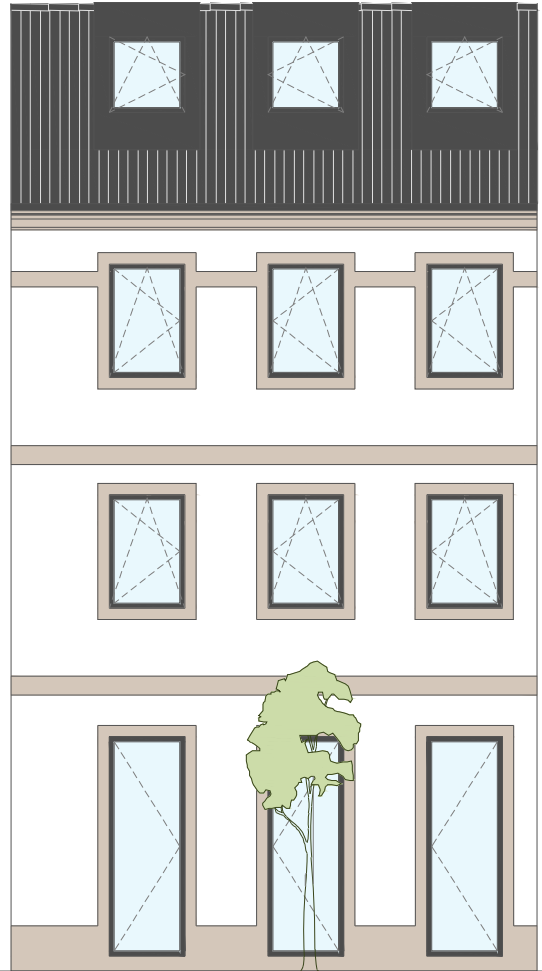
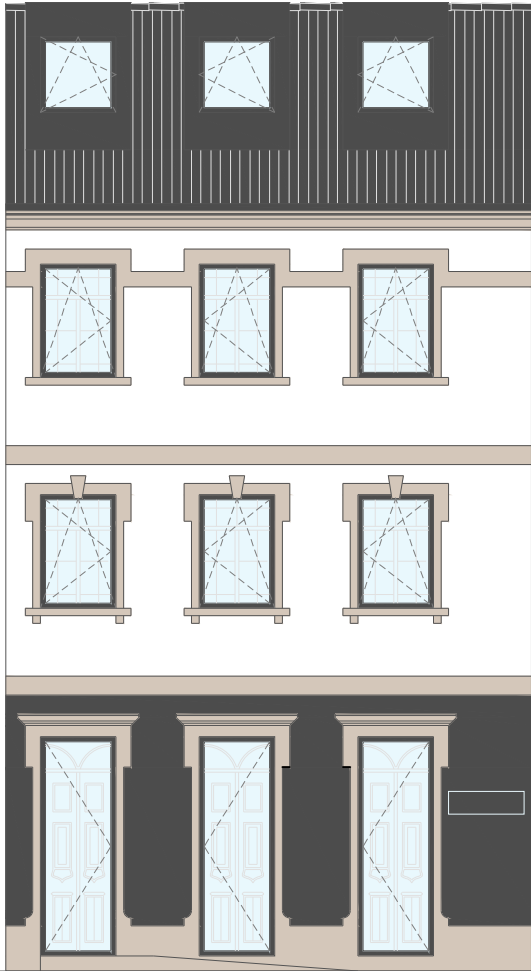
Num edifício com dimensões tão estreitas, a divisão dos espaços tornou-se uma questão importante, que deveria ser tratada com alguma ponderação. De forma a evitar que o programa dominasse o edifício, era necessário encontrar uma solução para libertá-lo em vez de o sobrecarregar com as diversas compartimentações necessárias.

A ideia baseou-se então em criar diversas unidades espaciais, que funcionam quase como *open spaces*, e nelas surgem os compartimentos de menores dimensões, que se encaixam nestes maiores.

Assim, todo o programa está distribuído em unidades espaciais de tamanho razoável, e agregadas a si, surgem as divisões menores, como as instalações sanitárias ou arrumos, libertando-as e soltando-as da carcaça do edifício. Esta ideia é facilmente perceptível nos estúdios, em que a kitchenette e a instalação sanitária surgem agregadas uma à outra num único módulo, permitindo, desde logo, a total percepção da sua forma e espaço interior. Esta distribuição, permite ainda uma maior rentabilização, tanto espacial como económica, ocupando a menor área possível, sem alterar o programa pretendido.

As instalações sanitárias estão equipadas, todas elas com uma zona de duche, um sanitário e um lavatório. A kitchenette possui uma pia, um fogão elétrico e frigorífico, cumprindo assim as exigências mínimas próprias deste tipo de alojamento independente. Uma vez que a kitchenette ia estar voltada diretamente para o quarto, era importante que esta não fizesse parte da linguagem do mesmo e por esta razão foi desenhada uma portada, de forma, a que esta fique facilmente “fechada”. Com este módulo imprescindível para a funcionalidade do estúdio, este ficou sem área para inserir os armários, e sendo a parte inferior da cama a única área livre, foram aqui inseridas gavetas, permitindo assim uma maior rentabilização do espaço, deixando o estúdio sem quaisquer perturbações visuais.

Imagem 132. Perspetiva estúdio 1
Imagem 133. Perspetiva estúdio 2



[ALÇADOS]

Estando o programa todo definido e distribuído pelos dois volumes, surgem então quatro alçados, em que um deles estava desde logo condicionado a ser uma fachada cega, uma vez que se encontra voltada para um espaço privado, pertencente ao edifício vizinho.

Relativamente ao alçado principal do edifício existente, pretendia-se desde sempre a reprodução e a recuperação de todos os detalhes que se perderam ao longo do tempo, com o objetivo de aproximar a nova intervenção ao passado. Este alçado, que faz confrontação com a rua, insere-se num conjunto de edifícios que se encontram, na sua maioria, totalmente descaracterizados, em que muitos dos que aqui existiam foram já demolidos e substituídos por outros sem qualquer carácter ou interesse arquitetónico. Posto isto, e com o intuito de o enriquecer e trazer de volta a sua memória entretanto perdida, a intervenção ao nível da fachada foi alargada às duas frações adjacentes, que apesar de interiormente serem independentes umas das outras, no exterior pertencem ao mesmo conjunto. Sabe-se que esta é constituída por alvenaria de granito, pela dimensão que apresenta, constante em todos os pisos, verificando-se o mesmo na fachada posterior. Com o objetivo de transpor as diferentes funcionalidades do interior para o exterior, a fachada no piso térreo será pintada a uma cor neutra, contrastando com a envolvente e distinguindo assim a zona comum das restantes que servirão a habitação e o alojamento local. Este alçado apresenta vários elementos arquitetónicos que enriquecem a linguagem do edifício, com técnicas construtivas que entretanto entraram em desuso e que importam manter, para que a sua memória fique eternizada. São exemplo disso todos os pormenores de cantaria em granito presentes, desde o soco que serve de base ao edifício até à cornija que faz o seu remate, passando pelo guarnecimento de vãos de portas e janelas, constituídos por ombreiras, soleiras e vergas e ainda pelas faixas e molduras meramente decorativas, culminando nas trapeiras de duas águas com estrutura em madeira.

Imagem 134. Alçado principal
Imagem 135. Alçado posterior

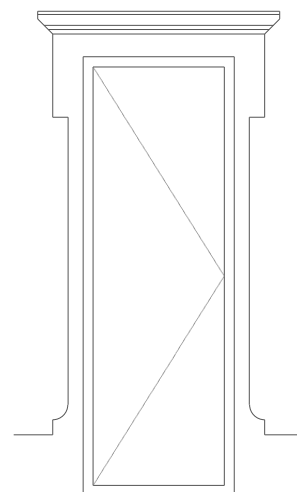
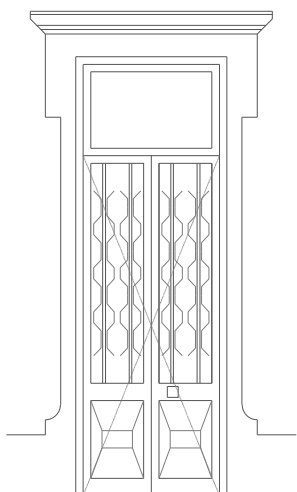
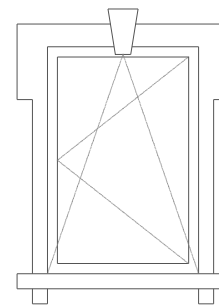
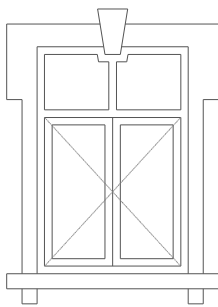
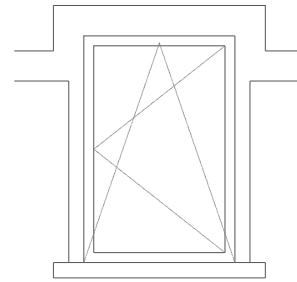
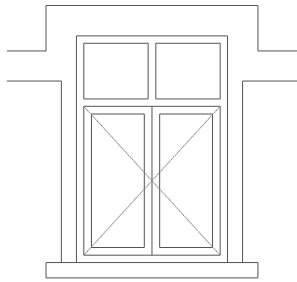
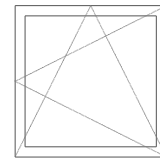
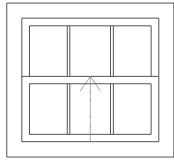
Em contraste com esta riqueza está o alçado posterior, que atualmente está caracterizado pela sua pobreza a nível arquitetónico, uma vez que os vãos estão providos apenas por uma soleira em mármore com 3cm de espessura, sendo as ombreiras e as vergas rebocadas, assim como a cornija que é feita em tijolo e não apresenta qualquer detalhe ornamental. Esta divergência entre os alçados, a meu ver, pode dever-se a dois fatores: um deles é pela falta de meios económicos, aquando da construção e, uma vez que este alçado estava virado para as traseiras do quarteirão não se tendo qualquer percepção deste a partir da via pública, não era tão importante detalhá-lo como acontece no anterior; o outro é por este ter sido alterado face ao original, que me parece ser o motivo menos provável, visto que o projeto existente no arquivo da Câmara Municipal de Viseu, apresenta o alçado atual, assim como as duas frações adjacentes. Por esta carência de elementos era, então, necessário intervir prudentemente neste alçado, sem que o conceito pretendido para o projeto, se perdesse. Por esta mesma razão, e de forma a manter a coerência da linguagem de todo o volume a reabilitar, foi reproduzido o alçado principal no posterior, onde todos os trabalhos de cantaria são aqui falseados sob a forma de lajetas de

Imagem 136. Alçado proposto



granito semelhante ao existente, formando assim socos, ombreiras, soleiras, vergas, faixas e cornija.

Relativamente aos alçados do novo volume, um deles, como já foi referido anteriormente será obrigatoriamente uma fachada cega, sendo compensada com uma claraboia que foi desenhada de forma a iluminar toda a zona de acessos verticais que está anexa a esta. A outra, voltada a norte, destaca-se pelos grandes vãos que preenchem a grande estrutura de aço à vista, permitindo uma maior entrada de luz, à semelhança do que acontece no projeto do edifício de habitação, na Rua do Teatro, no Porto, da autoria do arquiteto Eduardo Souto Moura. Através da fachada em aço e vidro, é possível desde logo perceber o carácter dos espaços interiores, anulando a contradição entre estúdios (interior) e pátio (exterior), através do seu claro e definido traçado.



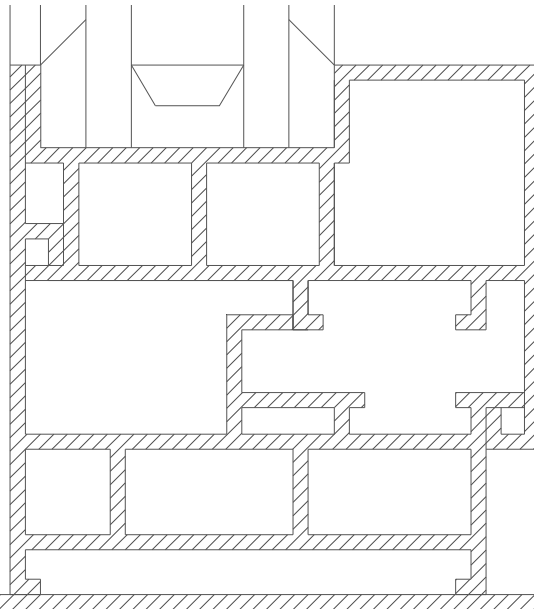


Imagem 140. Caixilharia folha oculta

Escala 1:2

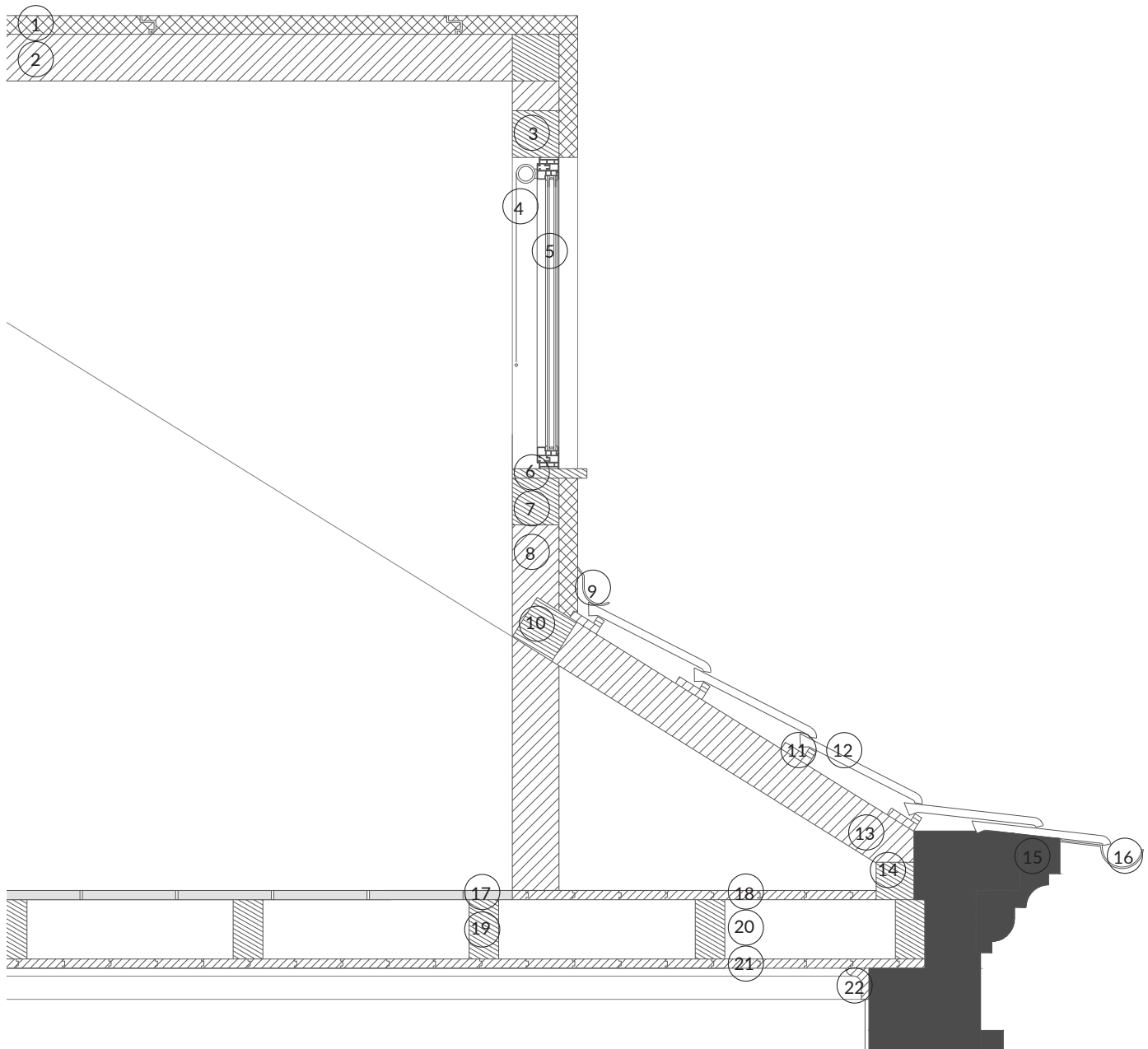
[VÃOS]

Como já foi referido anteriormente, grande parte dos vãos exteriores do alçado posterior serão demolidos, visto tratarem-se de anexos construídos posteriormente que não interessam manter, tanto pela arquitetura pobre que apresentam como pelo seu desajuste face ao programa pretendido, pelo que só serão mantidos alguns deles, principalmente na fachada que faz frente com a rua. Atualmente, todos os vãos encontram-se providos por uma caixilharia em alumínio com folha simples, das quais resultam grandes perdas, tanto térmicas como acústicas, e por esta razão, estas devem ser substituídas na sua totalidade. Dentro do grande número de possibilidades de escolha relativa aos caixilhos, exigia-se desde logo que este problema de eficiência térmica e acústica se resolvesse, visto situar-se numa zona com grande movimento e temperaturas mais baixas pela proximidade ao rio. Para além disto, pretendia-se ainda uma modernização da linguagem dos alçados, substituindo a caixilharia tradicional de alumínio, por uma nova que permitisse um aumento da entrada de luz, melhorando a qualidade dos espaços interiores.

Por estas diversas razões, os caixilhos de folha oculta são os que mais se adequam a esta situação, que, tendo um perfil de 70 mm, possuem o sistema ideal para aumentar a luminosidade interior, melhorando significativamente a estética do edifício. Devem, então, todas elas ter vidro duplo e ser de cor antracite, à semelhança da cor da parede da entrada para o edifício, no piso térreo e ainda da estrutura em perfis de aço HEB200 que fazem parte integrante do novo volume. Relativamente ao sistema de abertura, sempre que possível, estas devem ser oscilobatentes, podendo assim haver um maior controlo da insuflação e da extração de ar natural, salvo algumas exceções. Sempre que os vãos forem comunicativos entre dois espaços, estes devem ser simplesmente de batente, assim como nos vãos que não possuam varanda ou terraço, que devem ser unicamente basculantes por questões de segurança. Devem ainda, ser afixados ao aro da janela, blackouts à mesma cor, de forma a garantir a privacidade e ainda o total bloqueio da entrada de luz, sempre que necessário, para o interior das comodidades.

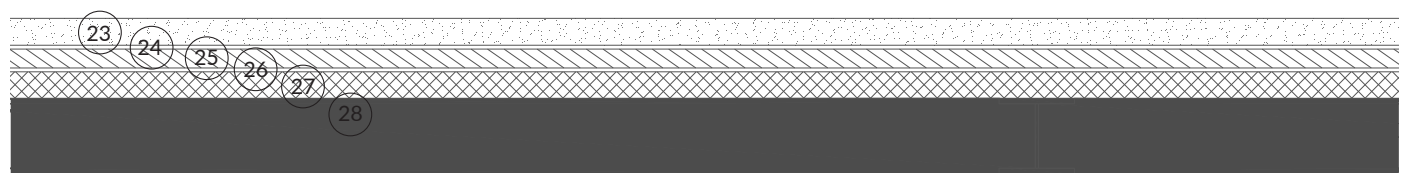
Imagem 141. Tipologias Existente | Proposto

Escala 1:50



1. Revestimento em painel sandwich
2. Linha
3. Verga
4. Blackout à cor antracite
5. Caixilharia folha oculta com vidro duplo
6. Soleira
7. Peitoril
8. Prumo
9. Perfil em rufo de zinco
10. Cadeia
11. Ripas

12. Telha de marseille
13. Vara
14. Frechal
15. Cornija em cantaria de granito
16. Caleira em rufo de zinco
17. Pavimento cerâmico
18. Pavimento em soalho de madeira
19. Viga de pavimento
20. Tarugo
21. Teto em madeira
22. Aba



23. Proteção (seixo rolado)
24. Camada separadora (polipropileno)
25. Isolamento (poliestireno extrudido)

26. Impermeabilização (lâmina de poliolefinas)
27. Camada de regularização
28. Laje em betão

[COBERTURA]

“Geralmente a cobertura de um edifício é constituída pelo madeiramento e pelo telhado (...) Exceptuam-se deste género de cobertura os edifícios da arquitectura chamada moderna, em que os telhados são substituídos por placas de betão armado, e ainda aqueles que, (...) têm o madeiramento substituído por uma estrutura metálica.

(...)

Assim, temos telhados de uma água ou vertente, de duas águas planas, de três águas, de quatro águas, de águas empenadas, de águas irregulares, cónicos, irregulares, de mansarda, de ponta de diamante e de empenas cortadas, além de muitos outros que a fantasia arquitectónica pode criar.”¹⁴

14. Costa, F. Pereira da (1955). *Enciclopédia Prática da Construção Civil, Caderno 8, p.1-2*

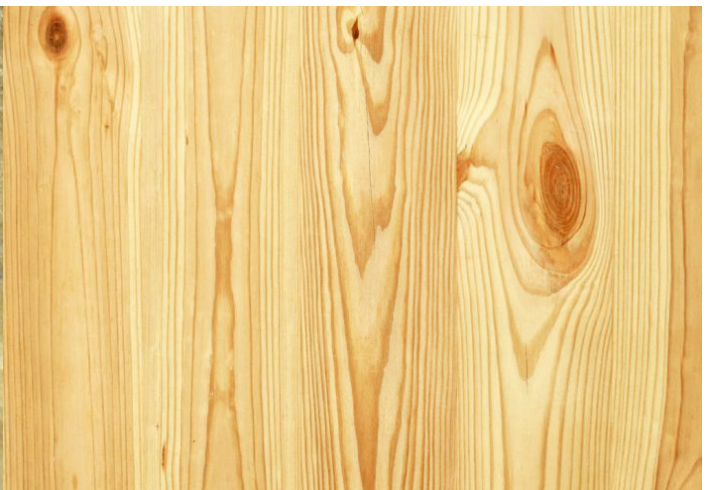
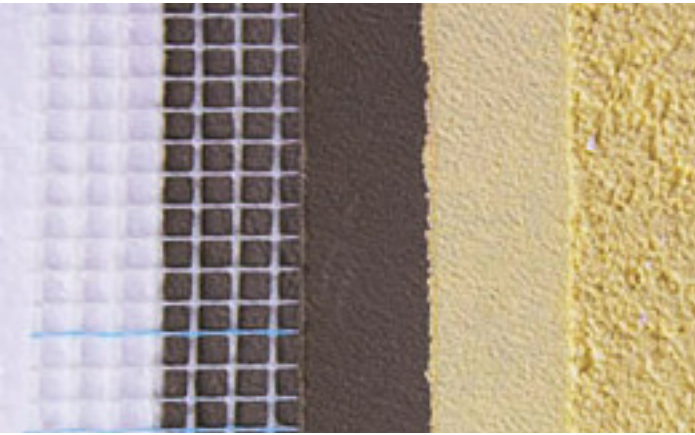
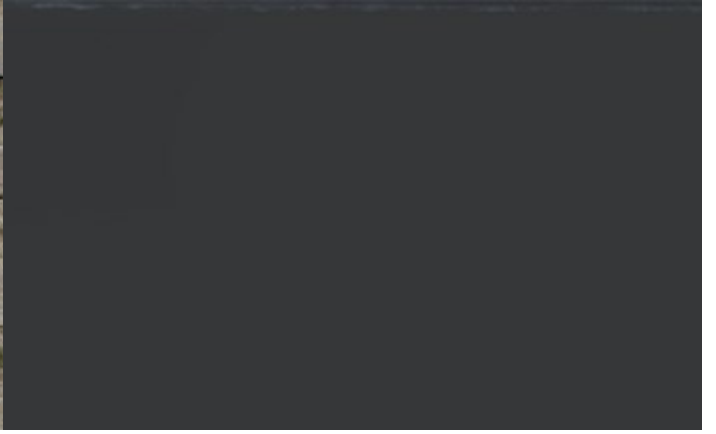
Em relação à cobertura de duas águas existente, sabe-se que é constituída por uma ordem de telhas de Marselha, sendo estas suportadas por uma estrutura tradicional de madeira. Sabe-se ainda que existem duas mansardas no conjunto de edifícios, que parecem ter sido construídas posteriormente, uma vez que estão totalmente desalinhadas face aos vãos existentes na fachada. Como já foi referido anteriormente, a estrutura destas encontra-se com patologias graves de humidade e infiltrações, uma vez que algumas das telhas se encontram partidas ou deslocadas e a entrada de água é frequente. Devido ao mau estado de conservação evidente neste piso, a cobertura deverá ser substituída na sua íntegra, e à semelhança do que acontece em todo o edifício, as particularidades que o caracterizam devem ser recuperadas de forma a preservar a sua imagem.

As alterações propostas, face à estrutura existente, baseiam-se no redesenho de novas mansardas, que se encontram agora alinhadas pelos vãos dos pisos inferiores e apresentam um traçado simples, de forma a não sobrecarregar o alçado da rua, e ainda a cor da telha de Marselha que deverá equiparar-se à presente nos caixilhos e na fachada do piso térreo. A localização de novas mansardas era importante, uma vez que se pretendia a utilização do último piso para alojamento, e a entrada de luz era uma questão fundamental para garantir as condições mínimas de habitabilidade. Por esta mesma razão, e uma vez que este piso possuía um pé-direito máximo de apenas 2,05m, a elevação da cobertura tornou-se também uma imposição, encontrando-se esta, agora, alinhada pela cumeeira do edifício adjacente, ficando, assim, com um pé-direito de 2.60m à semelhança dos restantes pisos. Estas novas mansardas, para além de garantirem a entrada de luz e uma altura confortável para a circulação interior, funcionam também como um óculo, tanto para o rio Pavia como para o pátio interior.

Relativamente à cobertura plana do novo edifício, esta deverá formar uma pendente de 3% constituída por uma camada de betão leve e argila expandida. Após a formação de pendentes, deve ser colada a esta uma lâmina flexível de poliolefinas, formando uma camada de impermeabilização, seguida do isolamento térmico em poliestireno extrudido. Feito o isolamento, deve ser aplicada uma tela de polipropileno e por fim uma camada de proteção em seixo rolado de 16 a 32mm de diâmetro.

Imagem 142. Cobertura inclinada
Escala 1:20

Imagem 143. Cobertura plana
Escala 1:20



[ESTRUTURA E MATERIAIS] Relativamente à estrutura do edifício existente, que deverá ser mantida, sempre que possível, esta é constituída essencialmente por alvenarias de granito e madeira. Aqui os pavimentos são suportados pelas paredes de tabique que estão apoiadas em vigas de madeira que por sua vez assentam nas paredes exteriores de granito.

Imagem 144. Tabique

Imagem 145. Alumínio antracite

No piso térreo encontram-se duas vigas de betão que suportam os pisos superiores que, indubitavelmente, foram construídas recentemente, substituindo, assim a estrutura em madeira existente, de forma a libertar este piso para se ajustar à sua última utilização a sala de refeições. Por esta mesma razão, aqui será aplicado um teto falso, de forma a esconder esta laje mais recente, diminuindo assim o pé-direito de 3.45m para 2.90m, que deve ser alinhado pelos vãos das portas que permitem o acesso ao interior do edifício, tornando, assim, todo o espaço mais confortável e agradável. Quanto à caixilharia, como foi referido anteriormente, esta será substituída por uma igualmente em alumínio, mas de cor antracite, tal como a telha de Marselha existente na cobertura. As novas mansardas, devem ter uma estrutura, à semelhança do restante edifício, em madeira, e esta deverá ficar à vista a partir do interior, mantendo a traça e a linguagem atual, pelo que o isolamento deverá ser feito pelo exterior, através de painéis sandwich com parafuso oculto de 6mm de espessura, à mesma cor das caixilharias e da telha cerâmica.

Imagem 146. Pannel sandwich

Imagem 147. Perfis HEB

Contrastando com todas as técnicas construtivas dantes utilizadas, surge o novo edifício, com uma linguagem clara, dotada de técnicas construtivas e materiais atuais, deixando transparecer de forma pronunciada, assemelhando-se ao anterior, toda a estrutura formada pelos perfis de aço HEB à vista, intercalados pelas imensas cortinas de vidro que, de certa forma, desafogam o consistente sistema de vigas e pilares. A alvenaria deverá ser constituída por bloco térmico com 15cm de espessura, que por sua vez, estará revestido por um sistema ETICS, tipo cappotto, com uma espessura de 60mm. A caixilharia será equivalente à anterior, mas em proporções superiores e com sistemas de abertura diferentes, uma vez que os vãos são abertos ao longo de todo o pé direito dos pisos.

Imagem 148. Sistema de cappotto

Imagem 149. Mosaico cerâmico

Tanto num edifício como no outro, surgem situações semelhantes onde são aplicados os mesmos materiais e técnicas construtivas. É o exemplo das alvenarias interiores que são, todas elas, em gesso cartonado, com isolamento acústico entre placas, em lã de rocha. Nas zonas húmidas, como instalações sanitárias e cozinhas este deve ser do tipo hidrófugo, de forma a diminuir a absorção da água. Aqui, o revestimento do pavimento e das paredes deve ser também ele impermeável, e por isso deve ser aplicado um mosaico cerâmico com características antiderrapantes, diferenciando-se de todo o restante em madeira. Todo o mobiliário deverá ser em contraplacado de bétula folheado, também ele a madeira de pinho, conferindo, assim, uma grande resistência mecânica para um manuseamento diário. Dentro do vasto leque de possibilidades, em relação ao tipo de madeira a aplicar, a de pinho foi a que mais se adequou à situação, também por ser mais económica, mas principalmente pela sua textura natural e cor clara, que não sobrecarregam ou interferem na linguagem dos dois edifícios e transparecem a sua leveza congénita.

Imagem 150. Lã de rocha

Imagem 151. Madeira de pinho

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONCLUSÃO

Ao longo dos séculos, as cidades foram crescendo em torno de pontos estratégicos e simbólicos, adaptando-se às condições naturais e morfológicas existentes. Os tecidos e as malhas urbanas criam as suas próprias identidades, em que a construção aliada à época e ao lugar, tornam cada uma delas um testemunho físico da cultura do passado.

No entanto, nas últimas décadas, o fenómeno da migração da população para a periferia tem-se verificado acentuadamente, e a cidade de Viseu não foi exceção, tendo expandido consideravelmente os subúrbios em torno do centro histórico. Isto provocou grandes alterações na sua morfologia e funcionamento, sendo o património edificado o setor mais afetado.

Com a desertificação dos centros, surgem problemas associados ao envelhecimento da população, degradação e destruição do património, diminuição da segurança, habitabilidade e salubridade, aumento da criminalidade que, na maioria das vezes, os assolam por completo, sendo, depois, o processo de retorno muito mais exigente e complexo.

Tal como tantas outras, a cidade de Viseu surge a partir de uma história e de um passado marcantes, tendo-se desenvolvido a partir dele. O centro, caracterizado pela sua malha medieval, constituída pelos diversos edifícios que marcam as diferentes épocas e estilos, sofreu, também ele, consequências devastas no património edificado, com a deslocação da população para as zonas periféricas. Aqui, permaneceram apenas as classes mais desfavorecidas pertencentes a uma faixa etária envelhecida, que se fixaram pelas rendas antigas e baixas, o que dificultou, ainda mais, o processo de intervenção na conservação e melhoramento dos edifícios por parte senhorios.

Esta desertificação do centro histórico levou a uma grande desocupação dos edifícios e, que agora, se encontram em acelerado estado de degradação (num total de 1123 edifícios, 315 encontram-se devolutos e 115 em ruína). Esta degradação provocada pelo tempo, aliada às características dos materiais que os constituem, principalmente a madeira, provocam eminentes derrocadas, extinguindo completamente a identidade do património. Apesar de, em alguns casos a fachada apresentar uma conservação razoável, o seu interior está em completa decadência, como é o caso do edifício objeto deste estudo. Aliando isto à ocupação desmedida do interior dos quarteirões, com construções precárias, torna a situação do centro histórico do ponto de vista da salubridade, habitabilidade e segurança muito problemática.

Não foi só o património edificado que sofreu com o êxodo da população, o comércio tradicional encontra-se em fase decadente, afetado pela concorrência agressiva das grandes superfícies que apresentam preços competitivos, acessos facilitados e uma maior variedade de produtos.

O acesso automóvel e a falta de estacionamento tornou-se, também, um dos maiores problemas na resolução desta problemática, afetando principalmente os, já poucos, moradores e trabalhadores.

É aqui que surge a reabilitação do património, aliada a outros recursos, como impulsionador da revitalização das cidades. É necessário reconverter edifícios devolutos e dar-lhes um novo uso, uma nova

vivência, adaptando-os às exigências atuais, de forma a devolver à cidade o dinamismo de outrora, mantendo a sua originalidade e identidade, de forma a dar continuidade entre o passado e futuro.

São várias as intervenções de sucesso que comprovam isso mesmo, como a Pousada de Santa Maria do Bouro, do arquiteto Eduardo Souto de Moura, ou a Pousada de Viseu, do arquiteto Gonçalo Byrne, em que o esqueleto obsoleto é preservado e, através da introdução de novos elementos contemporâneos, faz-se o diálogo entre duas épocas distintas que funcionam com o propósito de unidade formal e lhes confere uma nova identidade.

A Câmara Municipal de Viseu, tem reunido esforços no combate a todas estas problemáticas, através de programas e planos, como o VISEU PRIMEIRO, o VISEU VIVA ou o PEDU, que apostam na regeneração urbana através de financiamentos para a revitalização do centro histórico, apostando no desenvolvimento económico, social e cultural, melhorando a qualidade de vida dos habitantes e turistas. A Área de Reabilitação Urbana foi, também ela, ampliada de forma a abranger novas zonas consideradas patrimonialmente enriquecidas, mas social e economicamente enfraquecidas, como foi o caso da Ribeira e da Cava de Viriato que, até então, sofreram alterações drásticas no edificado, estando, atualmente, totalmente descaracterizadas face ao seu interesse e valor arquitetónico, mas que constituem, ainda, um enorme potencial.

Daqui podemos perceber o impacto e a importância que a reabilitação tem na cidade em que, com o tempo e com a falta de sensibilidade dos intervenientes, o valor histórico e a identidade do lugar podem perder-se de forma drástica e irreversível.

Outra das soluções apontadas para diminuir o abandono e a degradação do centro histórico é a promoção do turismo, que tem vindo a aumentar exponencialmente na cidade. É certo que o número de dormidas aumentou, mas o número de equipamentos hoteleiros na cidade manteve-se, sendo que grande parte deles se encontram desadequados face às exigências atuais. São poucos os equipamentos low-cost existentes e estes possuem linguagens e comodidades desatualizadas, sendo na sua maioria pensões e residenciais. Os que reúnem melhores condições e têm, atualmente, uma maior procura, apresentam elevados preços por noite, o que restringe o turismo a uma classe social e económica elevada.

Por esta razão, o edifício em estudo pretendeu dar resposta a esta carência da cidade, mantendo, ainda assim, a função que sempre desempenhou, adaptando-o às exigências do turismo atual e fazendo, tal como a pousada de Santa Maria do Bouro e a de Viseu, a transição entre duas épocas.

Construído na década de 30, o edifício original sofreu várias alterações, principalmente no interior do quarteirão, que tal como acontece em tantos outros, a construção de anexos surgiu de forma descontrolada e desmedida, tornando-o um edifício insalubre. De forma a aliviar o interior do quarteirão, todos estes anexos deixam de

existir, mantendo-se apenas o edifício original, recuperando fachadas, madeiras e todos os elementos de interesse e valor arquitetónicos como as escadas ou as paredes de tabique, ou até a estrutura.

Para dar resposta a um programa mais vasto, surge um outro edifício, que faz a dicotomia entre passado e futuro, através, não só dos materiais, mas também das distintas linguagens.

Estes dois volumes “unem-se” através de um terceiro elemento em madeira, que delimita o acesso e faz a distribuição dos diferentes programas pelo edifício, surgindo sob a forma de corredor que a meio se “abre” sob a forma de pátio, combatendo a grande profundidade do lote e permitindo a entrada de luz natural para o seu interior.

Tendo em conta as técnicas construtivas utilizadas no passado, o processo de reabilitação pode ser dificultado pela falta de mão de obra especializada que, por vezes, torna todo este processo moroso e dispendioso mas, avaliando todos os benefícios da reabilitação, este passa a ser um problema menor, quando se pretende preservar a identidade de uma cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIBLIOGRAFIA

- ÁBALOS, Inaki. (2001). *The good life: a guided visit to the houses of modernity*. Barcelona: Gustavo Gili. ISBN, 8425218306
- ALARCÃO, Jorge. (1989). *A cidade romana de Viseu*. Viseu: Câmara Municipal de Viseu. ISBN, 9729943524
- ANES, Nelson. (2012). *Hotel, a importância e o valor diferenciador da arquitetura*. Dissertação de Mestrado em Arquitetura, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Portugal.
- APPLETON, João. (2011). *Reabilitação de edifícios antigos - Patologias e técnicas de intervenção*. (2ª ed.). Alfragide: Edições Orion. ISBN, 9728620039
- BEINHAUER, Peter. (2013). *Atlas de detalhes construtivos: reabilitação*. (1ª ed.). São Paulo: Gustavo Gili. ISBN, 9788565985178
- BYRNE, Gonçalo. (2010). *Urbanidades*. Corunha: Fundación Pedro Barrié de la Maza
- BOLLACK, Françoise A. (2013). *Old buildings, new forms: new directions in architectural transformations*. Nova Iorque: The Monacelli Press. ISBN, 9781580933698
- BROTO, Carles, MOSTAEDI, Arian (1999). *Edifícios rehabilitados*. Barcelona: Instituto Monsa de Ediciones. ISBN, 8495275066
- CANNATÀ, Michel, FERNANDES, Fátima. (1999). *Construir no tempo: Souto de Moura, Rafael Moneo, Giorgio Grassi*. Lisboa: Estar. ISBN, 9728095678
- CASTILHO, Liliana. *Geografia do quotidiano. A cidade de Viseu no século XVI*. Viseu: Arqueohoje, Antropodomus. ISBN, 9789729895326
- CHOAY, Françoise. (1979). *L'urbanisme: utopies et réalités*. Paris: Éditions du Seuil. ISBN, 2020053284
- CHOAY, Françoise. (1980). *La Règle et le modèle: sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*. Paris: Éditions du Seuil. ISBN, 2020054639
- CHOAY, Françoise, D'ALFONSO, Ernesto. (2003). *Espacements: l'évolution de l'espace urbain en France*. Milão: Skira. ISBN, 8884916445
- COELHO, António, CABRITA, Reis. (2003). *Habituação evolutiva e adaptável*. Lisboa: LENEC. ISBN 9789724919751
- CÓIAS, Vítor. (2007). *Reabilitação estrutural de edifícios antigos: alvenaria, madeira: técnicas pouco intrusivas*. (2ª ed.). Lisboa: Argumentum. ISBN, 9789728479409
- COLQUHOUN, Ian. (1995). *Urban regeneration: an international perspective*. Londres: B. T. Batsford Ltd.. ISBN, 0713470879
- COHEN, Nahoum. (2001). *Urban planning, conservation and preservation*. Nova Iorque: McGraw - Hill. ISBN, 0071375848
- COSTA, Alexandre. (2006). *O património entre a aposta arriscada e a confiança nascida da intimidade*. Lisboa: Ordem dos Arquitectos. ISBN, 9728897073
- COSTA, Pereira da. (1955). *Enciclopédia prática da construção civil*. Lisboa: Portugália editora.
- Direção Geral do Desenvolvimento Regional. (1998). *2º Encontro dos programas urban e reabilitação urbana*. Lisboa: DGDR. ISBN, 9729352437
- GALFETTI, Gustavo. (1997). *Pisos piloto: Celulas domesticas experimentales*. Barcelona: Gustavo Gili. ISBN, 9788425217166

GAMEIRO, Gilberto. (2016). Palácio da Quinta da Bouça. Recuperação e adaptação a Hotel de Turismo Rural. Dissertação de Mestrado em Arquitetura, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Portugal.

GRACIA, Francisco de. (1992). Construir en lo construido: la arquitectura como modificación. Madrid: Nerea. ISBN, 9788486763657

GUALLART, Vicente, GAUSA, Manuel. (2001) Diccionario metapolis arquitectura avanzada. ACTAR. ISBN, 8495273934

JACOBS, Jane. (1993). The Death and Life of Great American Cities. Nova Iorque: Random House. ISBN, 0679600477

LAMAS, José. (1993). Morfologia Urbana e Desenho da Cidade. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian. ISBN, 9789723109030

LEÓN, Juan H., COLLOVÀ, Roberto, FONTES, Luís. (2001). Santa Maria do Bouro: Construir uma Pousada com as pedras de um Mosteiro. Lisboa: White & Blue. ISBN, 9728650019

MONEO, Rafael. (1999). La solitudine degli edifici e altri scritti: questioni intorno all'architettura. Turim: Umberto Allemandi & C.. ISBN, 8842209236

MONTANER, Josep M. (2002). Las formas del siglo XX. Barcelona: Gustavo Gili. ISBN, 9788425218217

NUFRIO, Anna. (2008). Eduardo Souto de Moura: Conversas com Estudantes. Amadora: Editorial Gustavo Gili. ISBN, 9788425222672

SANTOS, Célia. (2013). O turismo como forma de regeneração urbana dos centros históricos: Caso de Viseu. Dissertação de Mestrado em Arquitetura, Universidade Católica Portuguesa de Viseu, Portugal.

SANTOS, Daniela. (2012). Pousada de Viseu: Metamorfose e reciclagem de uma memória. Dissertação de Mestrado em Arquitetura, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Portugal.

SEMES, Steven W. (2009). The future of the past: a conservation ethic for architecture, urbanism, and historic preservation. Nova Iorque: W. W. Norton & Co.. ISBN, 0393732444

SIMÕES, António. (2009). A reconversão de edifícios não habitacionais, para uma (nova) função residencial no âmbito da reabilitação urbana. Estudos de casos exemplares no Porto. Dissertação de Mestrado em Engenharia, Faculdade de Engenharia Universidade do Porto, Portugal.

SOLÀ-MORALES, Ignasi. (1995). Diferencias: topografía de la arquitectura contemporánea. Barcelona: Gustavo Gili. ISBN, 8425219124

SOLÀ-MORALES, Ignasi. (1997). Las formas de crecimiento urbano. Barcelona: UPC. ISBN, 8483011972

SOLÀ-MORALES, Ignasi. (2002). Territorios. Barcelona: Gustavo Gili. ISBN, 8425218640

TÁVORA, Fernando. (1996). Da organização do espaço. (3ª ed.) Porto: Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto. ISBN, 9789729483226

TÁVORA, Fernando. (1947). O problema da casa portuguesa. Lisboa: Cadernos de Arquitetura, nº1. ISBN, 9789729985232

WEBBER, Melvin. (1968). The post-city age. California: Institute of Urban and Regional Development. ISBN, 9789085940449

PESQUISA ON-LINE

<http://censos.ine.pt/>
<http://www.archdaily.com.br/>
<http://www.architecturelab.net/>
<http://www.ariostea.it/>
<http://www.arquiteturadouro.blogspot.pt/>
<http://www.bedandbreakfast.eu/>
<http://www.booking.com/>
<http://www.cbaikal.com/>
<http://www.cm-viseu.pt/>
<http://www.corrige.pt/>
<http://www.dre.pt/>
<http://www.geradordeprecos.info/>
<http://www.hoteisviseu.com/>
<http://www.ideasgn.com/>
<http://www.imtt.pt/>
<http://www.ine.pt/>
<http://www.inespimentel.com/pt/>
<http://www.jsoarescorreia.pt/>
<http://www.legnamisavignano.it/>
<http://www.maps.google.com/>
<http://www.miesarch.com/>
<http://www.paulomoreira.net/>
<https://www.pedraliquida.com/>
<https://www.pinterest.pt/>
<http://www.portaldahabitacao.pt/>
<https://www.portas.be/>
<https://www.portuguesematters.com/>
<http://www.pousadas.pt/>
<http://www.theperfecttourist.com/>
<https://www.twitter.com/>
<http://www.viseunovo.pt/>
<http://www.visitviseu.pt/>
<http://www.webopac.sib.uc.pt>
<https://www.wikipedia.org/>

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Aviso n.º 12115/2013 de 30 de Setembro que regulamenta o plano diretor municipal de Viseu.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/1597499>

Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio, aprova o regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/301786>

Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, que aprova o regime de acessibilidade aos edifícios, estabelecimentos e vias públicas.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/538624>

Decreto-Lei n.º 50/2008 de 19 de Março, que estabelece o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/246551>

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.

Consulta: <https://dre.pt/application/file/483295>

Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de Abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/25344757>

Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de Agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/56384880>

Decreto-Lei n.º 10/2015 de 16 de Janeiro, Estabelece os requisitos específicos relativos a instalações, funcionamento e regime de classificação aplicáveis aos estabelecimentos de restauração ou bebidas, incluindo aos integrados em empreendimentos turísticos e às secções acessórias de restauração ou de bebidas instaladas em estabelecimentos comerciais com outra atividade.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/66229856>

Decreto-Lei n.º 224/2015 de 9 de Outubro, que aprova o regime jurídico da segurança contra incêndio em edifícios.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/70497202>

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/175306>

Portaria n.º 309/2015 de 25 de Setembro, que aprova o sistema de classificação de estabelecimentos hoteleiros, de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/70386134>

Portaria n.º 517/2008 de 25 de Junho que, estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local.

Consulta: <https://dre.pt/application/conteudo/456213>

CRÉDITOS DAS IMAGENS

Planta da cidade de Viseu fornecida pela Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu e editada pela autora

1 – Fotografia aérea de Alexandria, em Itália, retirada do Google Earth e editada pela autora

2 – Fotografia aérea de Lovaina, na Bélgica, retirada do Google Earth e editada pela autora

3 – Fotografia aérea de Cremona, em Itália, retirada do Google Earth e editada pela autora

4 – Fotografia aérea de Nördlingen, na Alemanha, retirada do Google Earth e editada pela autora

5 – Fotografia aérea de Eindhoven, na Holanda, retirada do Google Earth e editada pela autora

6 – Fotografia aérea de Toulouse, em França, retirada do Google Earth e editada pela autora

7 – Fotografia aérea de Viseu, em Portugal, com a identificação da Cava de Viriato da Ribeira e do Centro Histórico, retirada do Google Earth e editada pela autora

8 – Fotografia da fachada da Casa do Conto, retirada do site <http://ideasgn.com/interiors/casa-do-conto-pedra-liquida/> a 5 de Julho de 2016, com autoria de FG+SG

9 – Fotografia da fachada da Casa da Boavista, retirada do site <http://www.portuguese-matters.com/blog/2016/6/23/casa-da-boavista> a 5 de Julho de 2016, com autoria de José Campos

10 – Fotografia da fachada do Chalé das Três Esquinas, retirada do site <http://architecturelab.net/three-cusps-chalet-tiago-vale-architects/> a 5 de Julho de 2016, com autoria de João Morgado

11 – Fotografia da fachada da Reabilitação de uma habitação unifamiliar do início do séc. XX, retirada do site <http://inespimentel.com/pt/projects/reabilitacao-de-habitacao-unifamiliar-do-inicio-do-sec-xx> a 5 de Julho de 2016, com autoria de Arménio Teixeira

12 – Fotografia de interiores da Reabilitação de uma habitação na rua dos Caldeireiros 83-85, retirada do site <http://www.paulomoreira.net/index.php?/built/caldeireiros-83-85/> a 5 de Julho de 2016, com autoria de Inês Guedes

13 e 14 – Fotografias de interiores da Reabilitação da Casinha no Porto, retirada do site <http://www.paulomoreira.net/index.php?/built/casinha-79-81/> a 20 de Outubro de 2016, com autoria de Inês Guedes

15 – Fotografia da Reversão do Convento de Santa Maria do Bouro em pousada, retirada do site <http://www.archdaily.com.br/br/769336/reconversao-do-convento-de-santa-maria-do-bouro-numa-pousada-eduardo-souto-de-moura-plus-humberto-vieira/5583990ae58ece17370000c1-santa-maria-do-bouro-convent-eduardo-souto-de-moura-plus-humberto-vieira-photo> a 20 de Outubro de 2016, com autoria de Luís Ferreira Alves

16 – Fotografia da Reversão do Hospital Novo da Misericórdia de Viseu em pousada, retirada do site <http://www.hoteisviseu.com/4-estrelas/4-pousada-de-viseu>, com autoria desconhecida.

17 a 20 – Plantas da Reversão do Convento de Santa Maria do Bouro em pousada, retirada do site <http://www.archdaily.com.br/br/769336/reconversao-do-convento-de-santa-maria-do-bouro-numa-pousada-eduardo-souto-de-moura-plus-humberto-vieira> a 20 de Outubro de 2016

21 a 23 – Fotografias da Reconversão do Convento de Santa Maria do Bouro em pousada, retirada do site <http://www.archdaily.com.br/br/769336/reconversao-do-convento-de-santa-maria-do-bouro-numa-pousada-eduardo-souto-de-moura-plus-humberto-vieira> a 20 de Outubro de 2016, com autoria de Luís Ferreira Alves

24 a 26 – Planta e cortes do quarto tipo e da caixilharia, retirada do site <http://www.archdaily.com.br/br/769336/reconversao-do-convento-de-santa-maria-do-bouro-numa-pousada-eduardo-souto-de-moura-plus-humberto-vieira> a 20 de Outubro de 2016

27 a 29 – Fotografias da Reconversão do Convento de Santa Maria do Bouro em pousada, retirada do site <http://www.archdaily.com.br/br/769336/reconversao-do-convento-de-santa-maria-do-bouro-numa-pousada-eduardo-souto-de-moura-plus-humberto-vieira> a 20 de Outubro de 2016, com autoria de Luís Ferreira Alves

30 a 35 – Plantas da Reconversão do Hospital da Misericórdia de Viseu em pousada, retiradas de Santos, D. (2012). Pousada de Viseu: Metamorfose e reciclagem de uma memória, Anexo V, folhas 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Dissertação de Mestrado no âmbito do curso de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra

36 – Fotografias da Reconversão do Hospital da Misericórdia de Viseu em pousada, retiradas de Santos, D. (2012). Pousada de Viseu: Metamorfose e reciclagem de uma memória, p.100. Dissertação de Mestrado no âmbito do curso de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra

37 e 38 – Planta e corte do quarto tipo, retiradas de Santos, D. (2012). Pousada de Viseu: Metamorfose e reciclagem de uma memória, Anexo Quarto tipo IV, folha 5. Dissertação de Mestrado no âmbito do curso de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra

39 e 40 – Fotografias da Reconversão do Hospital da Misericórdia de Viseu em pousada, retiradas de Santos, D. (2012). Pousada de Viseu: Metamorfose e reciclagem de uma memória, p.104. Dissertação de Mestrado no âmbito do curso de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra

41 – Mapa de Portugal, retirado do site https://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Mapa_de_Portugal_-_Distritos_plain.png a 20 de Outubro de 2016 e editado pela autora

42 – Mapa do distrito de Viseu, retirado do site <http://www.imtt.pt/imagens/Viseu.jpg> a 20 de Outubro de 2016 e editado pela autora

43 – Planta antiga da muralha afonsina, retirado do site <http://viseu.theperfecttourist.com/wp-content/uploads/2015/04/oldcityofviseu.jpg> a 20 de Outubro de 2016

44 – Planta antiga da Cava de Viriato, retirado do site <https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcQS2Owi-yCEG8X-QQiDweGaEOrijlxSHXBoPI-by7WqPK6YnsJGV> a 20 de Outubro de 2016

45 a 50 – Promoção da marca da cidade no âmbito da promoção da cidade, retiradas do site <http://visitviseu.pt/> a 28 de Dezembro de 2016

51 - Planta de identificação da Área de Reabilitação Urbana fornecida pela Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu e editada pela autora

52 - Planta de funcionalidade dominante do edificado, desenho da autora

53 - Planta de edificado devoluto, desenho da autora

54 - Planta do estado de degradação do edificado, desenho da autora

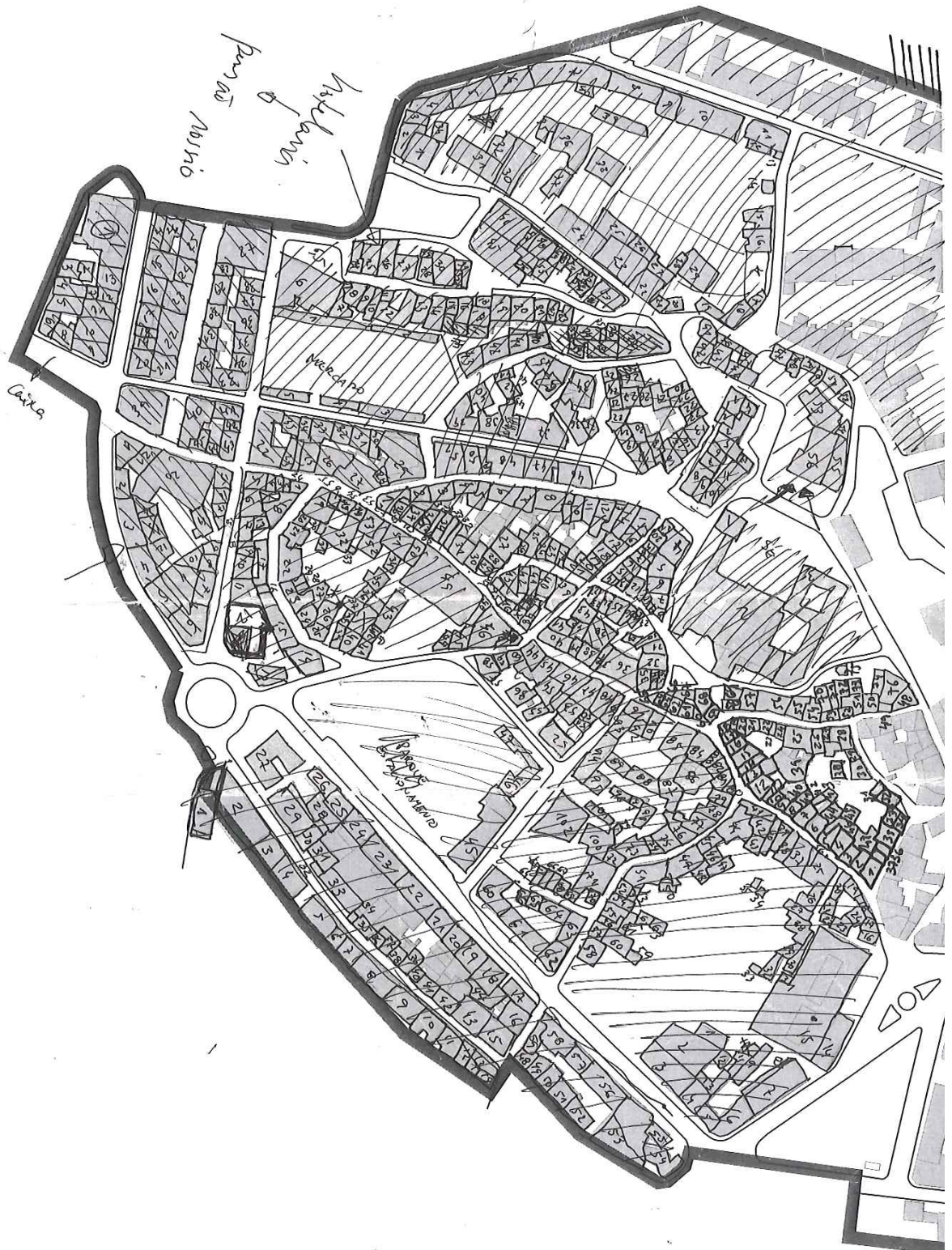
- 55 - Planta do edificado reabilitado ou em reabilitação, desenho da autora
- 56 - Planta de estacionamento, desenho da autora
- 57 a 65- Fotografias da autora
- 66 - Planta de localização, desenho da autora
- 67 a 74 - Margens do rio Pavia, Viseu. Fotografias da autora
- 75 - Planta de localização do edifício a intervir, desenho da autora
- 76 - Fotomontagem do perfil da rua elaborada pela autora
- 77 - Perfil da rua, desenho da autora
- 78 - Planta de implantação, desenho da autora
- 79 - Alçado do edifício a intervir, fotografia da autora
- 80 - Alçado | Existente, desenho da autora
- 81 - Planta do piso 0 | Existente, desenho da autora
- 82 - Planta do piso 1 | Existente, desenho da autora
- 83 - Planta do piso 2 | Existente, desenho da autora
- 84 - Planta do piso 3 | Existente, desenho da autora
- 85 - Planta de cobertura | Existente, desenho da autora
- 86 - Corte CA | Existente, desenho da autora
- 87 - Corte CB | Existente, desenho da autora
- 88 e 89 - Esquisso, desenhos da autora
- 90 - Fotografia da fachada Bnapartments, Porto, retirada do site <https://t-ec.bstatic.com/images/hotel/max1024x768/921/92172238.jpg> a 20 de Março de 2017
- 91 - Fotografia de pormenor Bnapartments, Porto, retirada do site <https://t-ec.bstatic.com/images/hotel/max1024x768/921/92172374.jpg> a 20 de Março de 2017
- 92 - Fotografia de escada Bnapartments, Porto, retirada do site <https://t-ec.bstatic.com/images/hotel/max1024x768/921/92172401.jpg> a 20 de Março de 2017
- 93 - Fotografia da fachada Casa da Baixa, Porto, retirada do site http://images.adsttc.com/media/images/511e/9d50/b3fc/4b70/d400/0159/large_jpg/cb2.jpg?1414253685 a 20 de Março de 2017
- 94 - Fotografia de pormenor Casa da Baixa, Porto, retirada do site http://images.adsttc.com/media/images/511e/9dbd/b3fc/4b70/d400/0179/large_jpg/cb23.jpg?1414253643 a 20 de Março de 2017
- 95 - Fotografia de escada Casa da Baixa, Porto, retirada do site http://images.adsttc.com/media/images/511e/9d7e/b3fc/4b70/d400/0168/large_jpg/cb8.jpg?1414253692 a 20 de Março de 2017
- 96 - Fotografia da fachada Bamhaus, Porto, retirada do site a http://images.adsttc.com/media/images/5822/62b0/e58e/ce5c/eb00/0046/slideshow/JM_Baumhaus_Porto_179.jpg?1478648483 a 20 de Março de 2017

- 97 - Fotografia de pormenor Bamhaus, Porto, retirada do site http://images.adsttc.com/media/images/5822/5f0f/e58e/ce8e/0300/00e6/slideshow/JM_Baumhaus_Porto_029.jpg?1478647551 a 20 de Março de 2017
- 98 - Fotografia de escada Bamhaus, Porto, retirada do site http://images.adsttc.com/media/images/5822/61dc/e58e/ce8e/0300/00fe/slideshow/JM_Baumhaus_Porto_157.jpg?1478648273 a 20 de Março de 2017
- 99 - Conceito esquemático, desenho da autora
- 100 - Vão da fachada principal, fotografia da autora
- 101 - Vão interior a demolir, fotografia da autora
- 102 - Escada a demolir, fotografia da autora
- 103 - Escada a manter, fotografia da autora
- 104 - Parede de tabique, fotografia da autora
- 105 - Pavimento em madeira, fotografia da autora
- 106 - Estrutura em madeira, fotografia da autora
- 107 - Mansarda existente, fotografia da autora
- 108 - Parede de tabique, fotografia da autora
- 109 - Fotografia de pavimento pintado, retirada do site <https://br.pinterest.com/pin/539024649129848613/> a 20 de Outubro de 2016
- 110 - Fotografia de estrutura e alvenarias pintadas, retirada do site https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/historico/premios/Fichas/2014_F01.html a 20 de Outubro de 2016
- 111 - Fotografia de tabique e pedra à vista, retirada do site <https://www.bedandbreakfast.eu/bed-and-breakfast/viseu/bemyguest-loft-guest-house-jardim-das-maes-charming/1149218/> a 20 de Outubro de 2016
- 112 - Alçado | Vermelhos e amarelos, desenho da autora
- 113 - Planta do piso 0 | Vermelhos e amarelos, desenho da autora
- 114 - Planta do piso 1 | Vermelhos e amarelos, desenho da autora
- 115 - Planta do piso 2 | Vermelhos e amarelos, desenho da autora
- 116 - Planta do piso 3 | Vermelhos e amarelos, desenho da autora
- 117 - Planta de cobertura | Vermelhos e amarelos, desenho da autora
- 118 - Corte CA | Vermelhos e amarelos, desenho da autora
- 119 - Corte CB | Vermelhos e amarelos, desenho da autora
- 120 - Alçado | Proposto, desenho da autora
- 121 - Planta do piso 0 | Proposto, desenho da autora
- 122 - Planta do piso 1 | Proposto, desenho da autora
- 123 - Planta do piso 2 | Proposto, desenho da autora
- 124 - Planta do piso 3 | Proposto, desenho da autora
- 125 - Planta de cobertura | Proposto, desenho da autora

- 126 – Corte CA | Proposto, desenho da autora
- 127 – Corte CB | Proposto, desenho da autora
- 128 – Modelo 3D, desenho da autora
- 129 – Pormenor escada de madeira, desenho da autora
- 130 – Perspetiva aérea estúdio 1, desenho da autora
- 131 – Perspetiva aérea estúdio 2, desenho da autora
- 132 – Perspetiva estúdio 1, desenho da autora
- 133 – Perspetiva estúdio 2, desenho da autora
- 134 – Alçado principal, desenho da autora
- 135 – Alçado posterior, desenho da autora
- 136 – Alçado proposto, desenho da autora
- 137 – Fotografia de Edifício na Rua do Teatro, retirada do site <http://miesarch.com/work/1500> a 10 de junho de 2017
- 138 – Fotografia de Edifício na Rua do Teatro, retirada do site [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Edificio_de_Vivienda_en_Rua_Do_Teatro_\(6085864670\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Edificio_de_Vivienda_en_Rua_Do_Teatro_(6085864670).jpg) a 10 de junho de 2017
- 139 – Fotografia de Pormenor da estrutura, retirada do site <https://twitter.com/vmarquitectos/status/707895631835111425> a 10 de junho de 2017
- 140 – Caixilharia folha oculta, desenho da autora
- 141 – Tipologias Existente | Proposto dos vãos, desenho da autora
- 142 – Pormenor de Cobertura inclinada, desenho da autora
- 143 – Pormenor de Cobertura plana, desenho da autora
- 144 – Fotografia de Tabique, retirada do site <http://arquitecturadouro.blogspot.pt/2009/02/tabique-em-almaco-es-do-corgo.html> a 10 de junho de 2017
- 145 – Fotografia de Alumínio antracite, retirada do site <https://www.portas.be/renovatie-oplossingen/1/voordeurrenovatie/voordeurprogramma> a 10 de junho de 2017
- 146 – Fotografia de Paineis sandwich, retirada do site <http://www.cbaikal.com/14-3-AK13-001.html> a 10 de junho de 2017
- 147 – Fotografia de Perfis HEB, retirada do site <http://www.jsoarescorreia.pt/produktos/perfis-em-aco/> a 10 de junho de 2017
- 148 – Fotografia de Sistema de cappotto, retirada do site <http://www.corrige.pt/isolamento-termico-pelo-exterior/> a 10 de junho de 2017
- 149 – Fotografia de Mosaico cerâmico, retirada do site <http://www.ariostea.it/collezioni/pietre/black-ardesia> a 10 de junho de 2017
- 150 – Fotografia de Lã de rocha, retirada do site <http://legnamisavignano.it/isolanti/?lang=en> a 10 de junho de 2017
- 151 – Fotografia de Madeira de pinho, retirada do site <https://kinderschlafparadies.ch/holz/> a 10 de junho de 2017

ANEXOS

96604283









Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	estação	estação	razoável	2	reboco		garagem
2	estação	= 1					
3	estação						
4	estação	habitagens	razoável	3	reboco		garagem
5	estação	habitagens	razoável	4	reboco		u
6	estação	u	u	4u	u		u
7	estação	u	degradado	3	reboco		—
8	condomínio	condúcio	u	2	reboco		—
9	estação	condúcio	u	1	u		estacion
10	estação	u	u	1	u		estacion
11	= 10						
12	estação						
13	estação	devolto	mt degradado	2	reboco		—
14	div	dev	degradado	2	reboco		garagem
15	estação	estação	mt degrad	1	reboco		—
16	div	div	ruína	1	pedra		garagem
17	estação	habitagens	razoável	2	reboco		—
18	= 17						
19	estação	habitagens	razoável	3	reboco		—
20	= 19						
21	hab.	hab.	degradado	2	reboco	—	
22	garagem	hab.	razoável	2	reboco	garagem	
23	= 22						
24	habit.	habitagens	bom	3	reboco	garagem	
25	u	u	u	u	pedra	u	
26	sanit	sanit	u	3	u	u	
27	condúcio	hab.	razoável	2	reboco	garagem	
28	u	u	u	2	u	—	
29	u	u	u	2u	u	—	
30	u	u	u	2	u	garagem	
31	u	u	u	2	u	—	
32	u	u	u	2	u	—	
33	hab.	habitagens	u	2	reboco	—	
34	div	u	u	2	reboco	—	
35	condúcio	u	u	2	u	—	
36	hab.	u	degradado	2	pedra	—	
37	condúcio	habitagens	mt degradado	3	reboco	—	
38	= 37						
39	hab.	habitagens	razoável	3	reboco	garagem	
40	garagem	condúcio	degradado	1	reboco	garagem	
41	= 40						
42	div.	dev	mt degradado	4	reboco	—	
43	u	u	u	3	reboco	—	
44	= 43						
45	div.	habitagens	mt degradado	3	reboco	—	
46	= 46						
47	div.	dev.	mt degradado	2	reboco	garagem	
48	condúcio	habitagens	razoável	2	pedra	—	
49	= 48						
50	= 48						
51	div	habita	degradado	3	reboco	—	
52	= 51						
53	= 51						
54	div.	dev.	mt degradado	2	pedra	garagem	
55	div	dev	mt degradado	3	reboco	—	
56	condúcio	hab.	mt degradado	3	reboco	—	
57	u	u	razoável	3	reboco	—	
58	div	hab	u	3	reboco	—	
59	garagem	hab	degradado	3	reboco	garagem	
60	div	dev	mt degradado	2	reboco	garagem	

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
28	inst.	habitans	reabilitado	3	reboco		
29	comércio	serviços	reabilitado	3	reboco		
3	estado	estado	u	3	reboco		
4	u	u	u	2	u		
5	u	u	u	1	u		estacionamento
6	estado	estado	reabilitado	2	pedra		
7	comércio	comércio	reabilitado	1	reboco		
8	inst.	habitans	reabilitado	3	reboco		
9	div.	habitans	u	3	reboco		
10	hab.	u	reabilitado	4	reboco		
11	garagem	u	u	4	reboco		garagem
12	div.	div.	mt degradado	3	reboco		
13	comércio	habitans	reabilitado	3	u		
14	div.	u	u	3	u		
15	u	u	u	3	u		
16	u	u	u	3	u		
17	div.	div.	mt degradado	3	u		
18	comércio	u	u	3	u		
19	div.	habitans	reabilitado	4	pedra		
20	u	u	degradado	3	u		
21	div.	habitans	reabilitado	3	pedra		
22	div.	u	reabilitado	3	pedra		
23	comércio	u	reabilitado	3	reboco		
24	inst.	u	reabilitado	3	u		
25	comércio	u	u	2	reboco		
26	inst.	habitans	u	3	reboco		
27	estado	estado	reabilitado	3	reboco		estacionamento
28	instaurar	serviços	bon	2	u		
29	estado	estado	reabilitado	2	u		
30	=29						
31	comércio	habitans	bon	3	reboco		
32	u	u	u	4	u		garagem
33	u	u	degradado	2	u		
34	restaurar	u	reabilitado	6	u		garagem
35	comércio	u	u	6	u		
36	u	u	u	6	u		
37	restaurar	serviços	reabilitado	4	reboco		
38	serviços	habitans	reabilitado	3	reboco		
39	comércio	habitans	degradado	2	reboco		
40	u	u	reabilitado	3	reboco		
41	div.	div.	mt degradado	3	pedra		
42	hotelaria	hotelaria	degradado	3	reboco		
43	comércio	hab.	degradado	3	pedra		
44	comércio	hab.	degradado	3	reboco		
45	comércio	hab.	reabilitado	4	reboco		
46	div.	div.	degradado	3	reboco		
47	hotelaria	hotelaria	degradado	4	u		
48	comércio	habitans	reabilitado	4	u		
49	u	u	u	4	u		
50	div.	div.	obra	3	reboco		
51	hotelaria	hotelaria	obra	3	reboco		
52	div.	div.	obra	3	reboco		
53	comércio	hab.	reabilitado	3	reboco		
54	serviços	hab.	bon	3	pedra		garagem
55	=54						
56	serviços	serviços	bon	1	reboco		
57	comércio	habitans	bon	3	reboco		garagem
58	div.	habitans	reabilitado	3	u		
59	=58						
60	comércio	habitans	reabilitado	4	pedra		
61	serviços	div.	mt degradado	3	reboco		
62	comércio	hab.	degradado	3	reboco		
63	div.	div.	mt degradado	2	pedra		garagem
64	comércio	hab.	degradado	3	reboco		
65	div.	habitans	u	3	reboco		
66	u	u					
67	u	u					
68	u	u					

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	devoluto	devoluto	residual	2	reboco	[Hand-drawn wavy line]	—
2	garagem	garagem	des.	1	reboco		garagem
3	rest.	hab	residual	3	pedra		—
4	condacio	hab	residual	3	reboco		—
5	armador	dev	ruína	2	reboco		—
6	= 7 mesmo						—
7	dev	hab	des.	2	reboco		—
8	dev	dev	nto des.	2	pedra		—
9	rest	dev	des.	2	reboco		—
10	dev	dev	des.	2	reboco		—
11	dev	dev	des.	2	pedra		—
12	dev	hab	des.	3	reboco		—
13	hab	hab	residual	3	reboco		—
14	dev	hab	residual	5	reboco		—
15	dev	hab	reabilitado	3	pedra		—
16	rest.	hab	residual	3	pedra		—
17	SMV.	hab	n	3	reboco		—
18	dev. trânsito	hab	residual	4	reboco		—
19	condacio	hab	n	4	reboco		—
20	n	hab.	residual	4	azulejo		—
21	dev	hab	em bom	4	reboco		—
22	condacio	hab.	residual	4	n		—
23	n	n	n	4	reboco		—
24	n	n	des.	4	n		—
25	n	n	residual	4	n		—
26	h	h	des.	4	n		—
27	estado	estado	reabilitado	3	reboco		—
28	estado	n	residual	3	betão		estacionamento
29	= 29 mesmo						—
30	dev	resíduos	bom	4	tijolo		—
31	garagem	hab	des.	2	reboco		garagem
32	n	n	des.	2	h		n
33	rest.	residencial - betão	residual	2	pedra		garagem
34	garagem	garagem	des.	1	reboco		garagem
35	condacio	hab	des.	2	reboco		—
36	dev	dev	residual	3	pedra		—
37	garagem	hab	dep.	3	reboco		garagem
38	hab.	hab	des.	2	reboco		—
39	condacio	n	n	3	reboco		—
40	obra hab	obra hab	obra	3	pedra		—
41	dev	dev	nto des.	3	pedra		—
42	n	n	n	2	pedra		—
43	dev	dev	residual	3	reboco		—
44	garagem	garagem	des.	1	reboco		garagem
45	n	hab.	bom	2	reboco		garagem
46	hab	h	n	1	pedra		—
47	hab	n	n	1	pedra		—
48	condacio	hab	residual	4	reboco		—
49	dev	dev	nto des.	3	reboco		—
50	dev	dev	degradado	3	reboco		—
51	rest.	hab	degradado	3	reboco		—
52	hab.	hab	residual	2	reboco		—
53	condacio	n	bom	4	reboco		garagem
54	n	n	n	3	reboco		garagem
55	condacio	hab	bom	3	reboco		—
56	rest	hab	res.	4	reboco		—
57	rest	hab	res.	4	azulejo		—
58	condacio	hab	residual	4	reboco		—
59	condacio	hab	bom	3	pedra		—
60	n	n	des.	4	reboco		garagem
61	n	n	bom	4	reboco		—
62	rest	hab	residual	4	reboco		—
63	rest	hab	reabilitado	3	pedra		—
64	estado	hab estado	reabilitado	3	reboco		—
65	hab	hab	nto des.	3	reboco		—
66	rest dev	hab dev	ruína	4	pedra		garagem

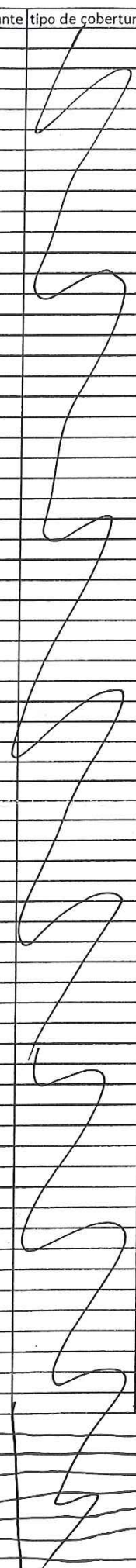
Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	divulho	habitação	reabilitado	3	reboco		—
2	habitação	u	degradado	2	reboco		estacionamento
3	comércio	habitação	degradado	3	reboco		—
4	restauração	habitação	bom	4	reboco		—
5	armazen	u	mt degradado	3	pedra		—
6	div	div	em ruína	3	pedra		—
7	garagem	habitação	u	2	pedra		estacionamento
8	na existe						
9	comércio	habitação	residual	3	reboco		—
10	u	u	u	3	u		—
11	u	u	u	4	u		—
12	div	div	mt ds	2	u		—
13	comércio	hab.	mt ds	3	pedra		—
14	mt div	u	mt ds	3	reboco		—
15	comércio	serviços	bom	2	pedra		—
16	estado	u	u	2	u		—
17	estado	estado	reabilitado	2	pedra		—
18	= 17						
19	religioso	religioso	bom	1	reboco		estacionamento
20	u	u	residual	2	pedra		u
21	u	u	u	1	reboco		u
22	u	u	u	u	u		u
23	religioso	religioso	residual	1	reboco		estacionamento
24	u	u	reabilitado	3	pedra		u
25	u	u	u	2	reboco		u
26	u	u	u	2	u e pedra		u
27	u	u	u	2	pedra		u
28	u	u	u	2	reboco		u
29	u	u	u	2	u e pedra		u
30	div	div	degradado	2	pedra		garagem
31	rest.	rest.	residual	3	pedra	estacionamento	
32	rest	habitação	u	3	pedra	garagem	
33	rest	rest	u	1	pedra	estac.	
34	u	u	u	u	u	u	
35	div.	hab	residual	2	pedra	garagem	
36	div	hab	degradado	2	reboco	—	
37	u						
38	u						
39	u						
40	comércio	habitação	degradado	3	reboco	—	
41	div	div	ruína	1	u	—	
42	u	u	u	1	u	garagem	
43	div	div	mt em ruína	3	reboco	garagem	
44	comércio	habitação	mt degradado	2	reboco	garagem	
45	div	div	ruína	1	u	—	
46	div	u	u	1	u	—	
47	u	u	u	1	u	—	
48	u	u	u	1	u	—	
49	div	div	mt degradado	2	reboco	garagem	
50	u	u	u	2	u e pedra	—	
51	u	u	u	2	reboco	garagem	
52	u	u	u	2	reboco	garagem	
53	estado	estado	bom	1	reboco	—	
54							
55	na existe						
56							
57	na existe						
58	div	div	ruína	3	azulejo	garagem	
59	div	u	u	2	u	garagem	
60	na existe						
61							
62	div	div	ruína	2	reboco	estacionamento	
63	hab	hab	mt degradado	1	reboco	estac.	
64	div	div	ruína	3	reboco	garagem	
65	div	div	mt degradado	1	reboco	garagem	
66	na existe						
67							
68	na existe						

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	comércio	habitação	ruído de pedras	4	tijolo		nao
2	"	"	"	4	"		"
3	"	habitação	bom	4	tijolo		nao
4	restaurantes	serviços	reparável	4	tijolo		nao
5	comércio	"	bom	4	betão		nao
6	"	"	bom	7	"		nao
7	"	"	bom	4	"		nao
8	"	habitação	reabilitado	4	pedra		nao
9	comércio	"	reparável	3	tijolo		nao
10	"	habitação	degradado	2	"		nao
11	armazém	armazém	reparável	1	tijolo		nao
12	comércio	comércio	degradado	1	tijolo		nao
13	armazém						
14	armazém						
15	comércio	serviços	mt bom	4	litas		nao
16	comércio	habitação	reparável	4	tijolo		nao
17	comércio	habitação	bom	5	tijolo		nao
18	comércio	habitação	reabilitado	4	tijolo		nao
19	serviços	serviços	mt bom	4	litas		nao
20	escola	escola	reabilitado	3	tijolo		estacionamento
21	estudo	estudo	"	2	pedra		nao
22	comércio	serviços	reabilitado	3	tijolo		nao
23	"	habitação	reparável	4	tijolo		nao
24	"	"	bom	4	tijolo		nao
25	devoluto	habitação	reabilitado	4	"		nao
26	comércio	"	bom	3	tijolo		nao
27	"	"	reabilitado	4	"		nao
28	restaurantes	"	degradado	4	tijolo		nao
29	comércio	comércio	nao	6	betão		nao
30	devoluto	devoluto	mt degradado	4	pedra		nao
31	comércio	devoluto	mt degradado	4	pedra, azulejo		nao
32	devoluto	habitação	reabilitado	4	azulejo		nao
33	serviços	"	bom	4	pedra		"
34	comércio	"	reabilitado	4	tijolo		"
35	armazém	"	degradado	4	pedra		"

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	comércio	Serviços	razoável	4	gr. pedra		—
2	n	n hab.	deg.	4	reboco		—
3	n	n	razoável	4	reboco		—
4	n	n	n	4	reboco		—
5	n	n	boim	4	n		—
6	rest.	n	real.	3	reboco		—
7	comércio	n	n	3	n		—
8	n	n	n	3	reboco		—
9	n	n	degradado	3	n		—
10	n	n	razoável	4	pedra		—
11	n	n	n	4	reboco		—
12	div.	div.	nt degradado	2	reboco		—
13	hab	hab	razoável	3	reboco		—
14	n	n	n	2	n		—
15	div	hab.	degradado	2	pedra		—
16	hab.	n	razoável	4	reboco		—
17	n	n	n	3	reboco		—
18	rest.	hab.	boim	3	reboco		—
19	div.	div	nt degrad.	3	reboco		—
20	div.	hab	degradado	3	reboco		—
21	garagem	hab	razoável	3	n		garagem
22	rest.	hab.	n	3	reboco		garagem
23	garagem	hab	deg.	3	reboco		SL
24	div	div	razoável	3	n		—
25	estudo	estudo	boim	2	reboco		—
27	div	div	n	1	reboco	—	
28	n existe					—	
29	garagem	hab	razoável	4	reboco	garagem	
30	n	hab	boim	4	reboco	garagem	
31	div	hab	n	4	pedra	—	
32	n	div.	ruína	1	pedra	—	
33	serviços	hab	boim	3	reboco	—	
34	garagem	garagem	razoável	1	pedra	garagem	
35	hab	hab	n	3	reboco	—	
36	garagem	hab	n	3	n	garagem	
37						garagem	
38	Serviços	hab	boim	4	pedra	garagem	
39	div	hab	razoável	4	reboco	—	
40						—	
41	div	div	nt degradado	4	reboco	—	
42	serv.	Serviços	real.	2	reboco	estacionamento	
43	n de					—	
44	comércio	hab.	razoável	2	pedra	—	
45						—	
46						—	
47	estudo	estudo	real.	4	pedra	estacionamento	
48						—	
49	div	div	nt degradado	3	pedra	—	
50	hab	hab	boim	1	pedra	—	
51	hab	hab	boim	2	pedra	—	
52	div	n	n	3	reboco	—	
53						—	
54	estudo	estudo	real.	3	pedra	estaciov.	
55						—	
56						—	
57	n da					—	
58	div	div	deg.	2	reboco	—	
59	osna	osna	osna	3	reboco	—	
60	— & sq					—	
61	estudo	estudo	realit.	3	reboco	—	
62	estudo	estudo	n	3	reboco	—	
63	div	hab.	degradado	3	reboco	—	
64	hab.	hab.	boim	3	pedra	—	
65	div	div	nt degradado	2	reboco	—	
66	restaur.	hab	razoável	3	reboco	—	
67	n	n	n	2	n	—	
68	div	div	nt degradado	2	reboco	—	
69	hab	hab	nt degradado	2	reboco	garagem/estaciov.	
70						—	
71	div	div	ruína	1	pedra	—	
72	div.	div.	nt degradado	3	reboco	—	
73	estudo	estudo	razoável	3	pedra	estacionamento	

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	locação	habitação	boa	2	pedra		
2	"	"	razoável	4	reboco		
3	"	"	boa	4	"		
4	"	"	razoável	3	reboco		
5	"	"	"	3	"		
6	"	"	"	3	"		
7	restam.	"	degradado	3	"		
8	comércio	"	razoável	3	"		
9	"	"	"	3	"		
10	"	"	"	4	"		
11	"	"	"	3	"		
12	devolto	devolto	muito	2	pedra		
13	comércio	habitação	degradado	3	"		
14	"	"	"	3	"		
15	"	"	"	3	pedra		
16	"	"	"	3	"		
17	"	"	"	3	"		
18	devolto	"	"	4	reboco		
19	"	devolto	mt degradado	3	reboco		
20	"	"	razoável	3	pedra		
21	estudo	estudo	reabilitado	3	pedra		
22	hab.	hab.	"	3	pedra		
23	"	"	degradado	4	reboco		
24	dev.	dev.	mt degradado	4	reboco		
25	"	"	"	3	reboco		
26	"	"	degradado	3	reboco		
27	"	"	muito	2	pedra		
28	dev.	dev.	mt dep.	3	"		
29	"	"	"	3	reboco		
30	hab.	hab.	reabilitado	4	pedra		
31	"	"	boa	2	"		
32	"	"	"	4	reboco		
33	"	"	"	"	"		
34	hab.	hab.	degradado	3	reboco		
35	locação	"	boa	3	pedra		
36	hab.	hab.	razoável	3	reboco		
37	rest.	hab.	razoável	3	reboco		
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48	armazen.	hab.	degradado	3	reboco		
49	hab.	hab.	razoável	3	pedra		
50	"	"	"	2	"		
51	restam.	"	hab.	2	pedra		
52	dev.	dev.	muito	3	"		
53	rest.	dev.	mt degrad.	4	reboco		
54	dev.	dev.	mt "	4	pedra		
55	hab.	hab.	boa	4	"		
56	dev.	"	"	3	reboco		
57	armazen.	hab.	"	5	reboco		garagem
58	comércio	hab.	reab.	3	reboco		
59	dev.	"	boa	3	pedra		
60	"	"	hab.	4	reboco		
61	"	dev.	mt dep.	4	reboco		
62	"	hab.	reab.	4	pedra		
63	"	"	dep.	4	reboco		
64	"	"	"	3	"		
65	"	"	reab.	3	reboco		
66	hab.	hab.	razoável	3	reboco		
67	"	"	"	3	"		
68	"	"	boa	3	pedra		
69	comércio	"	razoável	3	reboco		
70	hab.	hab.	dep.	3	"		
71	hab.	hab.	boa	3	pedra		
72	hab.	hab.	reab.	2	"		
73	hab.	hab.	reab.	2	pedra		
74	restam.	rest.	reab.	2	pedra		
75							
76	armazen.	hab.	boa	4	reboco		garagem

alugam 232 432 601



mesmo

Nº de

X

7 de

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	comércio	desenvolto	mt degradado	2	reboco	[Diagrama de planta]	estacionamento
2	desenvolto	"	"	3	reboco		
3	"	"	núria	1	"		
4	"	"	"	"	"		
5	"	"	mt degradado	3	reboco		
6	condomínio	habitadas	residual	4	reboco		
7	rest.	"	degrad.	4	"		
8	condomínio	"	"	4	reboco		
9	"	"	residual	4	"		
10	desenvolto	"	"	4	"		
11	dev.	dev.	mt degradado	2	reboco		
12	dev.	dev.	núria	2	reboco		
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19	estado	estado	reabilitado	2	pedra	estacionamento	
20	condomínio	habitadas	degradado	4	reboco		
21	armazém	"	residual	2	reboco		
22	garagem	"	mt degradado	2	"	garagem	
23	condomínio	"	residual	3	azulejo		
24	"	"	"	3	reboco		
25	rest.	habitadas	mt degradado	2	reboco		
26	habitadas	habitadas	degradado	2	azulejo		
27	condomínio	habitadas	residual	4	reboco		
28	desenvolto	habitadas	mt degradado	3	reboco		
29	desenvolto	habitadas	residual	4	reboco		
30	desenvolto	habitadas	degradado	3	reboco		
31	condomínio	habitadas	degradado	4	reboco		
32	garagem	garagem	boa	1	reboco	garagem	
33							
34	estado	estado	residual	2	reboco	estacionamento	
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53	garagem	habitadas	reabilitado	3	reboco	garagem	
54	habitadas	habitadas	reabilitado	3	pedra	garagem	
55							
56	habitadas	"	residual	2	reboco		
57	desenvolto	desenvolto	degradado	3	pedra		
58	habitadas	habitadas	residual	2	reboco		
59	"	"	"	3	reboco	garagem	
60	"	"	degradado	2	reboco		
61	dev. habitadas	habitadas	residual	3	reboco		
62	dev.	dev.	mt degradado	2	reboco		
63	= 62						
64	dev	dev	núria	1	pedra		
65	hab	hab	deg.	1	reboco		
66	= 67						
67	garagem	garagem	deg.	1	reboco	garagem	
68	dev.	hab.	degradado	3	reboco		
69	hab	hab	residual	1	reboco		
70	?						
71							

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1							
2							
3	dev	dev	ruína	1	pedra		
4							
5	m existe						
6	armazen	armazen	razoável	1	alco		
7	garagem	hab	ruína	2	pedra		garagem
8	hab	u	razoável	1	pedra		
9	u	u	u	1	pedra		
10	u	u	u	1	u		garagem
11	dev	dev	degradado	2	alco		u
12	garagem	garagem	u	1	u		garagem
13	hab	hab	razoável	2	alco		garagem
14	hab	u	u	1	u		
15	já existe = 13						
16							
17	= 14						
18	hab	hab	razoável	2	alco		garagem
19	= 18						
20	= 18						
21							
22	hab	hab	razoável	2	alco		garagem
23	arm	arm	u	1	alco		garagem
24	arm	arm	u	1	alco		
25							
26	arm	arm	deg	1	alco		
27	mda						
28	mda						
29	mda						
30							
31							
32	m existe						
33							
34							
35	= 4						
36							
37							
38							
39	dev	dev	deg	2	pedra		
40	hab	hab	razoável	2	alco		
41	= 40						
42	hab	hab	degradado	1	pedra		
43	= 42						
44	dev	dev	ruína	1	pedra		
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52	dev	dev	mt deg.	2	alco		garagem
53	m existe						
54	m existe						
55	m existe						
56							
57	dev	dev	ruína	1	alco		
58							
59							

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	comércio	devoluto	degradado	4	pedra		—
2	u	habitadas	regular	3	tijolo		—
3	u	u	u	3	pedra		—
4	u	devoluto	degradado	3	tijolo		—
5	comércio	comércio habitadas	degradado	2	pedra		—
6	u	devoluto	regular	4	pedra		—
7	u	das habitadas	degradado	4	tijolo		—
8	u	u	u	4	u		—
9	comércio	u	regular	4	tijolo		—
10	comércio	u	u	4	tijolo		—
11	serviços	serviços	reabilitado	4	pedra		—
12	comércio	habitadas u	u	4	tijolo		—
13	restauração	habitadas	degradado	3	tijolo		—
14	serviços	serviços habitadas	reabilitado	3	pedra		—
15	serviços	serviços	u	4	pedra		—
16	restauração	habitadas	degradado	3	tijolo		—
17	u	u	u	3	u		—
18	devoluto	devoluto	mt degradado	3	pedra		—
19	comércio	moradia	bom	3	pedra		—
20	u	devoluto	mt degradado	3	pedra		—
21	devoluto	u	u	3	pedra		—
22	comércio	habitadas	bom	4	tijolo		—
23	u	u	u	u	u		—
24	comércio	u	regular	2	pedra		—
25	u	u	degradado	3	tijolo		—
26	habitadas	habitadas	u	2	pedra		—
27							
28							
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
37	Garagem	habitadas	mt degradado	2	pedra	Garagem	
38	habitadas	u	reabilitado	3	tijolo	estacionamento	
39	comércio	u	mt degradado	3	tijolo	estacionamento	
40	devoluto	devoluto	degradado	3	tijolo pedra	—	
41	comércio	moradia	regular	2	pedra	—	
42	comércio	—	—	—	—	—	
43	u	—	—	—	—	—	
44	comércio	devoluto	degradado	3	tijolo	—	
45	comércio	habitadas	regular	3	pedra	—	
46	serviços	devoluto	reabilitado	2	pedra	—	
47	u	—	—	—	—	—	
48	devoluto	u	degradado	3	pedra	—	
49	estado	estado	bom	2	pedra	—	
50	restauração	devoluto	mt degradado	3	u	—	
51	comércio	devoluto	degradado	3	pedra	—	
52	comércio	habitadas	regular	3	pedra	—	
53	comércio	habitadas	reabilitado	3	pedra	—	
54	restauração	habitadas	bom	3	tijolo	—	
55	devoluto	devoluto	degradado	3	pedra	—	
56							
57	comércio	na estado	reabilitado	3	pedra	—	

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	restauração	serviços	mt bom	3	alco	[Diagrama de planta]	estacionamento
2	restauração	serviços	degradado	4	azulejo		—
3	restauração	habitagem	"	3	"		—
4	restauração	obra	obra	4	tijolo		—
5	"	habitagem	resolvel	6	tijolo		—
6	"	"	"	1	azulejo		—
7	restauração	"	"	1	azulejo		—
8	serviços	"	"	4	alco		—
9	comércio	"	"	3	pedra		garagem
10	"	"	"	3	tijolo		garagem
11	divoluto	divoluto	degradado	2	alco		garagem
12							
13							
14	garagem	garagem	degradado	1	alco		garagem
15	habitagem	habitagem	"	2	alco		—
16	"	"	resolvel	2	"		—
17	divoluto	divoluto	mt degradado	3	tijolo		—
18	habitagem	habitagem	resolvel	2	tijolo		estacionamento
19	habitagem	habitagem	reabilitado	4	tijolo		estacionamento
20	serviços	serviços	reabilitado	3	tijolo		estacionamento
21	serviços	serviços	reabilitado	3	tijolo		estacionamento
22	comércio	habitagem	reabilitado	4	tijolo		—
23	estado	estado	reabilitado	2	pedra		—
24	estado	"	bom	3	tijolo		—
25							
26							
27							
28							
29							
30	escolas	escolas	reabilitado	2	tijolo	estacionamento	
31	—	—	—	—	—	—	
32	—	—	—	—	—	—	
33							
34	divoluto	divoluto	degradado	3	tijolo	estacionamento	
35	divoluto	divoluto	mt degradado	2	pedra	garagem	
36	habitagem	habitagem	degradado	2	tijolo	garagem	
37	religiosa	religiosa	degradado	1	alco	estacionamento	
38							
39							
40							
41	religiosa	religiosa	resolvel	1	pedra	—	
42	religiosa	religiosa	resolvel	1	pedra	estacionamento	
43	comércio	habitagem	"	3	tijolo	—	
44	habitagem	"	"	3	tijolo	—	
45	"	habitagem	"	4	tijolo	—	
46	habitagem	habitagem	degradado	4	tijolo	estacionamento	
47	restauração	habitagem	reabilitado	3	tijolo	estacionamento	
48	divoluto	divoluto	mt degradado	3	tijolo	—	
49	habitagem	habitagem	reabilitado	3	tijolo	—	
50	"	"	resolvel	2	"	—	
51	garagem	"	bom	2	tijolo	garagem	
52	comércio	comércio	resolvel	1	pedra	—	
53	restauração	restauração	reabilitado	2	pedra	estacionamento	
54							
55	religiosa	religiosa	m.a.	3	tijolo	estacionamento	
56	religiosa	religiosa	reabi.	2	alco	estacionamento	

tipo - resoco

notabil

resoco

resoco

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	condicio	condicio	reproduvel	2	tijolo		—
2	restauracoes	restauracoes	u	1	u		—
3	u	u	u	1	u		—
4	u	u	u	2	u		—
5	u	u	u	2	u		—
6	condicio	restauracoes	u	3	tijolo		par estacionamento
7	servicos	servicos	reproduvel	3	tijolo		estacionamento
8	restauracoes	habitacoes	reproduvel	4	u		—
9	habitat	habitacoes	u	3	tijolo		—
10	habitacoes	habitacoes	degradado	4	tijolo		estacionamento
11	devolut	devolut	u	4	pedra		—
12	habitacoes	habitacoes	u	3	tijolo		garagem
13	garagem	u	reabilitado	3	tijolo		garagem
14	restauracoes	u	u	3	tijolo		—
15	devolut	devolut	ruina	3	pedra		—
16	u	u	ruina	2	u		—
17	habitacoes	habitacoes	reproduvel	3	tijolo		—
18	condicio	condicio	u	1	tijolo		—
19	habitacoes	habitacoes	reproduvel	3	tijolo		—
20	devolut	habitacoes	u	4	tijolo		—
21	habitacoes	u	reproduvel	4	tijolo		—
22	habitacoes	u	u	3	tijolo		estacionamento
23	habitacoes	habitacoes	u	3	tijolo		estacionamento
24	condicio	habitacoes	u	3	tijolo		—
25	u	u	u	3	tijolo		—
26	condicio	u	u	3	u		—
27	devolut	u	reabilitado	4	u		—
28	condicio	garagem	u	4	pedra		garagem
29							
30	osna	osna	reabilitado	4	tijolo		—
31	devolut	devolut	u	3	tijolo		—
32	devolut	devolut	u	2	tijolo		—
33							
34	hotel	hotel	reabilitado	1	pedra		estacionamento
35							
36							
37	hotel						
38							
39							
40	devolut	devolut	degradado	2	tijolo		—
41	garagem	habitacoes	reproduvel	4	tijolo		garagem
42	habitacoes	habitacoes	u	3	tijolo		garagem
43	restauracoes	habitacoes	u	3	tijolo		estacionamento
44	osna	devolut	ruina	3	pedra		—
45	estado	estado	reabilitado	3	tijolo		estacionamento
46	servicos	servicos	degradado	2	tijolo		—
47	condicio	habitacoes	reabilitado	3	tijolo		—
48	condicio	habitacoes					—
49	u	habitacoes	u	4	pedra		—
50	condicio	u	reabilitado	3	tijolo		—
51	u	devolut	u	4	tijolo		—
52	u	habitacoes	u	4	tijolo		—
53	u	servicos	degradado	2	tijolo		—
54	devolut	devolut	u	2	chapa e pedra		—
55	garagem	habitacoes	reproduvel	3	tijolo		garagem
56	u	u	u	u	u		garagem

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	comércio	comércio	resolúvel	4	reboco		
2	comércio	comércio	u	1	reboco		
3	estado	estado	bom	2	reboco		estacionamento
4	?						
5	?						
6	religioso	religioso	reabilitado	2	reboco		
7	?						
8	religioso	religioso	reabilitado	3	pedra		
9	comércio	habitação	reabilitado	3	pedra		garagem
10	?						
11	devoluto	devoluto	mt degradado	2	reboco		
12	devoluto	devoluto	u	3	u		
13	u	u	u	2	u		garagem
14	devoluto	devoluto	u	2	u		garagem
15	devoluto	habitação	u	3	u		garagem
16	?						
17	?						
18	?						
19	devoluto	devoluto	mt degradado	2	reboco		
20	religioso	habitação	resolúvel	3	u		
21	comércio	u	u	3	u		
22	devoluto	u	u	3	u		
23	u	u	u	3	u		
24	u	u	u	3	u		
25	comércio	u	degradado	3	u		
26	comércio	u	u	3	u		
27	u	u	u	3	u		
28	u	u	resolúvel	3	u		
29	mt.	devoluto	mt degradado	2	u		
30	comércio	hab	resolúvel	3	u		
31	dev	dev	degradado	3	reboco		
32	dev	habitação	degradado	3	reboco		
33	dev.	dev	degradado	3	reboco		
34	?						
35	= 36						
36	ruína	ruína	ruína	1	u		garagem
37	dev	dev	resolúvel	2	reboco		
38	mt.	hab	resolúvel	3	reboco		
39	dev	dev	degradado	2	reboco		
40	comércio	hab	resolúvel	3	reboco		
41	n existe						
42	dev	dev	degradado	2	reboco		
43	comércio	comércio serviços	resolúvel	3	reboco		
44	estado	estado	bom	2-1	reboco		est.
45	estado	estado	bom	2	reboco		estacionamento
46	n existe						
47	estado	u	u	2	u		u
48	u	u	u	2	u		u
49	u	u	u	3	u		u
50	u	u	u	3	u		u
51	u	u	u	4	u		u
52	? m	u					
53	? u	u					
54	?						
55	?						
56	?						
57							
58	hab	hab	mt degradado	3	reboco		
59	hab dev	hab dev	mt degradado	2 3	reboco		
60	dev	dev	resolúvel	3	reboco		
61	garagem	hab	resolúvel	3	reboco		garagem
62	garagem	hab	resolúvel	3	reboco		garagem
63	garagem	garagem	degradado	2	reboco		garagem
64	estado	estado	reabilitado	2	pedra		estacionamento
65	u	u	u	2	u		u
66	u	u	u	2	u		u
67	estado	u	u	2	u		u

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	Inst. bancária	C. G. D.	mt Bom	4/5	Pedra lisa cortada	plana	mt Bom não
2	gestão	serviços	razoável	3	alvenaria tijolo	plana	mt Bom
3	comércio	habitação	razoável	3	alvenaria	plana	mt Bom
4	"	"	"	3	azulejo e pedra	plana	mt Bom
5	armazém	habitação	degradado	3	alvenaria tijolo	plana	sem 1 rampa
6	comércio	"	razoável	3	pedra e tijolo	plana	mt Bom
7	habitação	"	muito degradado	2	pedra	inclinada	mt Bom
8	comércio	serviços	plano razoável	3	pedra e tijolo	plana	mt Bom
9	comércio	habitação / desabitado	ligeiramente degradado	4	"	inclinada	mt Bom não
10	"	habitação	reabilitado	3	plintado ?	plana	mt Bom
11	"	"	degradado	3	pedra e tijolo	plana	mt Bom
12	"	"	bom	3	pedra "	plana	mt Bom
13	armazém	habitação / desabitado	degradado	4	pedra azulejo	plana	mt Bom
14	inst. bancária	habitação / serviços	razoável	4	tijolo	plana	mt Bom
15	comércio	habitação	reabilitado	8/4	"	inclinada	sem garagem
16	"	armazém / habitação	razoável	1/3	tijolo pedra	plana	mt Bom
17	"	habitação	"	3	" "	plana	sem garagem
18	"	habitação	reabilitado	3	tijolo	inclinada	sem mt Bom
19	"	comércio	reabilitado	1	pedra	plana	mt Bom
20	"	habitação	reabilitado	3	tijolo e pedra	inclinada	mt Bom
21	edifício	edifício	"	3	pedra	plana	mt Bom
22	edifício	estado	"	3	pedra	"	mt Bom
23	edifício	habitação	"	3	tijolo	plana	mt Bom
24	"	"	"	4	"	inclinada	mt Bom
25	inst. bancária	serviços / habitação	razoável	4	tijolo	"	mt Bom
26	comércio	"	"	"	"	"	"
27	inst. bancária	banco montesal	mt Bom	2	pedra	plana	sem
28	armazém	garagem	"	1	"	plana	sem
29	comércio	habitação	em reabilitação	4	"	inclinada	mt Bom
30	"	"	bom	4/3	pedra tijolo	plana	mt Bom
31	habitação	habitação	bom	8/4	pedra "	inclinada	mt Bom
32	comércio	habitação	bom	4	tijolo azulejo	plana	mt Bom
33	inst. bancária	C. G. D.	bom	3	pedra	plana	mt Bom
34	comércio	comércio	reabilitado	3	tijolo	inclinada	mt Bom
35	"	habitação	razoável	3	tijolo	inclinada	mt Bom
36	inst. bancária	Santander	razoável	4	tijolo	inclinada	mt Bom
37	comércio	habitação	bom reabilitado	4	tijolo	inclinada	mt Bom
38	serviços	est. "	"	4	" e pedra	plana	mt Bom
39	serviços	CTT	bom	8/4	pedra	"	mt Bom
40	comércio	habitação / serviços	razoável	3	"	inclinada	"
41	comércio	serviços	razoável	4	pedra	plana	mt Bom
42	= 43 mesmo	= 41 mesmo					
43	serviços	serviços	razoável	4	pedra	plana	mt Bom
44	comércio	serviços	bom bom	3	tijolo	inclinada	mt Bom
45	comércio	em serviços	reabilitado	3	tijolo	inclinada	mt Bom

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	instalação	habitação	degradado	4	reboco		—
2	serviços	habitação	reparável	3	reboco		estacionamento
3	inst.	—	degradado	5	alvenaria pedra		—
4	devoluto	habitação	degradado	4	reboco		—
5	anexo	habitação	degradado	5	reboco pedra		—
6	devoluto	habitação	reparável	5	reboco		—
7	condomínio	habitação	reabilitado	5	reboco		—
8	instalação	habitação	bom	4	reboco		—
9	serviços	habitação	reparável	5	pedra		—
10	condomínio	habitação	ótima	5	reboco		—
11	condomínio	habitação	reparável	4	reboco		—
12	condomínio	habitação	mt degradado	4	reboco		—
13	inst.	habitação	bom	4	reboco		—
14	habitação	habitação	reabilitado	4	reboco		—
15	serviços	—	mt bom	4	reboco		—
16	condomínio	habitação	mt degradado	4	reboco		—
17	condomínio	habitação	reabilitado	4	reboco		—
18	devoluto	habitação	mt degradado	4	reboco		—
19	= 17	—	—	—	—		—
20	instalação	habitação	degradado	4	reboco		—
21	—	—	reparável	4	reboco	—	
22	habitação	—	bom	3	reboco	—	
23	devoluto	devoluto	mt degradado	4	reboco	—	
24	—	—	—	4	reboco	—	
25	instalação	instalação	reabilitado	2	pedra	—	
26	—	—	—	—	—	—	
27	—	—	—	—	—	—	
28	—	—	—	—	—	—	
29	habitação	habitação	mt degradado	2	pedra	—	
30	devoluto	devoluto	—	4	reboco	—	
31	—	habitação	degradado	3	reboco	—	
32	condomínio	—	bom	4	reboco	—	
33	inst.	—	reparável	4	reboco	—	
34	devoluto	devoluto	mt degradado	2	reboco	—	
35	—	—	—	4	reboco	—	
36	condomínio	devoluto	mt degradado	3	—	—	
37	condomínio	habitação	reparável	4	reboco	—	
38	—	—	—	—	—	—	
39	condomínio	habitação	bom	3	reboco	—	
40	garagem	—	—	3	reboco	garagem	
41	habitação	—	degradado	3	reboco	—	
42	garagem	—	reparável	2	reboco	garagem	
43	—	—	—	—	—	—	
44	—	—	—	—	—	—	
45	habitação	habitação	mt bom	2	reboco	—	
46	—	—	bom	2	—	estacionamento	
47	condomínio	habitação	reabilitado	2	—	—	
48	condomínio	devoluto	degradado	3	reboco	—	
49	condomínio	habitação	reparável	3	reboco	—	
50	devoluto	habitação	reparável	4	reboco	—	
51	estado	estado	ótima	4	pedra	—	
52	—	—	—	—	—	—	
53	—	—	—	—	—	—	
54	—	—	—	—	—	—	
55	condomínio	habitação	degradada	3	reboco	—	
56	devoluto	habitação	reparável	3	reboco	—	
57	—	—	—	—	—	—	
58	—	—	—	—	—	—	
59	—	—	—	—	—	—	
60	—	—	—	—	—	—	
61	—	—	—	—	—	—	
62	—	—	—	—	—	—	
63	—	—	—	—	—	—	
64	—	—	—	—	—	—	
65	—	—	—	—	—	—	
66	—	—	—	—	—	—	
67	—	—	—	—	—	—	
68	—	—	—	—	—	—	
69	—	—	—	—	—	—	
70	—	—	—	—	—	—	
71	—	—	—	—	—	—	
72	—	—	—	—	—	—	
73	—	—	—	—	—	—	
74	—	—	—	—	—	—	
75	—	—	—	—	—	—	
76	—	—	—	—	—	—	
77	—	—	—	—	—	—	
78	—	—	—	—	—	—	
79	—	—	—	—	—	—	
80	—	—	—	—	—	—	
81	—	—	—	—	—	—	
82	—	—	—	—	—	—	
83	—	—	—	—	—	—	
84	—	—	—	—	—	—	
85	—	—	—	—	—	—	
86	—	—	—	—	—	—	
87	—	—	—	—	—	—	
88	—	—	—	—	—	—	
89	—	—	—	—	—	—	
90	—	—	—	—	—	—	
91	—	—	—	—	—	—	
92	—	—	—	—	—	—	
93	—	—	—	—	—	—	
94	—	—	—	—	—	—	
95	—	—	—	—	—	—	
96	—	—	—	—	—	—	
97	—	—	—	—	—	—	
98	—	—	—	—	—	—	
99	—	—	—	—	—	—	
100	—	—	—	—	—	—	

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	garagem	garagem	residual	1	alvenaria	}	garagem
2	armazém	armazém					
3	condomínio	condomínio	residual	1	plástico		estacionamento
4							
5							
6	hab	hab	malilidade	3	pedra		garagem
7	dev	dev	mt degradado	2	" "		—
8							
9	ñ existe						
10	hab	hab	mt degradado	2	alvenaria		—
11	arm	arm	"	1	"		garagem estacionam
12	arm	arm	degradado	1	alvenaria		—
13	arm	arm	mt degrad	1	alvenaria		estacionam
14							
15	hab	hab	bom	1	alvenaria		garagem
16	hab	hab	"	1	pedra		estacionam
17							
18	arm	arm	mt degradado	1	alvenaria		—
19	"	"	"	1	"		—
20	hab	hab	residual	1	alvenaria		—
21							
22	hab	hab	bom	1	alvenaria		—
23	"	"	degradado	2	alvenaria		—
24	hab	hab	mt degrad	1	alvenaria		—
25	"	"	"	1	"		estacionam
26	= 25						
27	= 24						
28	m da						
29	m da						
30							
31	= 33						
32	= 33						
33	arm	arm	ruína	1	alvenaria		—
34	arm	arm	mt degr.	1	alvenaria		estacionam
35							
36							
37							
38	dev	dev	ruína	2	alvenaria		—
39							
40	ñ existe						
41	ñ existe						
42							

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	condúcio	condúcio	resolvel	4	azulejo		nen
2	devoluta	habitages	nt bom	3	reboco		
3	condúcio	u	nt bom	3	reboco		
4	devoluta	u	bom	3	u		
5	condúcio	u	resolvel	3	u		
6	devoluta	u	nt bom	4	u		
7	u	u	u	3	u		
8	condúcio	devoluta	nt degradado	3	u		
9	devoluta	u	u	3	u		
10	u	u	u	3	u		
11	rest.	habit.	bom degradado	4	u		
12	condúcio	devoluta	resolvel	3	azulejo		
13	devoluta	devoluta	u	4	u		
14	devoluta	habitages	nt degradado	4	azulejo		
15	devoluta	devoluta	obra	4	reboco		
16	rest.	habitages	resolvel	3	pedra		
17	devoluta	devoluta	nt degradado	2	reboco		
18	rest.	hab.	resolvel	3	pedra		
19	devoluta	devoluta	degradado	3	reboco		
20	rest.	hab.	degradado	3	reboco		
21	devoluta	devoluta	nt u	3	pedra		
22	u	u	degradado	3	pedra		
23	devoluta	hab.	resolvel	3	pedra		
24	devoluta	u	resolvel	3	pedra		
25	u	u	degradado	4	reboco		
26	garagem	hab.	resolvel	4	reboco		
27	garagem	hab.	resolvel	4	reboco		
28	devoluta	u	u	4	u		
29	rest.	u	resolvel	4	u		
30	devoluta	dev.	degradado	3	reboco		
31	u	u	u	2	pedra		
32	condúcio	hab.	resolvel	2 4	pedra		
33	condúcio	devoluta	u	3	pedra		
34	u	u	u	4	u		
35	u	u	degradado	4	u		
36	u	u	u	4	reboco		
37	u	u	bom	5	reboco		
38	u	devoluta	degradado	3	reboco		
39	condúcio	hab.	u	3	u		
40	devoluta	devoluta	nt degradado	4	pedra		
41	hab.	hab.	resolvel	4	nt bom		
42	estado	u	habitages	3	pedra		
43	devoluta	devoluta	nt degradado	3	pedra		
44	rest.	devoluta	nt degradado	4	pedra		
45	condúcio	habitages	degradado	4	reboco		
46	u	devoluta	u	3	reboco		
47	u	u	u	3	u		
48	u	u	resolvel	3	u		

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	hab	hab	ruinada	1	alvoco	}	—
2							
3	dev	dev	mt degradada	1	alvoco		estacionamento
4							
5							
6							
7	dev	dev	ruina	2	pedra		estacionamento
8							
9							
10							
11	hab	hab	mt degradada	1	alvoco		estacionamento
12	hab						
13	dev	dev	mt deg	2	alvoco		—
14	dev	dev	mt deg	1	alvoco		estacionamento
15							
16	hab	hab	mt deg	1	alvoco		estacionamento
17							
18							
19							
20							
21	arm	arm	mt deg	1	alvoco		—
22							
23	hab	hab	ruinada	2	alvoco		garagem
24	hab	hab	ruinada	2	alvoco		garagem
25	arm	arm	ruinada	1	alvoco		estacionamento
26	n existe						
27							
28	dev	dev	mt deg	1	pedra		estacionamento
29	n existe						
30							
31	arm	arm	ruina	1	alvoco		—
32							
33	hab	hab	deg	1	alvoco		estacionamento
34	dev	dev	ruina	1	pedra		—
35	hab	hab	degradada	3	alvoco		estacionamento
36	n	n	n	2	n		—
37	n existe						
38							
39	dev	dev	ruina	2	pedra		—
40							
41	dev	dev	ruina	1	pedra		estacionamento
42							
43	garagem	garagem	deg	1	alvoco		Garagem
44							
45	hab	hab	deg	2	pedra		—
46							
47							
48	hab	hab	deg	1	alvoco		—
49	arm	arm	mt deg	1	alvoco		—
50							
51							
52							
53							
54	arm	arm	deg	1	alvoco		garagem
55	n	n	mt deg	1	alvoco		—
56							
57	arm	arm	ruinada	1	alvoco		estacionamento
58	hab	hab	n	1	alvoco		estacionamento
59	= 68						
60	hab	hab	mt deg	2	alvoco		estacionamento
61	n	n	n	1	alvoco		—
62	hab	hab	n	1	n		—
63	n existe						
64	hab	hab	deg	1	alvoco		estacionamento
65							
66	= 60						
67	arm	arm	deg	1	alvoco		—
68	hab	hab	mt deg	1	alvoco		estacionamento

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	hab.	hab.	razoável	2	alco		estaciona
2	garagem	"	"	2	"		garagem
3	hab.	"	"	2	pedra		estacionam
4	dev	dev	ruine	1	"		
5							
6							
7							
8	hab.	hab.	Mabilitado	2	pedra		Estacionam
9	garagem	hab.	razoável	2	alco		garagem
10	hab.	hab.	razoável	2	"		garagem
11							
12	garagem	garagem	razoável	1	alco		Garagem
13	hab.	hab.	ben	2	alco		garagem
14	hab.	hab.	razoável	2	alco		
15	garagem	garagem	"	1	"		garagem
16	hab.	hab.	razoável	3	alco		garagem
17	hab.	hab.	ben	1	pedra		
18							
19							
20							
21							
22	dev	dev	ruine	2	pedra	estacion	
23	hab.	hab.	ben	1	alco		
24	garagem	hab.	"	2	"	garagem	
25	hab.	hab.	"	2	"		
26	"	"	"	2	"		
27	in ed						
28	dev	dev	int def	2	azulejo		
29	arm	arm	ruina	1	alco		
30	in ed						
31	hab.	hab.	degradado	1	alco	estacionam	
32	"	"	estabilizado	2	pedra	"	
33	dev	dev	int degradado	1	alco		
34	"	"	"	2	"		
35	hab.	hab.	razoável	2	pedra		
36	condicio	condicio	razoável	1	alco	estacionam	
37							
38	condicio	condicio	deg	1	alco	estacionam	
39							
40	arm.	arm.	int def	1	alco		
41	garagem	garagem	razoável	1	alco	garagem	
42	dev	dev	degradado	1	"	estacionam	
43	in ed						
44	"						
45	"						
46	garagem	garagem	degradado	1	alco	estacionam	
47							
48							
49	armagem	armagem	deg.	1	alco	estacionam	
50	= 9						
51	= 13						
52	= 14						
53	= 16						

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	religioso	religioso	resolúvel	3	reboco		estacionamento
2	u	u	u	2	pedra		u
3	estado	estado	reabilitado	3	pedra		u
4	comercio	habitação	degradado	3	reboco		u
5	rest.	u	u	4	u		u
6	u	u	u	u	u		u
7	devoluto	devoluto	u	4	reboco		u
8	habitação	habitação	reabilitado	4	u		u
9	u	u	u	u	u		u
10	u	u	u	u	u		u
11	habit.	u	resolúvel	4	reboco		u
12	devoluto	devoluto	degradado	4	pedra		u
13	comercio	u	mt degradado	5	reboco		u
14	diversa	habitação	degradado	4	pedra		u
15	u	u	hom	4	u		u
16	devoluto	devoluto	degradado	4	reboco		u
17	u	u	mt degradado	4	u		u
18	u	u	u	4	azulejo		u
19	comercio	habitação	u	4	reboco		u
20	rest.	u	resolúvel	4	pedra		u
21	devoluto	u	degradado	2	reboco		u
22	comercio	habitação	degradado	3	reboco		u
23	devoluto	devoluto	degradado	4	reboco		u
24	u	u	u	4	u		u
25	comercio	habitação	u	3	reboco		u
26	hab.	u	resolúvel	3	reboco		u
27	u	u	u	u	u		u
28	devoluto	devoluto	degradado	1	reboco		u
29	u	u	u	u	u		u
30	hab	hab	resolúvel	3	reboco		u
31	ruínas dev	ruínas dev.	ruínas	1	pedra		u
32	comercio	hab	resolúvel	3/4	pedra		u
33	devoluto	u	degradado	3	reboco		u
34	rest	rest	u	2	pedra		u
35	comercio	hab	des.	3	reboco		u
36	comercio	dev	mt des.	3/2	azulejo		u
37	dev	dev	des.	3	pedra		u
38	comercio	dev	resolúvel	2	pedra		u
39	u	u	des.	4	reboco		u
40	u	u	des	3	reboco		u
41	u	hab.	resolúvel	3	reboco		u
42	hab	u	des	3	u		u
43	dev	dev	mt degradado	4	reboco		u
44	estado	estado	reabilitado	3	pedra		u
45	comercio	dev	degradado	3	reboco		u
46	rest	hab.	hom	3	reboco		u
47	comercio	u	u	3	azulejo		u
48	u	u	degradado	3	reboco		u
49	u	hab	hom	3	pedra		u
50	dev	dev	ruínas	1	pedra		u
51	dev	dev	ruínas	1	u		u
52	garagem	hab	resolúvel	3	pedra		garagem
53	ruínas						
54	ruínas						
55	dev	dev	ruínas	2	pedra		u
56	garagem	garagem	des.	1	pedra		garagem
57	dev	dev	mt des	1	pedra		u
58	dev	hab	des resolúvel	3	pedra		u
59	gar	hab	resolúvel	3	reboco		u
60	u	u	u	u	u		u

	Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento	
bbje	1	garagem	garagem	degradado	1	alvoco		garagem	
	2	garagem	garagem	rozado vel	1	alvoco		garagem	
	3	condo	habitagem	degradado	4	u		garagem	
	4	u	u	rozado vel	u	u		u	
	5	garagem	u	degradado	3	alvoco		garagem	
	6	condo	habitagem	rozado vel	5	alvoco		u	
	7	rest.	u	u	5	betão		u	
	8	armazen	habitagem	degradado	3	alvoco		estacionamento	
	electricidade	9	estacionamto	estacion	mt degradado	1		alvoco	estacionamto
		10	hab	hab	mt deg	2		alvoco	u
11		u	u	u	2	u	u		
12		garagem	garagem	deg.	1	alvoco	garagem		
13		u	u	u	1	u	u		
14		multiplon	multiplon	bom	2	alvoco	estacionamto		
15		u	u	u	u	u	u		
16		condo	habitagem	rozado vel	4	alvoco	u		
17		u	u	u	3	pedra	u		
18		u	u	degradado	u	pedra	u		
divisor	19	u	u	u	u	u	u		
	20	u	u	degradado	2	alvoco	u		
	21	hab	hab	rozado vel	3	pedra	u		
	22	hab	u	reabilitado	3	u	u		
	23	div	div	mt degrad	1	alvoco	u		
	24	u	u	u	3	u	u		
	25	rest.	hab	rozado vel	3	pedra/alvoco	u		
	26	armazen	hab	degradado	3	alvoco	u		
	27	hab	hab	deg.	3	alvoco	u		
	28	div	div	ruína	2	pedra	u		
29	u	u	u	u	u	u			
30	garagem	garagem	mt degrad.	1	pedra	garagem			
31									
32									
33									
34									
35									
36	condo	hab	rozado vel	4	alvoco	u			
37	div	hab	degradado	3	alvoco	u			
38	div	hab	rozado vel	3	azulejo	u			
39	condo	u	u	4	alvoco	u			
40	u	u	bom	3	alvoco	u			
41	u	u	rozado vel	3	pedra	u			
42									
43									
44	div.	div	mt degradado	3	alvoco	u			
45	hab	hab	degradado	3	alvoco	u			
46									
47	hab	hab	mt degradado	2	u	u			
48	hab	hab	rozado vel	2	u	u			
49	armazen	hab.	bom	2	pedra	garagem			
50	hab	hab	degradado	2	alvoco	u			
51	armazen	hab	rozado vel	2	alvoco	u			
52	div	div	mt des.	2	alvoco	garagem			
53									
54	div	div	mt degradado	4	alvoco	u			
55	div	u	u	3	alvoco	u			
56	hab	hab	rozado vel	3	pedra	u			
57	garagem	hab	u	3	pedra	garagem			
58	div	div	ruína	2	pedra	u			
59	garagem	garagem	deg.	1	alvoco	garagem			
60	= 57								
61									
62	div	div	ruína	1	pedra	u			
63									
64	estabit.	hab.	obsc.	3	pedra	u			
65	est. m	existe	u	u	u	u			
66	hab	hab	rozado vel	3	pedra	u			
67	garagem	hab	deg.	3	alvoco	u			

falta passar

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	n da						
2	n da						
3	hab	hab	mantida	3	reboco		estacionamento
4	n	n	regular	2	n		n
5	n	n	n	2	n		n
6	n	n	n	2	n		n
7	n	n	n	2	n		estacionamento
8	= 10						
9	hab	hab	degradado	2	pedra		n
10	div	div	mt degradado	1	reboco		n
11							
12							
13							
14							
15	garagem	garagem	regular	1	reboco		garagem
16	n da						
17	n						
18	n						
19	hab	hab	regular	1	reboco		estacionamento
20	div	div	mt degrad	1	reboco		estacionamento
21	n existe						
22	hab	hab	regular	1	reboco		garagem
23	garagem	garagem	regular	1	reboco		garagem
24	arm	arm	mt deg	1	reboco		n
25	F existe						
26	hab	hab	regular	1	reboco		estacionamento
27							
28	arm	arm	mt deg	1	reboco		estacionamento
29	hab	hab	deg	1	reboco		estacionamento
30	hab						
31							
32							
33							
34	hab	hab	regular	2	reboco		estacionamento
35	arm	arm	mt deg	1	reboco		estacionamento
36	hab	hab	regular	2	reboco		estacionamento
37	arm	arm	regular	1	n		estacionamento
38	n						
39	hab	hab	reg.	1	reboco		estacionamento
40	n existe						
41	div	div	nada	1	pedra		n
42	n existe						
43	arm	arm	deg	2	reboco		n
44							
45	= 41						
46	= 41						
47	hab	hab	boim	2	reboco		garagem
48	= 47						
49	hab	hab	deg	1	reboco		n
50	div	div	deg	1	reboco		n
51	hab	hab	regular	1	reboco		n
52	= 49						
53	hab	hab	deg	1	reboco		n
54							
55	hab	hab	reg.	2	pedra		n
56	hab	hab	regular	1	reboco		n
57	div	div	mt deg	2	n		n
58	hab	hab	boim	1	pedra		estacionamento
59	= 58						
60	garagem	garagem	regular	1	reboco		garagem
61	n	n	reg. n	1	pedra		n
62	hab	hab	mantida	2	reboco		n
63	garagem	garagem	n	1	pedra		garagem
64	n	n	regular	1	reboco		n
65	hab	hab	reg.	1	reboco		garagem
66	hab	hab	reg.	2	n		garagem

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	comércio	Serviços	razoável	4	gr. pedra	[Handwritten scribble]	—
2	n	n hab.	deg.	4	reboco		—
3	n	n	razoável	4	reboco		—
4	n	n	n	4	reboco		—
5	n	n	boim	4	n		—
6	rest.	n	real.	3	reboco		—
7	comércio	n	n	3	n		—
8	n	n	n	3	reboco		—
9	n	n	degradado	3	n		—
10	n	n	razoável	4	pedra		—
11	n	n	n	4	reboco		—
12	div.	div.	nt degradado	2	reboco		—
13	hab	hab	razoável	3	reboco		—
14	n	n	n	2	n		—
15	div	hab.	degradado	2	pedra		—
16	hab.	n	razoável	4	reboco		—
17	n	n	n	3	reboco		—
18	rest.	hab.	boim	3	reboco		—
19	div.	div	nt degrad.	3	reboco		—
20	div.	hab	degradado	3	reboco		—
21	garagem	hab	razoável	3	n		garagem
22	rest.	hab.	n	3	reboco		garagem
23	garagem	hab	deg.	3	reboco		SL
24	div	div	razoável	3	n		—
25	estudo	estudo	boim	2	reboco		—
27	div	div	n	1	reboco	—	
28	n existe					—	
29	garagem	hab	razoável	4	reboco	garagem	
30	n	hab	boim	4	reboco	garagem	
31	div	hab	n	4	pedra	—	
32	n	div.	ruína	1	pedra	—	
33	serviços	hab	boim	3	reboco	—	
34	garagem	garagem	razoável	1	pedra	garagem	
35	hab	hab	n	3	reboco	—	
36	garagem	hab	n	3	n	garagem	
37						garagem	
38	Serviços	hab	boim	4	pedra	garagem	
39	div	hab	razoável	4	reboco	—	
40						—	
41	div	div	nt degradado	4	reboco	—	
42	serv.	Serviços	real.	2	reboco	estacionamento	
43	n de					estacionamento	
44	comércio	hab.	razoável	2	pedra	—	
45						—	
46						—	
47	estudo	estudo	real.	4	pedra	estacionamento	
48						—	
49	div	div	nt degradado	3	pedra	—	
50	hab	hab	boim	1	pedra	—	
51	hab	hab	boim	2	pedra	—	
52	div	n	n	3	reboco	—	
53						—	
54	estudo	estudo	real.	3	pedra	estaciov.	
55						—	
56						—	
57	n da					—	
58	div	div	deg.	2	reboco	—	
59	osna	osna	osna	3	reboco	—	
60	— & sq					—	
61	estudo	estudo	realit.	3	reboco	—	
62	estudo	estudo	n	3	reboco	—	
63	div	hab.	degradado	3	reboco	—	
64	hab.	hab.	boim	3	pedra	—	
65	div	div	nt degradado	2	reboco	—	
66	restaur.	hab	razoável	3	reboco	—	
67	n	n	n	2	n	—	
68	div	div	nt degradado	2	reboco	—	
69	hab	hab	nt degradado	2	reboco	garagem/estaciov.	
70						—	
71	div	div	ruína	1	pedra	—	
72	div.	div.	nt degradado	3	reboco	—	
73	estudo	estudo	razoável	3	pedra	estacionamento	

Nº	Funcionalidade	Funcionalidade dominante	Estado conservação	Nº de pisos	Material predominante	tipo de cobertura	Garagem/estacionamento
1	rest.	hab. facto	residual	3	alco	[Hand-drawn outline of a building footprint]	---
2	condicio	condicio	degradado	2	azulejo		---
3	n	habitacio	residual	4	alco		---
4	dev	habitacio	degradado	2	alco		---
5	condicio	n	n	3	n		---
6	n	n	n	3	alco		---
7	n	dev	n	3	alco		---
8	dev	habitacio	n	3	n		---
9	n	n	residual	3	n		---
10	condicio	n	n	2	n		---
11	n	n	degradado	2	n		---
12	rest	n	n	3	n		---
13	dev	n	residual	3	n		---
14	rest	hab	degradado	3	n		---
15	dev	dev	nt degradado	2	alco		---
16	n	n	degradado	3	n		---
17	condicio	hab	residual	3	azulejo		---
18	rest n	servico	bom	3	pedra		---
19	arm	armazem	nt deg	1	alco		---
20	n	n	n	1	n		---
21	garagem	habitacio	residual	2	n		garagem
22	hab	hab	n	2	pedra		---
23	n	n	deg.	2	alco		---
24	garagem	n	n	2	n		garagem
25	hab	hab	n	2	n		---
26	dev	dev	nt deg	2	alco		---
27	hab	hab	residual	2	alco		garagem
28	hab	n	n	1	n		---
29	n	n	bom	2	n		---
30	servico	n	residual	3	n		---
31	rest	n	n	2	n		---
32	dev	dev	degradado	1	alco		garagem
33	condicio	hab	n	2	alco		---
34	condicio	n	bom	2	alco		---
35	condicio	hab	bom	2	alco		garagem
36	dev	dev	nt deg	1	alco		---
37	dev	dev	ruina	1	pedra		---
38	dev	dev	nt deg	2	alco		---
39	= 38						---
40	dev	dev	degradado	1	pedra		---
41	dev	dev	nt degradado	2	alco	garagem	
42	rest	dev	degradado	2	pedra	---	
43	servico	n	n	2	n	---	
44	dev	dev	n	2	alco	---	
45	n	n	n	2	n	garagem	
46	n	n	n	1	pedra	---	
47	armazem	armazem	n	1	pedra	garagem	
48	n	n	n	1	n	n	
49	n	n	n	1	n	n	
50	dev	dev	ruina	1	pedra	garagem	
51							
52	= 48						
53	= 49						
54	= 49						
55	dev	dev	nt deg	1	pedra	garagem	
56	dev	dev	ruina	2	alco	garagem	
57	hab	hab	degradado	2	alco	garagem	
58	dev	dev	ruina	1	alco	garagem	
59							
60	dev	dev	ruina	1	alco	garagem	
61							
62	n existe						
63							
64	dev	dev	ruina	2	pedra	garagem	

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS 416

DIRECÇÃO-GERAL DAS CONTRIBUIÇÕES E IMPOSTOS

CONTRIBUIÇÃO PREDIAL

Declaração para inscrição ou alteração de inscrição de prédio urbano

Concelho de Vizum _____ .º bairro Freguesia de São José

1

(a) Severino Alves Cardoso
residente ou com sede em Barço maior maoutins Beite 5-6-5-8
na qualidade de (b) Proprietário
declara que o prédio a seguir descrito (c) Foi melhorado
e pertence a (d) Declarante

2

Prédio (c)

uma casa com três pavimentos e águas furtadas, sendo o primeiro pavimento destinado ao comércio e o restante a habitação. Área coberta 60 m² e rampa para acesso ao terreno do Sr. Lourenço Marques, frente ao Largo Público Norte e de frente do lado machado e do Sul com ligação da Porta Maoutins e Beite dos Santos.
em elevadores, montagem de gás, porteiro, aquecimento central e iluminação de vestíbulos e escadas a cargo do proprietário (f).

Estava inscrito sob o artigo (g) 151

Data	da conclusão das obras	___/___/___	Renda anual que.....	recebe da parte arrendada..	_____ \$
	em que foi habitado ou ocupado	<u>1/4/69</u>		atribui à parte não arrendada	<u>6.000 \$</u>
	em que foi concedida a licença de utilização	___/___/___			

3

Encargos que oneram o prédio (h)

Declara de não efectuar o pagamento da multa que foi devida

Vizum, 6 de Março de 1972

Recebi o original.

6/3/72

O Funcionário,

[Assinatura]

(A, - 210 mm x 297 mm)

O Declarante,

Severino Alves Cardoso

Preço \$50

Esta declaração é apresentada em duplicado e nos prazos seguintes: Mês imediato àquele em que for concedida a licença de habitação (artigo 214.º); em que foi transformado em prédio rústico ou vice-versa (artigo 214.º, § 3.º); Sessenta dias a contar da afixação dos editais, no caso de substituição de matrizes (artigo 208.º); Um ano a partir da data da transmissão, se o prédio for omissivo (artigo 213.º).



13.1
 Apresentado sob o N.º 223 do Diário
 em 5 de Março de 1969
 Conservatória do Registo Predial
 Comercial de Viseu.
 + 2/3

Secretaria Notarial de Viseu - Segundo cartório

É fotocópia da escritura lavrada no limbo das notas de escrituras diversas "J" trezentos e quarenta e quatro, de folhas sessenta e seis verso a reverso e corre e vai de conformidade com o original.

Viseu, Secretaria Notarial, aos vinte e dois de Março de mil novecentos e sessenta e sete.

O Ajudante da Secretaria
~~Manuel Borralho~~

Venda e empréstimo
 No dia vinte e dois de Março de mil novecentos e sessenta e sete, na Secretaria Notarial de Viseu, perante o notário do segundo cartório, Manuel Borralho de Carvalho, compareceram: como primeiros outorgantes António Abadeira e esposa D. Maria da Conceição Portal Pais de Alameda Abadeira, proprietários, residentes nesta cidade, e naturais, ele da freguesia de Póvoa de Andóis, concelho de Tabua e da da freguesia de Bedoeita, concelho do Porto; como segundos outorgantes Desidério Alves Cardoso e esposa D. Amélia Balleiros de Alameda

87
Mickel

proprietários, residentes nesta mesma cidade, naturais da freguesia de Povoaide, deste concelho, e como terceiro outorgante Francisco de Almeida Cardoso, casado com Maria dos Anjos Gomes Almeida, proprietários, residente no lugar do Esfadaçal, freguesia de Fragosela, deste concelho, natural da freguesia de Rio de Boba, deste concelho. - Foi verificada a sua identidade por abonação. - E pelos primeiros outorgantes foi dito que, pela presente escritura e pelo preço de oitocentos e quarenta e cinco mil escudos, que já receberam dos requeridos outorgantes, a atos fazem venda do seguinte: - Primeiro Uma casa de habitação, sita no Largo do Senhor da Boa Fortuna, freguesia de São José, desta cidade, a com frontar do nascente com herdeiros de José Bonifácio Marques, junto com o Largo Filipe, norte com Adelino da Costa Anselmo, do sul com Elisa da Costa Martins e Rita dos Santos, inscrita na matriz sob o artigo cento

245.000\$00

A GRÁFICA DE TOMAR

92
M
B

Inventário

f. 2



Peç. de Cunha R. de

36.646
M-195
B-97

a favor de
de António
de

e cinquenta e um, com o valor matricial de cento e oito mil es-
 dos e declarado de duzentos e vinte mil
 esudos, descrita na Conservatória do
 Registo Judicial de Viseu sob o número
 trinta e seis mil seiscentos e quaran-
 ta e seis, a folhas cento e noventa e
 cinco, do livro B. noventa e sete; —
 e Segundo: Um terreno dividamen-
 te demarcado com a área de oitau-
 ta e três metros e setenta e quatro
 decímetros, sito no Largo Major Mon-
 teiro Beite, freguesia de Sta de São
 José, a confrontar do nascente com
 herdeiros de José Correia Marques, do
 fonte com o Largo Major Monteiro
 Beite, norte com Adelino da Costa Ma-
 chado e do sul com Elvira da Costa,
 inscrito na matriz sob o artigo sete-
 centos e trinta e dois, com o valor
 matricial de dois mil trezentos e vint-
 ta e cinco esudos e declarado de vinte
 e cinco mil esudos, descrita na dita
 Conservatória sob o número noventa e
 dois mil seiscentos e quarenta e sete,

831⁷⁴_m

92647
M-76
B-239

Peke

a folhas setenta e seis, do livro B. du-
zentos e trinta e nove.

Pelos seguintes outorgantes foi feito que
acertam a presente venda, nos termos
reportos e que se constituiram devedores
ao terceiro outorgante da importância
de cinquenta mil escudos, que
ele lhes emprestou, nesta data, pelo
prazo de um ano, prorrogável por
iguais períodos de tempo, se nisso
acordarem, servindo para prova da
prorrogação o recibo do pagamento dos
juros; - E se o referido capital fica a
vencer o juro anual de seis e meio
por cento, pago adiantadamente, na
residência do credor, e, no caso de mo-
ra, a taxa será aumentada em qua-
tro por cento; - E se se obrigam a pa-
gar todas as despesas judiciais, in-
cluindo custos de parte, além daque-
le aumento da taxa de juro, se for
devida, de harmonia com o artigo
terceiro, do Decreto número vinte e
um mil setecentos e trinta, de ca-
tão de Outubro de mil novecentos e

65

Reinaldo da Cruz



2.000rs

trinta e dois; - Em para garantia da dívida, juros e cláusula frenal, fixada em dois mil escudos, sómente para efeitos de registo fudial, hipotecaram a favor do credor os dois predios atds referidos; - Em o foro competente para os pleitos emergentes deste contrato é o da comarca de Viseu. - Pelo terceiro outorgante foi dito que aceita a confirmação de dívida e hipoteca, nos termos exarados. - Os outorgantes foram advertidos de que estes actos só podnao ser admitidos a registo definitivo, depois de os referidos predios estarem definitivamente inscritos a favor dos seus possuidores, - tendo-lhes sido feita, tambem, a explicação do alcance da disposição que a tanto obriga. - Foram abonados os Bernardos da Cruz, viuvo, tomanguero, residente nesta cidade, e José Alves Ferreira, casado, agricultor, residente em baragosa, freguesia de Santos Ovos, deste concelho. - Foi feita aos outorgantes, em voz alta e na presença simultanea

peket

de todos o intervenientes, a leitura desta es-
critura e a replicação do seu conteúdo e
efectos. - Instrui este acto: o conhecimento
to com o numero duzentos e cinquenta e
sete e a data de vinte e três do mês
findo, do pagamento da sisa, na Te-
soreria da Fazenda Pública, desta con-
cellia, donde constam os artigos e valores
matriciais dos predios.

Créditos decaídos

Maria da Conceição Fortal Pais d'Almeida Madeira

Luiz de Jesus Bastoso

Antônio Lourenço de Almeida

Francisco A. Simões Bastoso

Antônio de Jesus

Estadística: Serie J. F. Governamento nº 233. Volumes 61, 62.

Conta registrada sob o nº 48

Estadística: Serie S. U. Governamento nº 232. Volumes 10, 11.

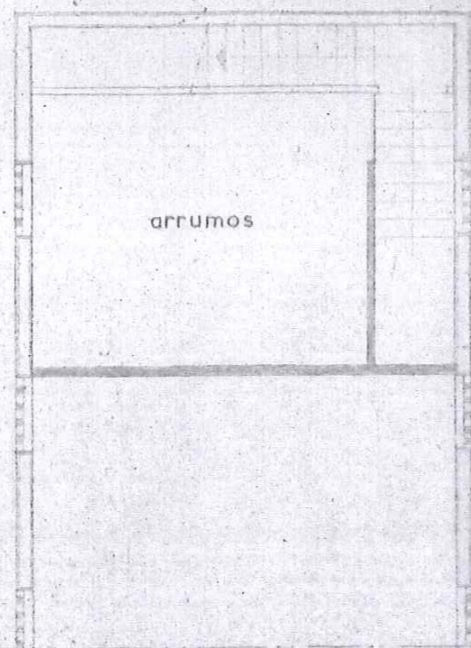
obra na casa do ex.mo sr.
desidério alves cardoso
largo maior monteiro leite - viseu



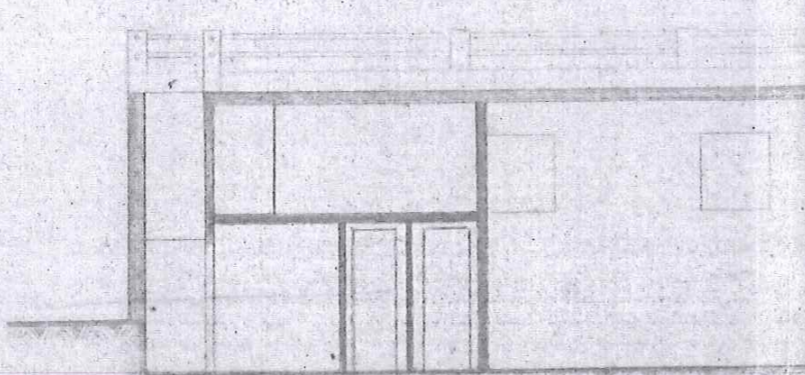
P. SITUAÇÃO
escala 1:1000



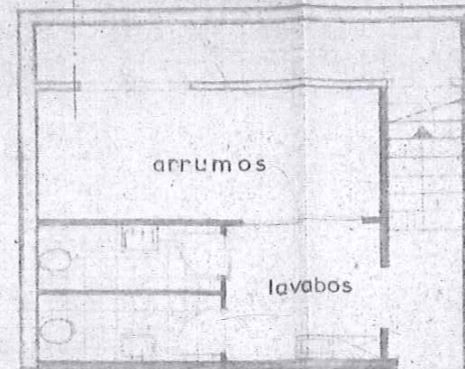
[Handwritten signature]



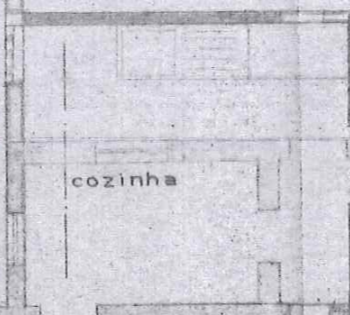
PLANTA DOS ARRUMOS



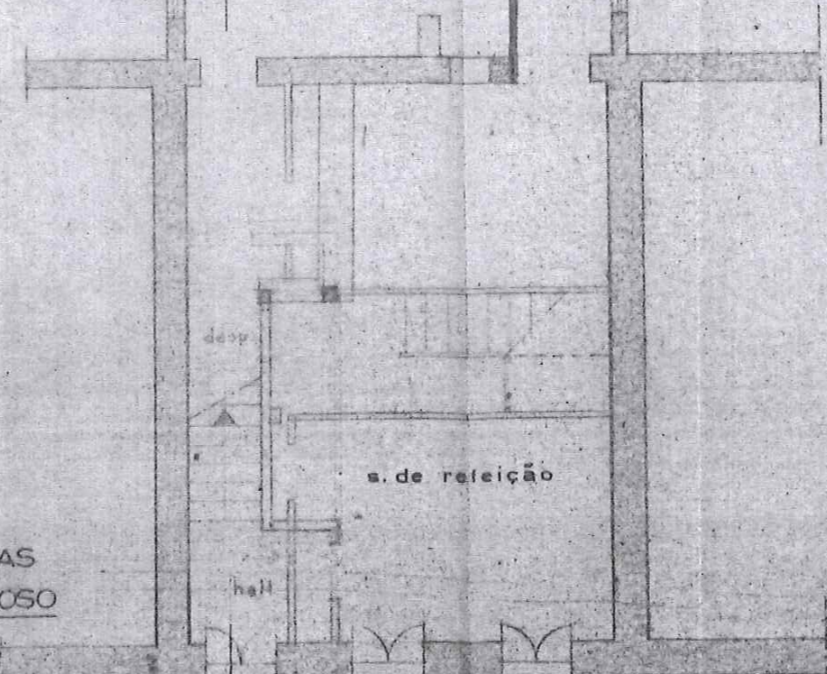
CORTE A-B



sala de refeição



cozinha



s. de refeição

PLANTA DO R/CHÃO

Alfredo Augusto

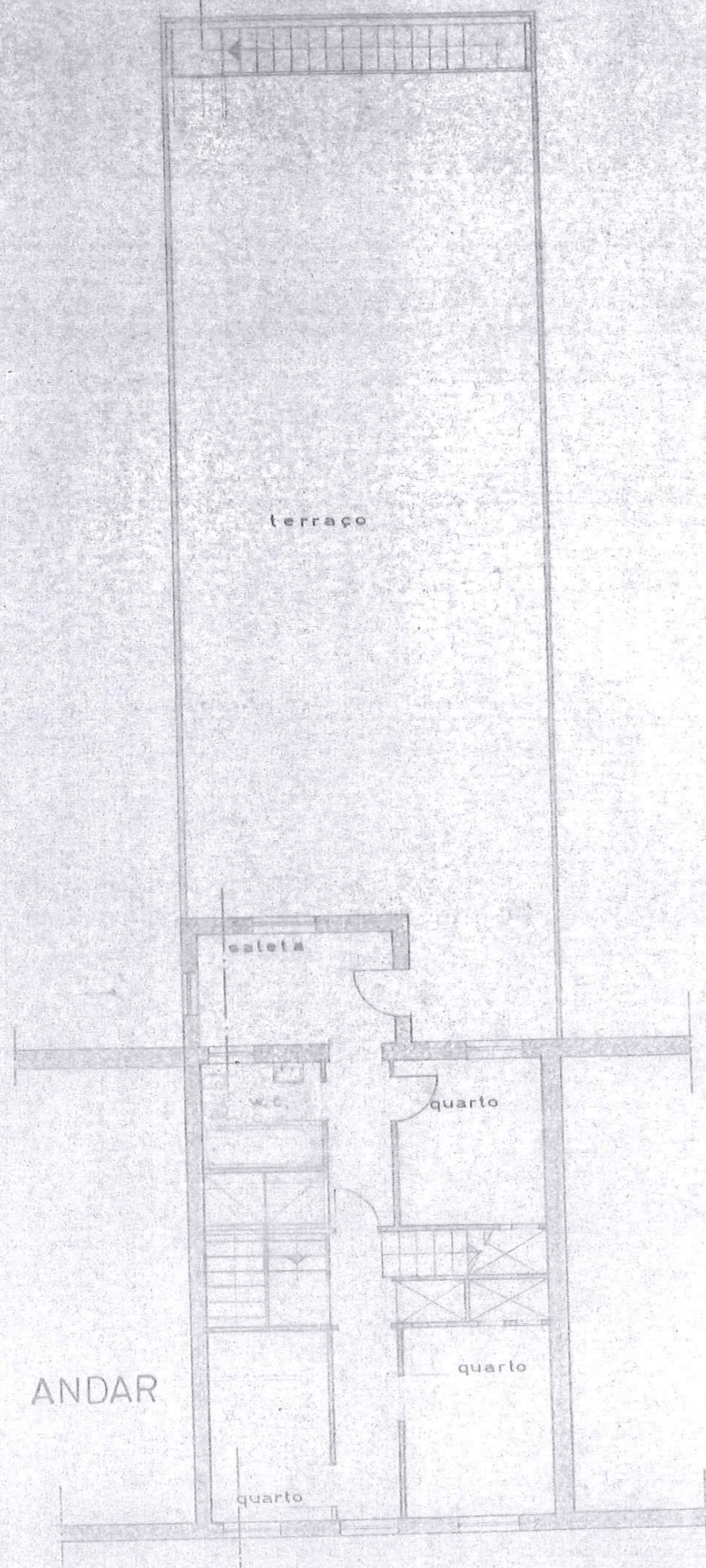


ALTERAÇÃO AO PROJECTO DE OBRAS
NA CASA DE DESIDÉRIO ALVES CARDOSO

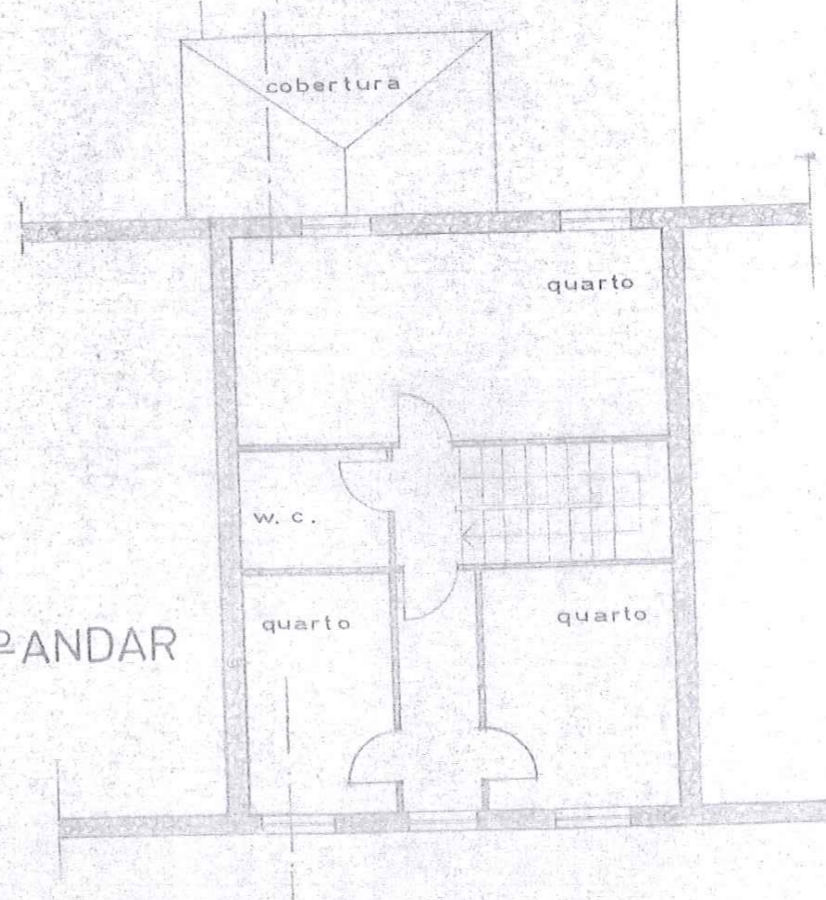
LARGO MAJOR MONTEIRO LEITE - VISEU

PLANTAS E CORTE - ESCALA 1/100

P. 1º ANDAR



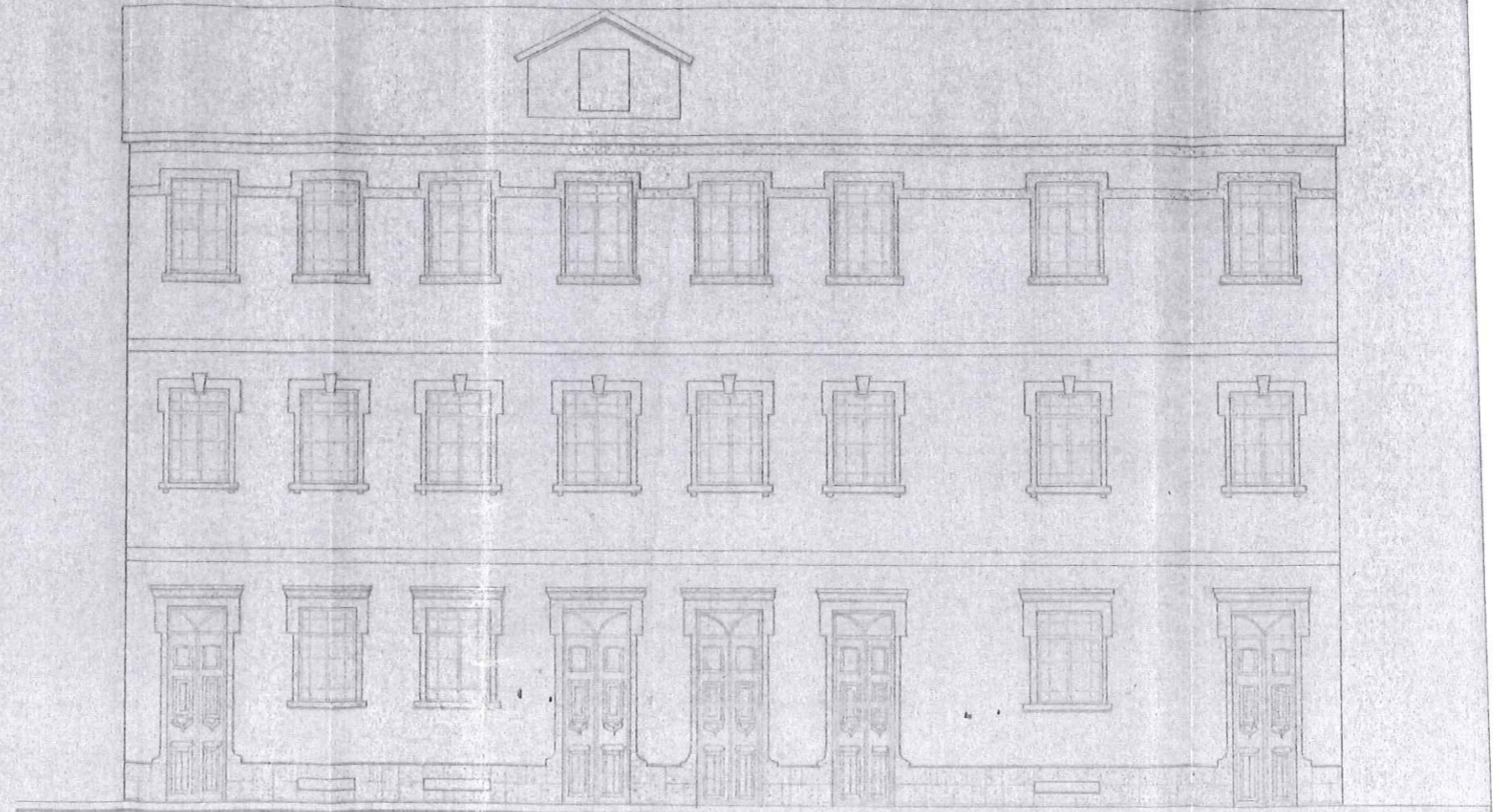
P. 2º ANDAR



2ª intervenção
O ADJUNTO DO DELEGADO DE SAÚDE

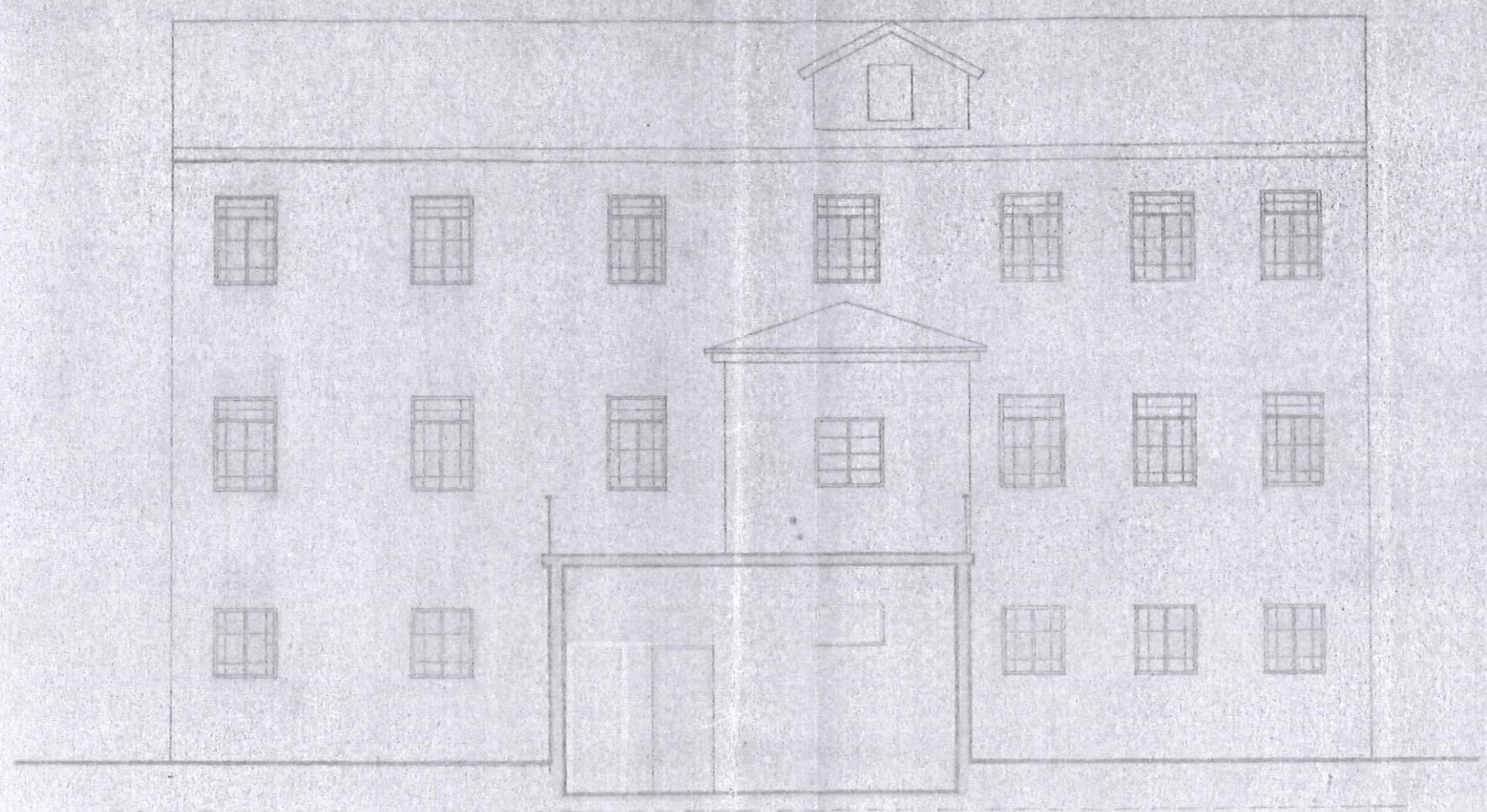
75-279/69
 08/2000
 Situação regular
 Poder Público





ALÇ. PRINCIPAL

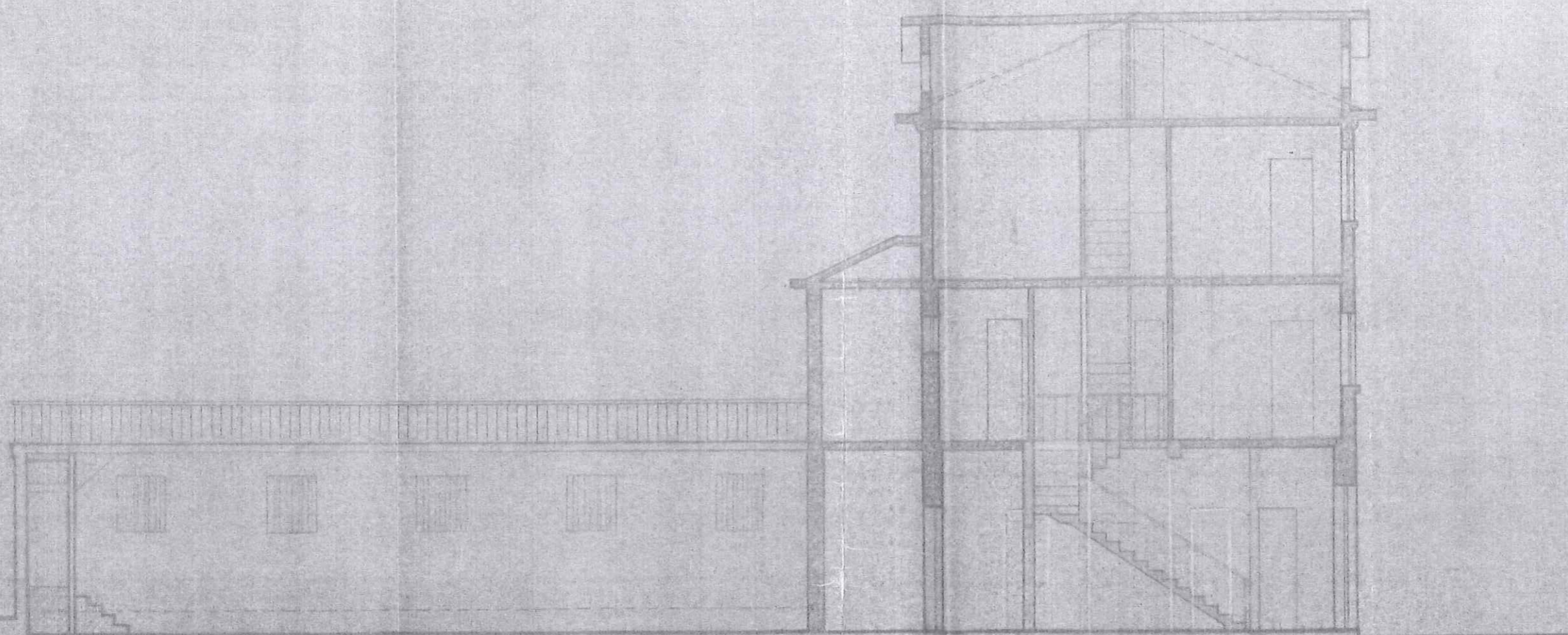
2ª intervenção



ALÇ. POSTERIOR

escala 1: 100

2ª intervenção



CORTE



MEMÓRIA DESCRITIVA
=====

Refere-se a presente Memória à alteração do projecto do Exm^o. Senhor DESIDÉRIO ALVES CARDOSO, no Largo Major Monteiro Leite, em Viseu.

Verificando-se a reduzida área da sala de refeição projectada, previu-se nesta, nova alteração; uma sala de refeição no armazém para a pensão que figurava no projecto anterior.

Ao criar-se esta nova sala ampliou-se a cozinha existente, e prevê-se a construção de 2 W.C. ao fundo do já referido armazém, em su bstituição do já projectado anteriormente.

Ao lado e em cima dos W.C. referidos, construir-se-ão os armazéns, dividindo para tal o pé direito dos rés do chão neste lugar, o qual tem 3,80 metros de altura.

Construtivamente os materiais a empregar serão semelhantes aos já citados na Memória Descritiva do primitivo projecto.

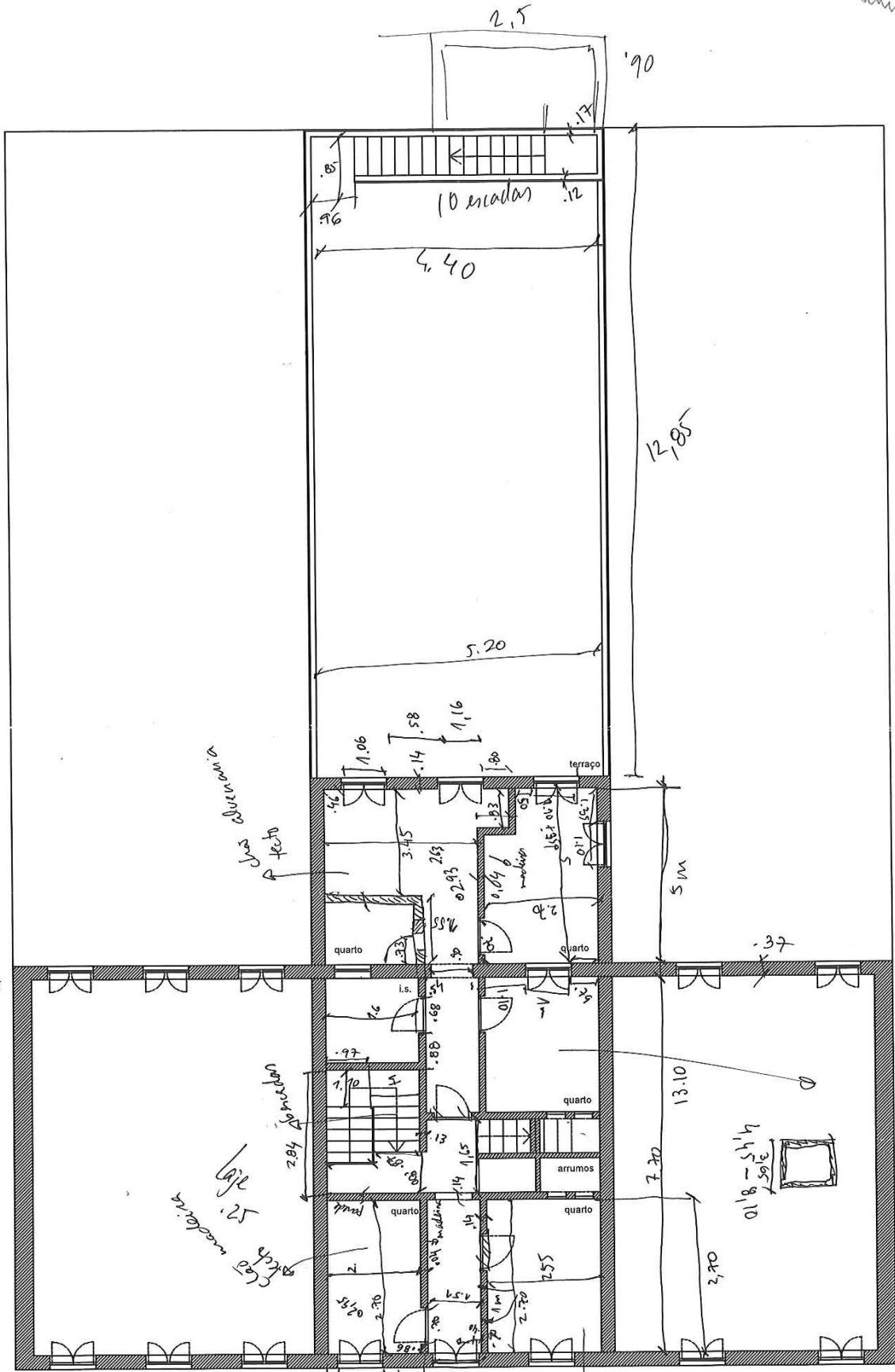
VISEU, 30 DE DEZEMBRO DE 1969



-Alfredo Augusto Seixas de Sá-

(Inscrito na Câmara Municipal com o n.º 7)





13.10
9.65
3.45

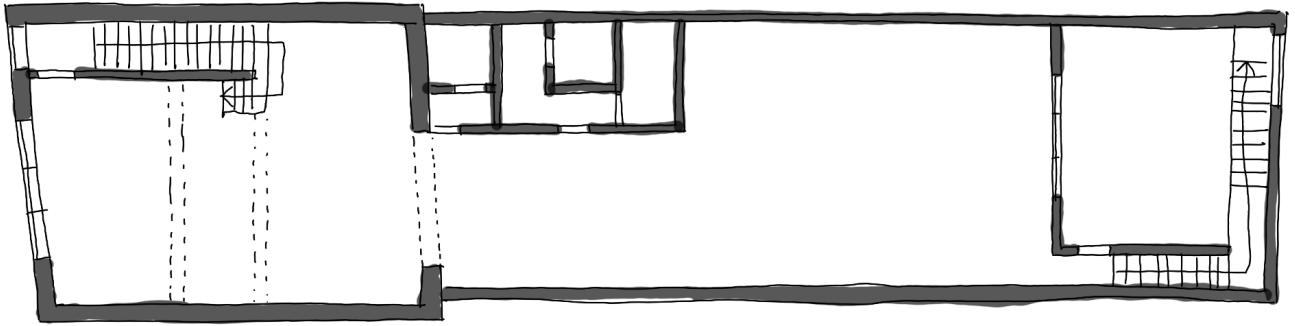
1.85
8.10
9.65

8.10 - 13.10

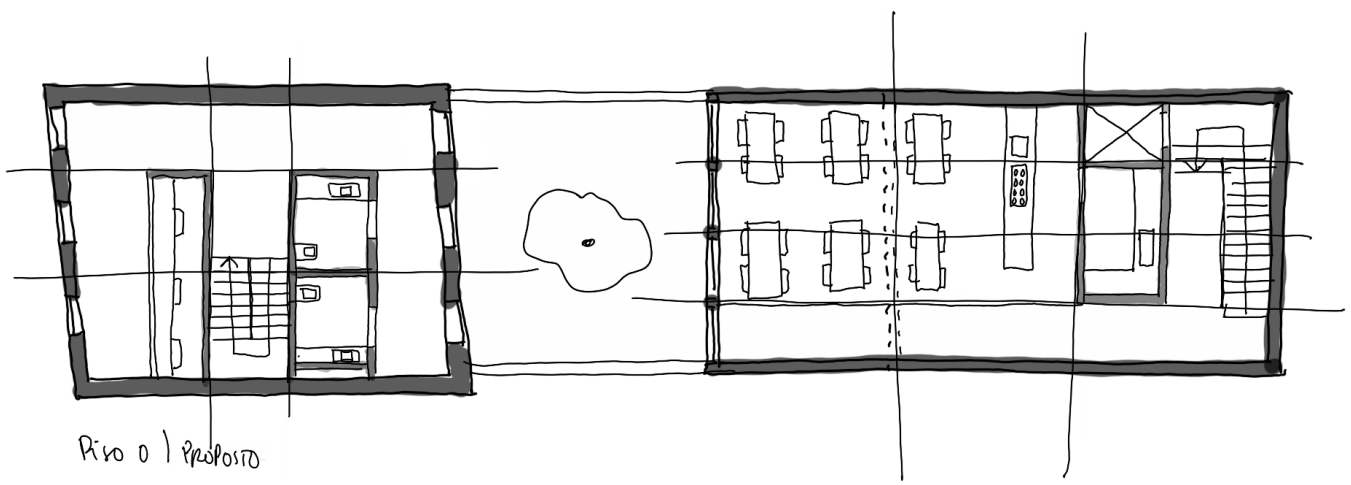
8.10
4.45
3.65

planta piso 1

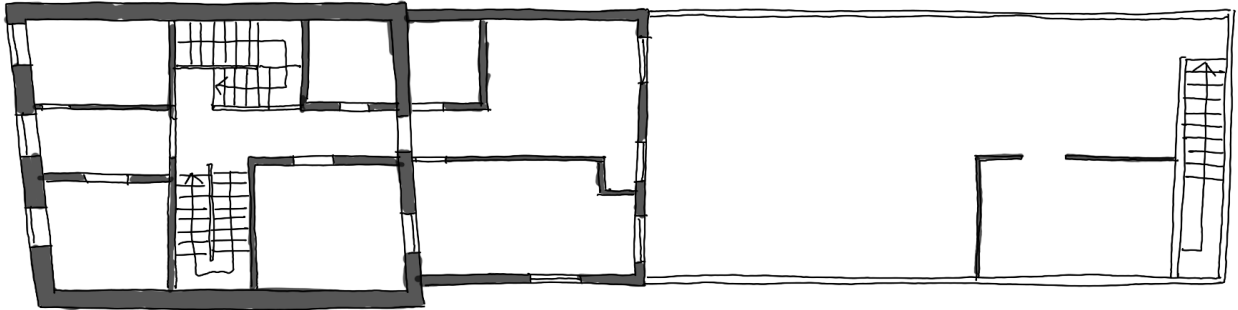
4.45 - 2.80



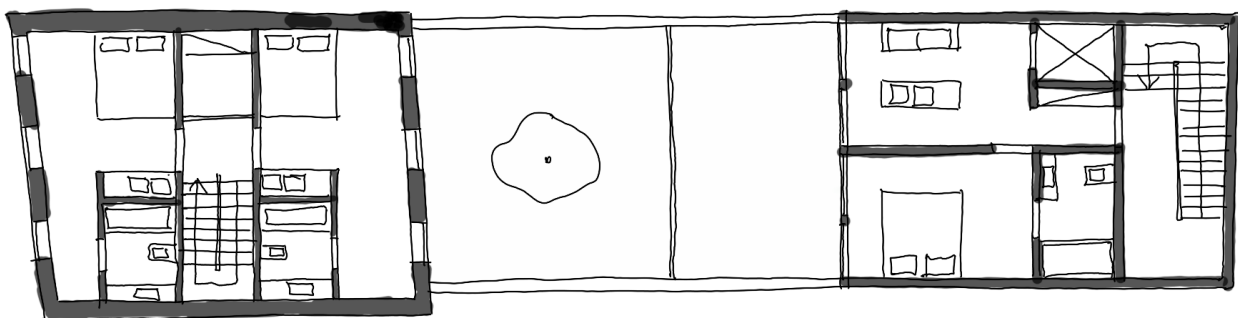
Piso 0 | Existente



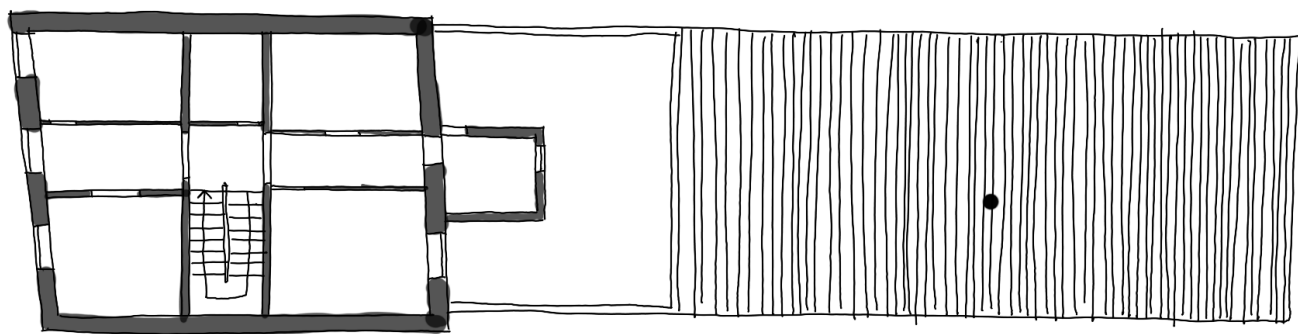
Piso 0 | Propuesto



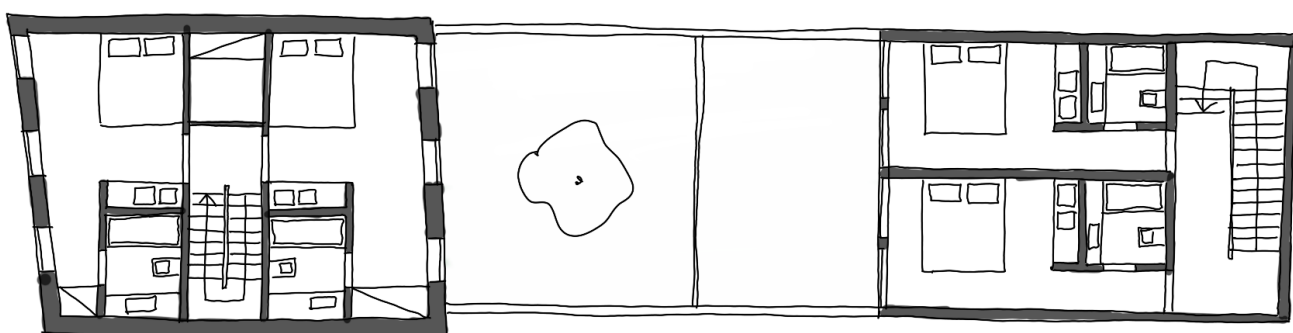
Piso 1 | Existente



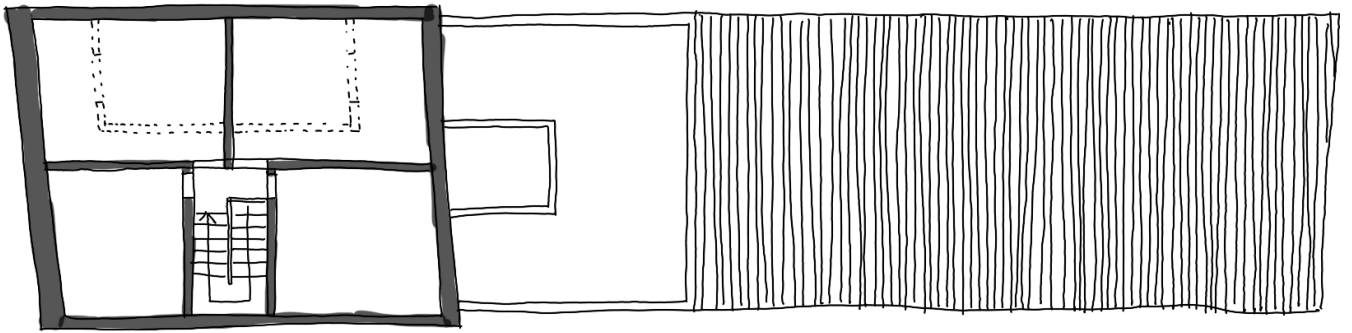
Piso 1 | Proposto



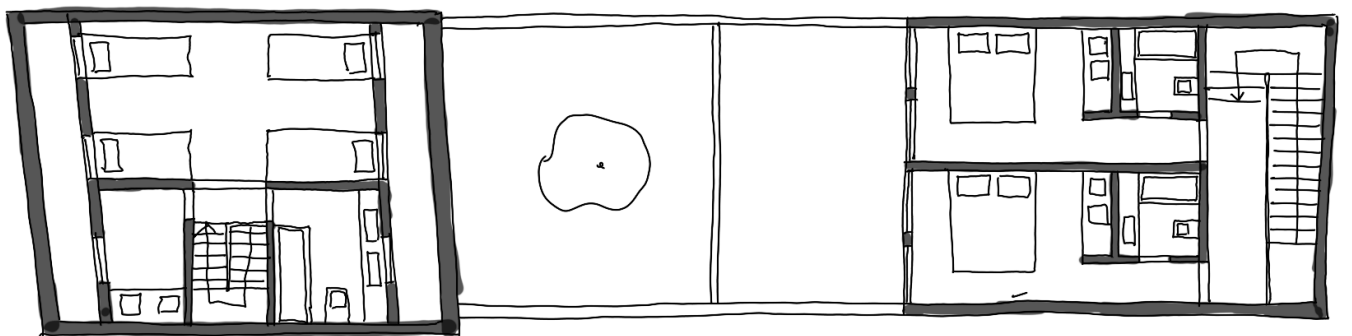
Piso 2 | EXISTENTE



Piso 2 | PROPOSTO



Piso 3 | Existente



Piso 3 | Propuesto

