



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
Engenharia

# Centro Histórico de Viseu, Viseu Novo, SRU: Proposta de Reabilitação para Hostel

**Susana Raquel Nunes Marques**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em  
**Arquitetura**  
(ciclo de estudos integrado)

Versão definitiva após defesa

Orientador: Prof. Doutora Ana Maria Tavares Ferreira Martins  
Co-orientador: Prof. Doutor Jorge Humberto Gaspar Gonçalves

**Covilhã, Junho de 2018**



## Agradecimentos

O percurso desta dissertação foi longo e duro, foi algo que me desafiou e me levou ao limite. Foi um trabalho com altos e baixos, com momentos de entusiasmo e outros que quase me levaram a desistir. As dúvidas foram constantes e o caminho não foi todo feito com a mesma força e perseverança. Contudo, este caminho não foi só percorrido por mim, mas também por todos aqueles que estiveram ao meu lado e me apoiaram da melhor forma que conseguiram. Como tal, não podia deixar de lhe mostrar o meu agradecimento, e por isso passo a destacar.

À minha orientadora, professora Ana Maria Martins, pelo desafio proposto, pelo incentivo, tolerância, sentido crítico, dedicação e conhecimento prestado no desenvolvimento desta dissertação. Assim como ao meu co-orientador, professor Jorge Gonçalves.

À UBI, a universidade que eu escolhi e que me acolheu e também a todos os meus professores que participaram e contribuíram para o conhecimento, aprendizagem e vida académica.

À SRU Viseu Novo e à Câmara Municipal de Viseu, em especial à arquiteta Margarida Henriques, por toda a informação e conhecimento disponibilizado e cooperação.

Às minhas amigas e colegas de curso, Mafalda Conceição e Nadine Oliveira, antes de mais obrigado por toda a amizade e obrigado por toda a paciência e persistência que tiveram comigo, por não me deixarem desistir e por terem feito parte deste meu percurso.

À Bárbara Seara e Adriana Guimarães, às amigas que esta universidade e esta cidade me deram para a vida toda. Mesmo à distância, obrigado por todo o apoio e carinho e especialmente pela amizade.

Aos meus pais, ao meu irmão e à minha família, por todo o apoio e incentivo.

Por fim, à pessoa que percorreu este caminho comigo do início ao fim, que me deu ânimo nos momentos mais difíceis e em que quis desistir, que aparou muitas vezes as lágrimas, que me focou sempre na meta e que acreditou sempre que este momento ia chegar, obrigado por toda a paciência, dedicação e motivação. Ao meu namorado, Sérgio Vieira, o meu maior obrigado e mais sincero.



## Resumo

No decorrer dos anos, todas as cidades se defrontam com os mesmos desafios, como preservar o património arquitetónico, como reabilitar o centro histórico sem denegrir a identidade do local e incentivar os privados a investir nos seus próprios imóveis para não haver uma degradação dos mesmos. Os centros históricos são como a identidade da cidade, o que se tem vindo a perder ao longo dos anos, devido ao abandono e envelhecimento dos mesmos. Os centros históricos são datados como a área mais antiga e central da cidade, que têm entrado na decadência a nível económico, social e residencial.

Pretende-se a identificação dos seus problemas, os objetivos pretendidos com a reabilitação e as soluções viáveis para renovar estas áreas por parte da Câmara Municipal de Viseu, juntamente com a Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) Viseu Novo, para dar uma nova vida ao centro histórico e promovê-lo para habitação de faixas etárias mais jovens, para eventos culturais e outros.

Esta dissertação, parte da análise da contextualização da cidade de Viseu, com particular incidência na análise do trabalho feito pela SRU, inserindo-se na zona histórica da cidade de Viseu, com recurso aos Sistemas de Informação Geográficos (SIG), tendo como objetivo a sua inventariação de modo a permitir sínteses e conclusões, que permitam a elaboração da proposta sugerida pela SRU Viseu Novo.

Atendendo às necessidades da SRU Viseu Novo, foi proposta a reabilitação de um edifício localizado no centro histórico de Viseu de modo a acolher um hostel. Para este efeito, serão identificadas as necessidades, feita a contextualização do edificado e de casos de estudo que possam contribuir para uma resposta adequada ao que foi proposta.

## Palavras-chave

Centro Histórico, SRU Viseu Novo, Sistemas de Informação Geográfica, Reabilitação, Hostel.



## Abstract

Over the years, all cities face the same challenges, such as preserving the architectural heritage, rehabilitating the historic center without denigrating the identity of the place and encouraging private investors to invest in their own properties in order to avoid their degradation. The historical centers are like the identity of the city, which has been losing over the years due to the abandonment and aging of them. The historic centers are known as the oldest and central areas of the cities, which have entered economic, social and residential decadence.

The aim is to identify their problems, the objectives sought with the rehabilitation and viable solutions to renew these areas by the Viseu City Council, together with the Urban Rehabilitation Society (SRU) Viseu Novo, to give a new life to the historical center and promote it for housing of younger age groups, for cultural events and others.

This dissertation, is city study about Viseu and with particular focus on the analysis of the work done by the SRU, inserted in the historic area on this same city, using Geographic Information Systems (GIS), aiming to it's inventory in order to allow synthesis and conclusions, allowing the elaboration of the proposal suggested by SRU Viseu Novo.

In response to the needs of SRU Viseu Novo, this dissertation proposes the rehabilitation of a building located in the historic center of Viseu to host a hostel. For this purpose, the needs will be identified, with the contextualization of the building and case studies that can contribute to an adequate response to what was proposed.

## Keywords

Historic Center, SRU Viseu Novo, Geographic Information Systems, Rehabilitation, Hostel.



# Índice

<b>1. Introdução</b>	<b>1</b>
1.1. Referência da temática	1
1.2. Objetivos	2
1.3. Estrutura	3
1.4. Metodologia	4
1.5. Estado Arte	5
<b>2. Centro Histórico de Viseu</b>	<b>9</b>
2.1. Breve Enquadramento	9
2.2. Evolução urbana	13
2.3. Políticas, regulamentos e condicionantes para o Centro Histórico	17
<b>3. SRU Viseu Novo: Conservação, Reabilitação e Recuperação do Centro Histórico</b>	<b>21</b>
3.1. Breve Enquadramento	21
3.2. Propostas, incentivos e apoios financeiros do Município	23
<b>4. SRU Viseu Novo: inventariação georreferenciada</b>	<b>25</b>
4.1. Breve enquadramento	25
4.2. SRU Viseu Novo	29
<b>5. Reabilitação e novos usos</b>	<b>35</b>
5.1. Conceitos base	35
5.1.1 Serenata Hostel - Coimbra	40
5.1.2 Equity Point Lisboa Hostel - Lisboa	41
5.1.3. Home Lisbon Hostel - Lisboa	42
5.1.4. White Box House - Porto	43
5.2. Casos de Estudo	44
5.2.1. Caso de estudo 1: The Luggage Hostel & Suites - Coimbra	44
5.2.2. Caso de estudo 2: Hostel da Praça - Santa Maria da Feira	47
5.2.3. Caso de Estudo 3: Almada Gesthouse - Porto	50
5.3. Contextualização do objeto de estudo	52
5.3.1. Localização	52
5.3.2. Descrição e caracterização	53
5.3.3. Estado de conservação	63
5.3.4. Condicionantes Legais e Regulamentares	70
<b>6. Proposta</b>	<b>73</b>
6.1. Programa Proposto	73
6.2. Intervenção	74
6.3. Memória Descritiva	78
6.3.1. Piso -1	78
6.3.2. Piso 0	79
6.3.3. Piso 1	81
6.3.4. Piso 2	83
6.3.5. Piso 3	84
6.3.6. Cobertura	85
<b>7. Conclusão</b>	<b>87</b>
<b>8. Bibliografia</b>	<b>91</b>
<b>9. Anexos</b>	<b>97</b>
Plantas da Área Crítica	
• P1 - PLANTAS DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA CRÍTICA	
• P2 - PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	
Fichas Técnicas SIG	
• S1 - CIDADE DE VISEU - ZONA HISTÓRICA - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS	
• S2 - CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS - ANO DE CONSTRUÇÃO	
• S3 - CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS - TIPO DE INTERVENÇÃO	
• S4 - CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS - FUNÇÃO PRÉ-INTERVENÇÃO	

- S5 - CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO -EDIFÍCIOS - FUNÇÃO PÓS-INTERVENÇÃO

#### Ficha MAEC

#### Proposta - Elementos Desenhados

- A1 - PROPOSTA PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
- A2 - PROPOSTA IMPLANTAÇÃO
- A3 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO -1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A4 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 0 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A5 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A6 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 2 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A7 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 3 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A8 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO COBERTURA (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A9 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A10 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 2 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A11- LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 3 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A12- LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 4 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A13- LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 5 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A14- LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - ESTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A15 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - OESTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A16 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - NORTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A17 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO -1
- A18 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 0
- A19 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 1
- A20 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 2
- A21 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 3
- A22 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA COBERTURA
- A23 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 1
- A24 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 2
- A25 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 3
- A26 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 4
- A27 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 5
- A28 - VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - ESTE
- A29 - VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - OESTE
- A30 - VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - NORTE
- A31 - PROPOSTA PLANTA -1
- A32 - PROPOSTA PLANTA 0
- A33 - PROPOSTA PLANTA 1
- A34- PROPOSTA PLANTA 2
- A35- PROPOSTA PLANTA 3
- A36- PROPOSTA PLANTA COBERTURA
- A37 - PROPOSTA CORTE 1
- A38 - PROPOSTA CORTE 2
- A39 - PROPOSTA CORTE 3
- A40 - PROPOSTA CORTE 4
- A41 - PROPOSTA CORTE 5
- A42 - PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-ESTE
- A43 - PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-OESTE
- A44 - PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-NORTE
- A45 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO -1
- A46 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 0
- A47 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 1
- A48 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 2
- A49- PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 3
- A50 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM COBERTURA
- A51 - PROPOSTA PORMENORES

## Lista de Figuras

- Figura 1 - Viseu no tempo dos romanos.** 9
- Fonte: GIRÃO, Aristides de Amorim - Viseu: Estudo de uma aglomeração urbana. Coimbra: Coimbra Editora, 1925.
- Figura 2 - Viseu desde o século XII até meados do século XIX.** 10
- Fonte: GIRÃO, Aristides de Amorim - Viseu: Estudo de uma aglomeração urbana. Coimbra: Coimbra Editora, 1925.
- Figura 3 - Porta dos Cavaleiros (atual)** 11
- Fonte: Porta dos Cavaleiros in: <http://euamoviseu.com/porta-dos-cavaleiros-viseu/>. Consultado em: 20-03-2017
- Figura 4 - Porta do Solar (atual)** 11
- Fonte: Porta do Solar in: <https://www.visitarportugal.pt/distritos/d-viseu/c-viseu/viseu/porta-soar>
- Figura 5 - Viseu no início do século XX, meados de 40.** 12
- Fonte: GIRÃO, Aristides de Amorim - Viseu: Estudo de uma aglomeração urbana. Coimbra: Coimbra Editora, 1925.
- Figura 6 - Cardo e Decumanus - Planta da cidade de Viseu em 1864 segundo Amorim Girão sobreposta ao cardo e decumanus romano** 13
- Fonte: Cardo e Decumanus in: <http://cm-viseu.pt/guiareabcentrohistorico/capitulo4/index.php?pag=10>. Consultado em: 21-03-2017
- Figura 7 - Praça do Adro da Sé Catedral** 14
- Fonte: ÍCONES E ENCENAÇÕES. Património Histórico de Viseu. Edição IPM / CMV, 2002
- Figura 8 - Antiga Praça do Concelho, depois Praça Camões (atual Praça D. Duarte).** 14
- Fonte: ÍCONES E ENCENAÇÕES. Património Histórico de Viseu. Edição IPM / CMV, 2002
- Figura 9 - Antepiano Geral de Urbanização de Viseu, Planta de Urbanização, João António de Aguiar** 16
- Fonte: AGUIAR, João António, Antepiano Geral de Urbanização de Viseu: DGT, 1950.

<b>Figura 10 - Silhueta da cidade de Viseu. Sete Torres</b>	<b>16</b>
---	-----------

Fonte: Autora

<b>Figura 11 - A -Planta de delimitação da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística; B - Planta com identificação do estado de conservação dos edifícios - ruína e muito degradados; C- Planta de localização - Intervenções SRU (consultar em anexo)</b>	<b>18</b>
--	-----------

Fonte: Intervenções SRU in: <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistórico/ViseuViva.pdf>\_Consultado em: 24-04-2017

<b>Figura 12 - Planta proposta de delimitação da ARU de Viseu (Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal).</b>	<b>19</b>
--	-----------

Fonte: Entidade: Sociedade de Reabilitação Urbana, Viseu Novo

<b>Figura 13 - Vista sobre a cidade de Viseu</b>	<b>20</b>
--	-----------

Fonte: Vista sobre a cidade de Viseu in <http://www.centerofportugal.com/pt/viseu/> . Consultado em: 11-03-2017

<b>Figura 14 - Casa do Miradouro, instalação da SRU Viseu Novo; detalhe de brasão e janela</b>	<b>22</b>
--	-----------

Fonte: Autora

<b>Figura 15 - Sé Catedral de Viseu</b>	<b>24</b>
---	-----------

Fonte: Autora

<b>Figura 16 - Visão geral do site GeoPortal de Viseu. Imagem do distrito de Viseu com as freguesias.</b>	<b>26</b>
---	-----------

Fonte: <http://sig.cmviseu.pt:11111/GeoPortal/Map.aspx?WMID=46%20> .Consultado em 30-04-2017

<b>Figura 17 - Visão geral do site GeoPortal de Viseu. Barra do lado lateral com os mapas disponíveis para visualização.</b>	<b>26</b>
--	-----------

Fonte: <http://sig.cmviseu.pt:11111/GeoPortal/Map.aspx?WMID=46%20> .Consultado em 30-04-2017

<b>Figura 18 - A - Cidade de Viseu com a opção de visualização da Carta Militar; B - Cidade de Viseu com a opção de visualização da Planta de Ordenamento</b>	<b>27</b>
---	-----------

Fonte: <http://sig.cmviseu.pt:11111/GeoPortal/Map.aspx?WMID=46%20> .Consultado em 30-04-2017

Figura 19 - “Zoom” da cidade de Viseu (Concelho de Viseu) com visualização de Ortofotomapas. 27

Fonte: <http://sig.cmviseu.pt:11111/GeoPortal/Map.aspx?WMID=46%20> .Consultado em 30-04-2017

Figura 20 - “Zoom” da cidade de Viseu (Centro de Viseu) com visualização de Ortofotomapas e alguns tipos de edifícios selecionados 28

Fonte: <http://sig.cmviseu.pt:11111/GeoPortal/Map.aspx?WMID=46%20> .Consultado em 30-04-2017

Figura 21 - “Zoom” da cidade de Viseu (Centro de Viseu) apenas com alguns tipos de edifícios e vias selecionados sem qualquer tipo de mapa por baixo. 28

Fonte: <http://sig.cmviseu.pt:11111/GeoPortal/Map.aspx?WMID=46%20> .Consultado em 30-04-2017

Figura 22 - Tabela em Excel com informação dos edifícios 29

Fonte: Autora

Figura 23 - PrintScreen do software com a área de intervenção 30

Fonte: Autora

Figura 24 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo 30

Fonte: Autora

Figura 25 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo e a tabela do excel 31

Fonte: Autora

Figura 26 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo com a tabela de atributos 31

Fonte: Autora

Figura 27 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo com a opção de visualizar os nomes 32

Fonte: Autora

**Figura 28 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo com a opção de visualizar a tabela com toda a informação do edifício** 32

Fonte: Autora

**Figura 29 e 30 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo com a opção de visualizar a tabela com toda a informação do edifício incluindo a fotografia** 33

Fonte: Autora

**Figura 31 - PrintScreen do software com a apresentação do layout** 34

Fonte: Autora

**Figura 32 - Rua do Comércio, edifício da proposta** 39

Fonte: Autora

**Figura 33 - A;B;C - Fotografias da área de circulação, convívio e bar. D;E;F - Fotografias de quarto duplo, camarata e instalação sanitária partilhada** 40

Fonte: <http://www.serenatahostel.com/gallery>. Consultado em: 12-05-2017

**Figura 34 - A - Sala de convívio; B - Zona exterior; C - Lareira como elemento decorativo** 41

Fonte: <http://equity-point-hostel.hotelsoflisbon.com/pt/#main>. Consultado em: 12-05-2017

**Figura 35 - D - Quarto partilhado; E - Quarto Individual com pormenor de lareira** 41

Fonte: <http://www.budgetplaces.com/pt/lisboa-hostel-16415-equity-point-lisboa-hostel.html>. Consultado em: 12-05-2017

**Figura 36 - A - Bar; B- Sala de estar; C - Cozinha partilhada** 42

Fonte: <http://www.cmjornal.pt/boa-vida/detalhe/um-dos-primeiros-hostels-em-lisboa-e-o-melhor-do-mundo> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 37 - D - Quarto partilhado; B- Pormenor de decoração na zona de circulação; C - Instalação sanitária** 42

Fonte: <http://www.homelishonhostel.com/pt/galeria/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 38 - A - Sala de convívio; B - Sala de estar (pormenor dos sofás de pele restaurados; C - Cozinha** 43

Fonte: <https://oportocool.wordpress.com/2013/02/18/the-white-box-house/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 39 - C - Quarto individual; E- Quarto Duplo; F- Pormenor de decoração** 43

Fonte: <https://www.facebook.com/pg/TheWhiteBoxHouse/photos/?tab=albums> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 40 - Entrada do Hostel** 44

Fonte: <http://www.sabado.pt/vida/detalhe/a-sede-da-pide-em-coimbra-e-agora-um-hostel-e-dos-bons>  
Consultado em: 12-05-2017

**Figura 41 - Detalhe de decoração da cozinha** 44

Fonte: <http://www.sabado.pt/vida/detalhe/a-sede-da-pide-em-coimbra-e-agora-um-hostel-e-dos-bons>  
Consultado em: 12-05-2017

**Figura 42 - A - Fotografia do exterior do edifício; B - Pormenor da vista de um dos quartos** 45

Fonte: <http://www.theluggagehostel.com/pt/Menu/Fotos.aspx> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 43 - C - Detalhe de decoração; D- Vista do centro da escadaria; E - Detalhe das escadas, rodapé e frisos** 45

Fonte: <http://www.theluggagehostel.com/pt/Menu/Fotos.aspx> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 44 - F - Pormenor do teto de estuque trabalhado; G - Detalhe de candelabro com cor forte** 45

Fonte: <http://www.theluggagehostel.com/pt/Menu/Fotos.aspx> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 45 - H - Cozinha partilhada; I - Pormenor de mesa com vista para a cidade** 45

Fonte: <http://www.theluggagehostel.com/pt/Menu/Fotos.aspx> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 46 - A; B; C - Quartos partilhadas, camas em beliche e cápsula** 46

Fonte: <http://www.theluggagehostel.com/pt/Menu/Fotos.aspx> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 47 - D - Quarto Individual (suite); E - Detalhes de decoração da suite** 46

Fonte: <http://www.theluggagehostel.com/pt/Menu/Fotos.aspx> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 48 - H - Quarto duplo; I - Parede de azulejos de instalação sanitária** 46

Fonte: <http://www.theluggagehostel.com/pt/Menu/Fotos.aspx> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 49 - Pormenor da Fachada Principal** 47

Fonte: <https://hosteldapraça.pt/item/historia-hostel-da-praca/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 50 - Alçado Principal do Hostel; Praça Velha** 48

Fonte: <https://hosteldapraça.pt/instalacoes-hostel-da-praca/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 51 - Alçado Posterior; esplanada** 48

Fonte: <https://hosteldapraça.pt/instalacoes-hostel-da-praca/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 52 - Espaço exterior do hostel; esplanada** 48

Fonte: <https://hosteldapraça.pt/instalacoes-hostel-da-praca/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 53 - A - Cozinha partilhada; B - Bar do Hostel; C- Sala Polivalente** 49

Fonte: <https://hosteldapraça.pt/instalacoes-hostel-da-praca/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 54 - D - Suite; E - Kitchenette da suite; F - Instalação sanitária da suite** 49

Fonte: <https://hosteldapraça.pt/instalacoes-hostel-da-praca/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 55 - G - Quarto partilhado (tipo camarata); H - Quarto duplo; I - Instalação sanitária partilhada** 49

Fonte: <https://hosteldapraça.pt/instalacoes-hostel-da-praca/> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 56 - Vista para a rua de uma das janelas dos quartos** 50

Fonte: <http://www.norte41.oasrn.org/pt-pt/content/almada-guesthouse> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 57 - Sala de convívio em “open space” com acesso à varanda** 50

Fonte: <http://www.dourovalley.eu/poi?id=8344> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 58 - A - Vista para Sul da varanda; B - Vista para Norte da varanda; C - Porta de acesso ao logradouro** 51

Fonte: <http://www.dourovalley.eu/poi?id=8344> Consultado em: 12-05-2017

**Figura 59 - D - Detalhe da escadaria principal; E - Espaço de logradouro; F - Quarto Partilhado** 51

Fonte: [https://www.facebook.com/pg/Almada-Guesthouse-263177330394853/photos/?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/pg/Almada-Guesthouse-263177330394853/photos/?ref=page_internal)  
Consultado em: 12-05-2017

**Figura 60 - G - Detalhe do teto; H - Cozinha com acesso ao logradouro; I - Instalação sanitária** 51

Fonte: [https://www.facebook.com/pg/Almada-Guesthouse-263177330394853/photos/?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/pg/Almada-Guesthouse-263177330394853/photos/?ref=page_internal)  
Consultado em: 12-05-2017

**Figura 61 - Localização do edifício (sem escala)** 52

Fonte: Autora

**Figura 62 - Fachada Principal (Rua Dr. Luís Ferreira)** 53

Fonte: Autora

**Figura 63 - Fachada Posterior (Rua D. Duarte)** 53

Fonte: Autora

**Figura 64 - Pormenor da pedra na fachada e vãos do piso térreo** 54

Fonte: Autora

**Figura 65 - Portas de acesso à habitação (nº 92 e 94)** 54

Fonte: Autora

**Figura 66 - Pormenor da porta de acesso à habitação** 54

Fonte: Autora

**Figura 67 - Fachada Principal, Rua do Comércio** 55

Fonte: Autora

**Figura 68 - Vãos com terminação em arco** 55

Fonte: Autora

Figura 69 - Pormenor de uma mísula	55
Fonte: Autora	
Figura 70 - Pormenor dos azulejos azuis e brancos	55
Fonte: Autora	
Figura 71 - Terminação da lateral do edifício	55
Fonte: Autora	
Figura 72 - Pormenor do tubo de queda de água; dos frontões e do friso de azulejos	55
Fonte: Autora	
Figura 73 - Fachada Posterior; vários tipos de vãos	56
Fonte: Autora	
Figura 74 - Pormenor dos vãos da zona comercial	56
Fonte: Autora	
Figura 75 - Pormenor da diferença de materiais na fachada	56
Fonte: Autora	
Figura 76 - Brasão	56
Fonte: Autora	
Figura 77 - Hall de entrada; acesso à habitação	56
Fonte: Autora	
Figura 78 - Detalhe - Porta de arrumos	56
Fonte: Autora	
Figura 79 - Observação do triplo pé-direito	56
Fonte: Autora	

Figura 80 - Revestimento em madeira; Friso na parede; Piso 0	57
Fonte: Autora	
Figura 81 - Frisos desenhados nas paredes; Piso 2	57
Fonte: Autora	
Figura 82 - Pavimento do hall de entrada	57
Fonte: Autora	
Figura 83 - Vãos que iluminam o acesso vertical	57
Fonte: Autora	
Figura 84 - Detalhe do teto, estuque trabalhado pintado de branco	57
Fonte: Autora	
Figura 81 - Detalhe do teto, estuque trabalho pintado de castanho	57
Fonte: Autora	
Figura 86 - Paredes revestidas a papel de parede com padrão	57
Fonte: Autora	
Figura 87- Detalhe da portada interior de madeira	58
Fonte: Autora	
Figura 88 - Portada aberta	58
Fonte: Autora	
Figura 89 - Pormenor da caixilharia, do puxador e da varanda	58
Fonte: Autora	
Figura 90 - Ligação entre as salas	58
Fonte: Autora	

Figura 91 - Corredor interior	58
Fonte: Autora	
Figura 92 - Pormenor de abertura na parte superior das portas	58
Fonte: Autora	
Figura 93 - Cozinha do piso 1; detalhe da chaminé	58
Fonte: Autora	
Figura 94 - Degradação visível nos móveis	58
Fonte: Autora	
Figura 95 - Faixa de azulejos	58
Fonte: Autora	
Figura 96 - Instalação sanitária de serviço	59
Fonte: Autora	
Figura 97 - Corredor	59
Fonte: Autora	
Figura 98 e 99- Escadas e pequeno arrumo	59
Fonte: Autora	
Figura 100 - Vista das escadas do piso 2 para o piso 0	59
Fonte: Autora	
Figura 101 - Acesso para o sótão e o corredor	59
Fonte: Autora	
Figura 102 - Acesso ao sótão	59
Fonte: Autora	

Figura 103 - Salas do piso 2	59
Fonte: Autora	
Figura 104 - Teto revestido em madeira	59
Fonte: Autora	
Figura 105 - Vãos das salas dos extremos - sem varanda	59
Fonte: Autora	
Figura 106 - Teto revestido a madeira - losango	60
Fonte: Autora	
Figura 107 - Teto revestido a madeira - hexágono	60
Fonte: Autora	
Figura 108 - Janela de abertura de guilhotina	60
Fonte: Autora	
Figura 109 - Sala do lado este do edificio	60
Fonte: Autora	
Figura 110 - Corredor do piso 2 - iluminação natural	60
Fonte: Autora	
Figura 111 - Instalação sanitária - piso 2	60
Fonte: Autora	
Figura 112 - Entrada da cozinha	60
Fonte: Autora	
Figura 113 - Cozinha, ausência de mobiliário, faixa de azulejos	60
Fonte: Autora	

Figura 114 - Detalhe da chaminé e pequeno armário	60
Fonte: Autora	
Figura 2 - Porta de ligação entre a cozinha e uma das salas	61
Fonte: Autora	
Figura 116 - Pormenor da porta	61
Fonte: Autora	
Figura 1173 - Abertura na parede da cozinha (janela) para espaço de arrumos	61
Fonte: Autora	
Figura 118 - Dispensa da cozinha	61
Fonte: Autora	
Figura 119 - A, B e C - Escadas de acesso ao sótão	61
Fonte: Autora	
Figura 120 - A e B - Pormenor do teto rebaixado	61
Fonte: Autora	
Figura 121 - Detalhe da guarda de proteção	61
Fonte: Autora	
Figura 122 - Hall de distribuição do sótão	62
Fonte: Autora	
Figura 123 - Corredor de distribuição	62
Fonte: Autora	
Figura 124 - Compartimento em bom estado de conservação	62
Fonte: Autora	

Figura 125 - Detalhe de janela para o exterior e outra para o interior	62
Fonte: Autora	
Figura 126 - Compartimento em mau estado de conservação com janela	62
Fonte: Autora	
Figura 127 - Fachada principal, zona de comércio - piso 0	63
Fonte: Autora	
Figura 128 - Diferença da altura de portas	64
Fonte: Autora	
Figura 129 - Cobertura sem revestimento interior e com falhas de telhas	64
Fonte: Autora	
Figura 130 - cobertura e parede com anomalias muito graves	64
Fonte: Autora	
Figura 131 - Humidade visível na fachada principal	64
Fonte: Autora	
Figura 132 - Fissuras numa parede interior	64
Fonte: Autora	
Figura 133 - Humidade e falhas no estuque	64
Fonte: Autora	
Figura 134 - Falhas no revestimento de uma parede interior	64
Fonte: Autora	
Figura 135 - Entrada principal para o edifício	65
Fonte: Autora	

Figura 136 - Pavimento de madeira com desgaste	65
Fonte: Autora	
Figura 137 - pavimento e rodapé de madeira com um grau de degradação avançado	65
Fonte: Autora	
Figura 138 - Revestimento de madeira degradado~	65
Fonte: Autora	
Figura 139 - estrutura de madeira a vista, com estado de degradação avançado (cozinha)	65
Fonte: Autora	
Figura 140 - Estuque trabalhado com falhas e fissuras	65
Fonte: Autora	
Figura 141 - Teto com estuque trabalhado, com fissuras de espessura considerável	65
Fonte: Autora	
Figura 142 - Portas de acesso à habitação	66
Fonte: Autora	
Figura 143 - Abertura superior sem vidro	66
Fonte: Autora	
Figura 144 - Exemplos de fechaduras de portas que não funcionam	66
Fonte: Autora	
Figura 145 - Pormenor do desgaste do friso e da moldura de madeira	66
Fonte: Autora	

Figura 146 - Portada funcional com algum desgaste	66
Fonte: Autora	
Figura 147 - Rodapé, moldura e caixilharia de madeira com grande desgaste.	66
Fonte: Autora	
Figura 148 - Caixilharia das janelas com algum desgaste	67
Fonte: Autora	
Figura 149 -Pormenor de abertura na portada	67
Fonte: Autora	
Figura 1504 - Janela de guilhotina.	67
Fonte: Autora	
Figura 151 - Janela do sótão já sem caixilharia e portada em estado avançado de degradação	67
Fonte: Autora	
Figura 152 - Desgaste visível nos degraus de pedra e de madeira	67
Fonte: Autora	
Figura 153 - Escadas de acesso à habitação	67
Fonte: Autora	
Figura 154 - Pormenor de alguns elementos partidos	67
Fonte: Autora	
Figura 155 - Instalações elétricas à vista e em mau estado	68
Fonte: Autora	

Figura 156 - Instalações sanitárias do piso 1 e piso 2 68

Fonte: Autora

Figura 157 - Mobiliário das duas cozinhas em mau estado de conservação 68

Fonte: Autora

Figura 158 - Delimitação da zona histórica de Viseu 71

Fonte: Autora

Figura 159 - Planta baixa do piso -1 79

Fonte: Autora

Figura 160 - Planta baixa do piso 0 81

Fonte: Autora

Figura 161 - Planta baixa do piso 1 83

Fonte: Autora

Figura 162 - Planta baixa do piso 2 84

Fonte: Autora

Figura 163 - Planta baixa do piso 3 85

Fonte: Autora

Figura 164 - Planta da cobertura 86

Fonte: Autora

Figura 164 -Painel de azulejos da autoria de Joaquim Lopes. Executado, em 1930, na fábrica do Agueiro, em Gaia, o painel encontra-se dividido em quatro cenas representando uma alegoria ao mundo rural e às gentes que outrora enchiam as ruas de cor, sons e sabores. Retrata o tempo em que o campo vinha à cidade comercializar os seus produtos, passear os seus trajés, dar vidas às ruas. Sentimos o murmúrio das conversas, os sons e os pregões.

Fonte: Viseu Património <http://visitviseu.pt/cidade-de-viriato-interior.php?item=28> consultado em 16-05-2018

## Lista de Tabelas

Tabela 1 - Livros e Publicações Bibliográficas	8
--	---

Fonte: Autora

Tabela 2 - Quadro de escalas do Índice de anomalias do locado	69
---	----

Fonte: Autora. Método de avaliação do estado de conservação de imóveis; Instruções de aplicação; pág. 202



## Lista de Acrónimos

ACRRU	Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CHV	Centro Histórico de Viseu
CMV	Câmara Municipal de Viseu
DGS	Direção-Geral de Segurança
DL	Decreto-Lei
IA	Índice De Anomalia
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
INEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil
MAEC	Método de avaliação do estado da conservação
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PIDE	Polícia Internacional e de Defesa do Estado
PMDV	Plano Diretor Municipal De Viseu
SIG	Sistema de Informação Geográfica
SCIE	Segurança Contra Incêndio em Edifícios
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
UBI	Universidade da Beira Interior
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura



# 1.Introdução

## 1.1. Referência da temática

A reabilitação urbana é um tema que ganhou ênfase ao longo destes últimos anos, é um tema atual e uma problemática ainda com muito por explorar e investir. Com a crise instalada no país, muitas áreas entraram em decadência e a arquitetura não foi exceção. A falta da “nova arquitetura” afetou o mercado de construção e com isto fomos obrigados a refletir. Deparámo-nos com os enormes aglomerados urbanos e a extinção dos espaços verdes, e isto leva a um novo pensamento. Visto que não há possibilidade de construção nova, e a “velha” está em deterioração e degradação, a preocupação voltou-se para o edificado mais antigo. Esta situação que o país enfrentava fez com que as pessoas mudassem o seu foco, assim como as suas preocupações perante a arquitetura. Assim sendo, os municípios decidiram explorar o potencial dos seus centros históricos, tanto a nível social, cultural, económico e físico. A intervenção nos centros históricos tornou-se uma das prioridades dos municípios, a reabilitação do edificado e dos espaços públicos tornou-se um projeto de incentivo a chamar pessoas de dentro e de fora da cidade, ou seja, habitantes e turistas.

Viseu é um desses casos, onde o município enfrentou a realidade e decidiu agir, criando incentivos e a Sociedade de Reabilitação Urbana - SRU Viseu Novo - uma entidade responsável pela reabilitação das áreas mais críticas e com valor patrimonial para a cidade, não só com o intuito de realizar obras de construção e reabilitação, como também criar incentivos para os privados de modo a que sejam estes a tomar a iniciativa de intervir no seu imóvel. Desde de 2006 que a SRU Viseu Novo realiza intervenções na cidade e as mudanças estão a olhos vistos, o centro histórico ganhou novos habitantes, jovens casais e não só, também se proporcionaram melhores condições a quem já habitava. O comércio ganhou outro ânimo e os eventos culturais ali realizados são apelativos para os habitantes e para os turistas. Habitações foram reabilitadas conforme as necessidades, comércio tradicional enaltecido para não ser esquecido, e a adaptação de novos usos a edifícios antigos só trouxeram vantagens. Neste momento o centro histórico de Viseu tem outra vida, apesar de ainda haver muito para fazer.

O tema desta dissertação cinge-se na reabilitação de um edifício no centro histórico de Viseu para um hostel. Esta escolha do projeto não foi logo óbvia, pois existe alojamento em Viseu, mas não no Centro Histórico, nem de baixo custo, que hoje em dia é o que é mais procurado pelos turistas. Esta proposta foi colocada pelo arquiteto Fernando Marques da SRU Viseu Novo, pois é um edifício ainda à espera de proposta para esta nova função.

Esta proposta foi aceite, pois além de abranger o tema principal da dissertação - reabilitação - tinha o desafio de transformar um edifício tão vincado e familiar da zona histórica de Viseu num novo uso de um hostel.

Nos dias que correm, as pessoas tendem mais a viajar, querem conhecer e querem aproveitar ao máximo a experiência sem grandes custos, e isto passa também pelo alojamento. Hoje em dia, as pessoas optam pelo alojamento local de baixo custo para pernoitar. Afirmam-se que é outro tipo de conforto e de experiência, que conseguem vivenciar mais a cidade onde estão e os costumes tradicionais dos habitantes e sem dúvida que o convívio com os outros é diferente.

## **1.2. Objetivos**

Esta dissertação abrange um tema atual, que tem como objetivo despertar e alertar a sociedade para uma problemática bem visível e que é comum nas várias cidades de Portugal, e foca-se no envelhecimento e deterioração dos centros históricos. Ao longo desta dissertação pretende-se fazer uma análise dos motivos e dos principais problemas desta temática, conseguindo definir soluções e estratégias de modo a melhorar e a reduzir este abandono dos centros históricos. Neste momento, os municípios vivem a preocupação da degradação e abandono dos seus centros históricos, pois estes espaços foram ficando despovoados e as atividades ali realizadas deixaram de existir aos poucos. Perante estes problemas, os municípios decidiram agir e optar pela reabilitação dos seus centros históricos, fazendo uma intervenção de modo a promover estas áreas, tanto a nível social, económico, cultural e residencial.

Neste caso de estudo, especificamente na cidade de Viseu, o município optou por criar uma entidade, designada como SRU Viseu Novo, que se destina exclusivamente à reabilitação e recuperação do centro histórico de Viseu, da Cava de Viriato, do Bairro Municipal e da Zona da Ribeira, que são zonas emblemáticas da cidade. Pretende-se perceber de que modo é que a SRU Viseu Novo tem atuado e irá atuar no CHV, a maneira como vai revitalizar estas áreas e perceber também os incentivos e as parcerias com o município. A cidade de Viseu é uma cidade em constante crescimento, tanto a nível social como cultural, e nos últimos anos tem atraído imensos turistas, o que relevou outro problema na cidade - a falta de alojamento temporário, de preferência a baixo custo e mais perto do centro da cidade.

Numa fase posterior e perante os resultados já existentes, pretende-se fazer uma proposta de projeto de reabilitação de um edifício proposto pela SRU Viseu Novo, situado na antiga Rua do Comércio, para um hostel.

Para a elaboração desta proposta, a reabilitação deste edifício vai ter uma intervenção “leve” ao nível da fachada, pois ter-se-á em conta os materiais, as cores, o desenho e a sua simbologia para a história da rua e da cidade. A nível de interiores, a modificação mais importante a fazer é mesmo a função e uso do edifício e o público-alvo, o que requer mudança nas acessibilidade e acessos, adaptação das divisões, e todos os ajustes e arranjos que se têm de fazer nas paredes, pavimentos, portas, janelas, tetos e infraestruturas.

Com esta dissertação pretende-se perceber os métodos utilizados para reabilitar e revitalizar o centro histórico de Viseu, os métodos construtivos usados na reabilitação dos edifícios e o modo de promover as zonas antigas da cidade, tanto a nível habitacional, comercial e cultural. Todos estes fatores têm o objetivo de tornar a cidade mais eficiente e atrativa para quem vem de fora, mas também uma cidade apelativa e estável para quem a vive diariamente.

### **1.3. Estrutura**

Este trabalho desenvolve-se em três fases: o enquadramento teórico, o estudo do existente e a realização da proposta. Esta dissertação é organizada a partir da introdução onde são desenvolvidos a relevância da temática, objetivos, estrutura e metodologia do trabalho.

O enquadramento teórico é a fase seguinte, que passa pelo breve desenvolvimento histórico e urbano da cidade onde se situa o edifício, que irá ser alvo de uma proposta de intervenção de reabilitação. Neste mesmo ponto, aborda-se também os regulamentos e políticas públicas do centro histórico de Viseu, para se perceber as entidades e as condicionantes existentes nesta área.

O estudo do existente, passa pela análise de dados e nesta etapa abrange-se não só o tema da reabilitação como também de casos de estudo em Portugal e das obras feitas pela Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu na cidade de Viseu. Para uma melhor perceção desta informação, é feito um inventariado destas intervenções, em Viseu, através do auxílio do programa ArcGIS.

Perante os dados obtidos faz-se uma introdução e uma análise de estudo ao edifício a intervir, atualizando assim o estado, as anomalias e os vários elementos a reabilitar. Posteriormente é descrito o programa a desenvolver, finalizando com uma proposta de reabilitação de um edifício para hostel.

Por fim, são apresentadas as conclusões resultantes do trabalho desenvolvido ao longo desta dissertação.

## 1.4. Metodologia

Por fim, perante os dados obtidos faz-se uma introdução e uma análise de estudo do edifício a intervir, atualizando assim o estado, as anomalias e os vários elementos a reabilitar. Posteriormente é relatado o programa a desenvolver, finalizando com uma proposta de reabilitação de um edifício para hostel. O tema desta dissertação surgiu como incentivo a intervir na cidade da autora, de modo a conhecê-la noutra formato e perspectiva, ou seja, olhar a cidade com outros olhos, não como residente mas sim como possível interveniente, na tentativa de mudar e melhorar a cidade.

A área de intervenção estava escolhida assim como o tema “reabilitação”, e foi com o contacto com uma das entidades da cidade - SRU Viseu Novo - que surgiu a oportunidade de realizar uma proposta de reabilitação para um edifício em específico no centro histórico.

A pesquisa do enquadramento histórico e do desenvolvimento urbano da cidade foi essencial para perceber a envolvimento e como surgiu a cidade. Ao intervir no centro histórico foi importante perceber a sua dinâmica, os seus usos e o seu crescimento e evolução desde o início dos tempos até agora. A comunicação com várias entidades - como a Câmara Municipal, a SRU Viseu Novo, o Arquivo Municipal e a Biblioteca Municipal - foram o ponto de partida para a recolha de dados específicos sobre o centro histórico e os seus edifícios.

Posteriormente fez-se a visita ao local, a permanência na cidade facilitou o acesso e a visita ao interior do edifício as vezes necessárias. O registo visual e fotográfico foram essenciais para compreender o espaço - interior e exterior - e captar pormenores essenciais para a realização do projeto.

Para a organização de dados utilizou-se um programa de georreferenciação - ArcGis - para uma melhor leitura e compreensão dos mesmos. O interesse do uso desta “ferramenta” de trabalho surgiu durante o curso de arquitetura, na UC de SIG. O ArcGis é uma ferramenta que ajudou a sintetizar a informação recolhida. Fez-se então uma introdução ao programa para melhor percepção do mesmo e de seguida fez-se um inventário com a informação recolhida sobre o existente. Após a pesquisa sobre a cidade, tornou-se relevante aprofundar a temática da reabilitação, percebendo assim o conceito e o que se pretende sobre a mesma. Para complementar esta análise fez-se uma pesquisa sobre alguns casos de estudos já existentes em Portugal. São edifícios situados em centros históricos de diferentes cidades do país, e foram reabilitados e recuperados com a função de Hostel. Com isto pretende-se uma melhor compreensão sobre o que é a reabilitação em edifícios antigos, transformação de novos usos e métodos construtivos usados.

Para finalizar a parte teórica fez-se então uma análise à envolvente e um reconhecimento e levantamento do local e do edifício. Foram também recolhidas informações relevantes para a realização do projeto tais como critérios de conservação e reabilitação de edifícios, registo de anomalias - com suporte na ficha MAEC do LNEC - condicionantes do local e adequação da nova função em edifícios antigos. Por fim, com aplicação da pesquisa bibliográfica e conhecimentos adquiridos foi então possível proceder à realização da proposta da reabilitação ao edifício.

## **1.5. Estado Arte**

Ao longo dos anos, Portugal assistiu a uma expansão urbanística a nível de perímetro urbano, o que levou à dispersão urbana de equipamentos e serviços, causou especulação imobiliária e desertificação dos centros urbanos. Esta exaustiva construção encaminhou as pessoas para a construção nova, afastando-as do “antigo”, e esta desertificação resultou no abandono e envelhecimento dos centros históricos em Portugal. A população destes centros passou a ser maioritariamente idosa. Os serviços e comércios tradicionais e mais antigos foram desaparecendo, pois além de não haver o tradicional movimento de “compra”, as grandes superfícies contruídas fora destes centros, atraíram as pessoas para fora destes meios.

Esta despovoação progressiva dos centros históricos fez com que alguns edifícios ficassem ao abandono e consequentemente deteriorados e debilitados pois não tinham manutenção. Os casos de edifícios abandonados e em mau estado de conservação foram aumentando, o que levou a que estes centros históricos perdessem o interesse a nível turístico, a nível habitacional, social e económico. Até há bem pouco tempo, a reabilitação nos centros históricos, abrangia apenas a arquitetura patrimonial e histórica, ou seja edifícios com valor histórico que estivessem protegidos pelo Regulamento de Salvaguarda e Revitalização Patrimonial, que neste caso, os edifícios habitacionais, culturais ou outros não estavam protegidos por este regulamento, e por isso, não havia o “interesse” de os conservar ou reabilitar.

Neste tempo os centros urbanos e históricos eram feios e velhos, sem histórias para contar, a não ser mesmo os edifícios históricos e de valor patrimonial. Não havia procura de habitações por parte de gerações mais novas, as atividades por parte dos municípios ou outras entidades e não havia grande interesse turístico, a não ser para ver e visitar monumentos. Outra das razões deste abandono deve-se à falta de adaptação dos usos originais dos edifícios, pois ao longo dos anos tornaram-se inadequados e sem funcionalidade para a sociedade atual. Perante esta imagem dos centros históricos, Portugal percebeu que tinha de intervir, pois a construção nova não estava a ter rentabilidade e os centros urbanos precisavam de pessoas e de vida.

Foi em 2009 que a questão da reabilitação urbana passou a ser uma prioridade em Portugal. Com a construção urbana dispersa e em expansão, tornou-se óbvia a necessidade de reabilitar espaços e edifícios de interesse habitacional, cultural e patrimonial. Alguns edifícios ficaram desabilitados, inadequados e sem funcionalidade devido à falta de manutenção e atualização dos usos e funções originais dos edifícios, que como não se adaptaram à sociedade atual, levou ao seu abandono e conseqüentemente degradação. Deste modo, a regeneração, a modernização dos espaços e readaptação dos usos tornou-se iminente neste processo de reabilitação urbana. A recuperação destes espaços vai permitir não só a regeneração do próprio edifício como também de toda área envolvente.

Neste âmbito, as entidades começaram a intervir nestes centros de forma positiva e ativa. Esta reabilitação urbana não passou só pela “reconstrução” dos edifícios, mas também na regeneração dos espaços públicos e planeamento de atividades de interesse público dos habitantes, visitantes e turistas. Como referido, é em 2009 que a reabilitação urbana em Portugal é regulada pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e é neste que se define a ARU - Área de Reabilitação Urbana. A delimitação desta área é feita pelos municípios e pode abranger áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas e zonas urbanas consolidadas.

Assumindo que a reabilitação urbana é uma integrante indispensável da política das cidades e habitação, cujo objetivo é a “requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”<sup>1</sup> surge com o “Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, a figura das Sociedades de Reabilitação Urbana, adiante designadas por SRU's.”<sup>2</sup>

“Este diploma, para além de permitir às autarquias procederem à criação de entidades especialmente encarregues da operacionalização de ações de reabilitação ou de renovação de uma área previamente delimitada, como meio de maximizar a captação de investimento e a mobilização dos privados, cria, define e regula o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, a desenvolver.”<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Sociedades de Reabilitação Urbana in: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html> consultado em 20-04-2017

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio in: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html> consultado em 20-04-2017

<sup>3</sup> Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio in: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html> consultado em 20-04-2017

Particularmente em Viseu, também existe a SRU Viseu Novo, uma empresa do município de Viseu, que surge com o propósito de “promover a revitalização social, física e económica do nosso Centro Histórico, da Cava de Viriato, do Bairro Municipal e da Zona da Ribeira. A Viseu Novo, SRU surge para dar resposta à necessidade de reabilitação urbana destas zonas emblemáticas da cidade. Atualmente, a área de intervenção da SRU engloba o Centro Histórico, o Bairro Municipal de Viseu, a Zona da Ribeira e a Cava de Viriato, o que se traduz num total de 1 154 edifícios e cerca de 103,7 hectares.”<sup>4</sup>

Viseu não é exceção na realidade da temática da reabilitação urbana mas mesmo assim, perante a realidade de Portugal, Viseu é conhecida como a cidade jardim e já foi nomeada como a melhor cidade para se viver, e também são estes os motivos que levam a cidade a forçar-se na sua evolução e desenvolvimento com a preocupação de reduzir o número de edifícios devolutos no centro histórico de modo a acolher e atrair a população para este local.

Como referido anteriormente, não é só a parte de reabilitação do edifício que importa no melhoramento destes centros urbanos, e por isso que Viseu tem iniciativas e também está recetivo a novas ideias para dinamizar o centro histórico. Por exemplo, desde 2013 Viseu recebe eventos como os “Jardins Efémeros” que consiste na exposição de vários tipos de arte desde pintura, dança, música. Estes vários tipos de representação de arte apresentam-se espalhados pelas várias ruas e algumas instalações e exposições são feitas em edifícios devolutos, dando-lhes um uso diferente embora que temporário. Viseu tem ao longo do ano, vários eventos, que se vão repetindo anualmente, além “Jardins Efémeros”, Viseu acolhe também os “Tons de Primavera”, “Street Arte”, “Festival de Teatro”, “Festival de Jazz”, “Festa das Vindimas” entre outros, estes eventos concretizam-se maioritariamente no centro histórico, e nestas alturas enchem as ruas de pessoas, sejam elas residentes ou visitantes ou turistas. O mesmo acontece com o grande evento anual a Feira de São Mateus. Todos estes eventos acabam por promover a cidade e dinamizar o centro histórico de Viseu.

Desta forma, e não só, Viseu tem atraído cada vez mais turistas e é com o turismo que a cidade se torna dinamizadora e empreendedora, como tal, notou-se a preocupação de existir formas de alojamento económico e próximo do centro. Neste momento, Viseu não oferece grande diversidade na forma de alojamento, pois existem os hotéis luxuosos fora do centro, a pousada da juventude também fora do centro, restando apenas as residenciais, que acabam por não ser acolhedoras ou do agrado de toda a gente. Posto isto, conclui-se que Viseu não oferece qualquer tipo de alojamento low-cost, e daí surge a proposta de reabilitação do edifício nesta dissertação.

Esta vertente de reabilitar edifícios devolutos em centro urbanos para lhes dar um novo uso e função de hostel, está em voga em Portugal. Pois trata-se de uma grande aposta a nível

---

<sup>4</sup> SRU Viseu Novo in: <http://www.viseunovo.pt/sobre/apresentacao> consultado em 10-03-2017

económico e social. Este tipo de intervenções tem sido feita em maior número nas grandes cidades como Lisboa e Porto, mas também um pouco por todo o país. Portugal tem sido cada vez mais popular a nível turístico, e com isto, é interesse dos municípios alojar todos os visitantes. O conceito hostel é sem dúvida o mais procurado, pois cada vez mais as pessoas procuram não só viagens a preço low-cost como também o alojamento low-cost. Este conceito começou por agradar apenas aquele tipo de viajante de mochila às costas, com capacidade de conviver e partilhar quarto outras com pessoas desconhecidas e, neste momento, está a tornar-se do agrado de maior parte dos turistas, pois neste momento consegue-se encontrar hosteis em Portugal com o mesmo conceito de partilha e convivência, mas também com estilos mais privados e luxuosos como vamos ver ao longo desta dissertação.

Para compreender e desenvolver esta dissertação foi feita uma pesquisa do que já foi feito sobre esta temática. A pesquisa passou por perceber o que foi feito em concreto na cidade de Viseu, como já referido, desde programas, a propostas, iniciativas e projetos já desenvolvidos, e também pela pesquisa de livros e alguns trabalhos sobre esta tema, desde os quais se destaca:

Autor	Nome	Edição/Publicação	Ano
AAVV	Apresentação do guia para a reabilitação do centro histórico de Viseu	AVIS	2010
APPLETON, João	Reabilitação de Edifícios Antigos: Patologias e Tecnologias de Intervenção (2ª. Edição)	Revista Pedra e Cal, nº20	2003
CABRITA, António Reis, AGUIAR, J. e APPLETON, J.	Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto.	Lisboa: CML e LNEC	1992
CASTILHO, Liliana Andrade	O Centro Histórico de Viseu in Beira Alta		2004
COSTA, Júlio Cruz Jorge Braga da	Monumentalidade Visiense	AVIS	2007
TAVARES, João Lacerda	Reabilitação Urbana, As Sociedades de Reabilitação Urbana e as Novas Perspectivas na Requalificação de Centros Históricos		2008
CASTILHO, Liliana	; A cidade de Viseu nos Séculos XVII e XVIII - Arquitetura e Urbanismo	Tese de Doutoramento	2012
MONTEIRO, Alexandra Filipa Abrantes	A Identidade de uma Memória Através do Centro Histórico    A Cidade de Viseu	Dissertação	2015
OLIVEIRA, Soraia Raquel Marinheiro	A Reabilitação Urbana De Centros Históricos Numa Perspetiva Low-Cost	Dissertação	2015
PINHO, Ana Cláudia da Costa	Conceitos e Políticas Europeias de reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais	Tese de Doutoramento	2009
SOARES, Lúcio Manuel da Silva	Habitar/Envelhecer no séc. XXI, Memórias e Ambientes na Arquitetura	Dissertação	2012

Tabela 1 - Livros e Publicações Bibliográficas

## 2. Centro Histórico de Viseu

### 2.1. Breve Enquadramento

A informação sobre a origem de Viseu, ainda hoje é uma incerteza para os historiadores e geógrafos, sabe-se apenas, que no início do século XVI, foi conquistado pelos mouros, por D. Fernando, rei de Leão e Castela, já era cidade na época.

Segundo variados autores, é quase certo que Viseu existiu na época romana. Escavações recentes e estruturas ainda hoje visíveis remetem-nos para o período de ocupação romana, como por exemplo a Cava de Viriato<sup>5</sup>. Outro fator que denuncia este aspeto é o seu posicionamento estratégico, pois temos a zona mais alta da Sé e a localização privilegiada no cruzamento de vias importantes - são fatores que se mantêm até aos dias de hoje e que deram origem a Viseu. Com a atribuição destes fatores, esta cidade estava predestinada a funções como administração, comércio e serviços.

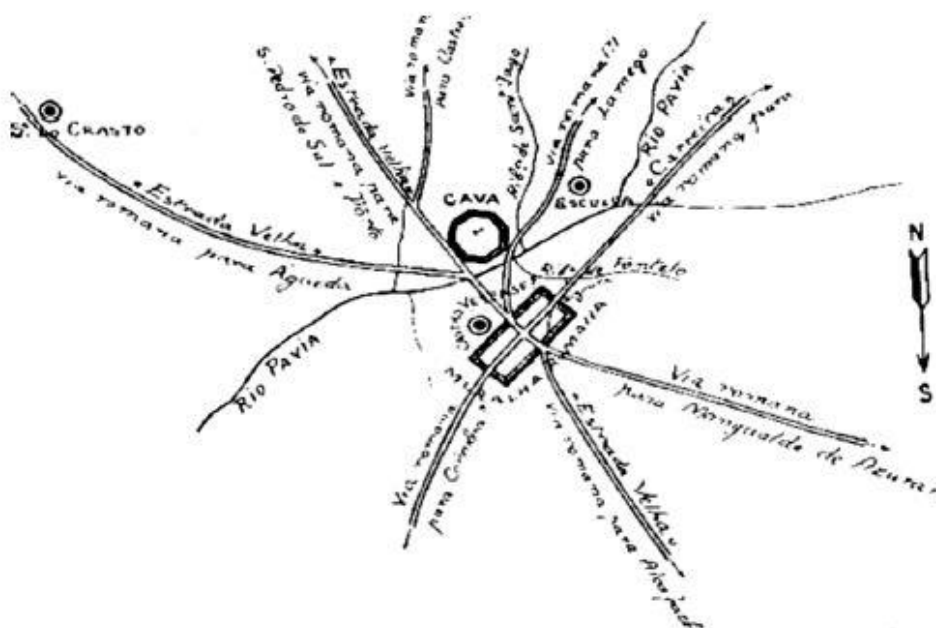


Figura 1 - Viseu no tempo dos romanos.

<sup>5</sup> "A Cava de Viriato é um monumento com 32 ha de área, composto por oito taludes de 4m de altura circundados por um fosso com cerca de 16m de largura e 4m de profundidade, primitivamente repleto de água. Este monumento é um dos maiores mistérios da arqueologia portuguesa. Desde acampamento romano, a estrutura militar árabe, a cava tem sido alvo de diversas interpretações. Contudo, a teoria mais recente sugere que o monumento foi construído durante a ocupação cristã do século ix-x, podendo corresponder a um projeto falhado de uma cidade áulica". In: [https://visitviseu.pt/source/timeline%20hist%C3%B3rica/Viseu\\_Final.pdf](https://visitviseu.pt/source/timeline%20hist%C3%B3rica/Viseu_Final.pdf). Acesso em 17/04/2018

Acredita-se que acampamento octogonal, conhecido como Cava de Viriato, foi criada na zona mais baixa da cidade - onde passa uma das vias mais importantes<sup>6</sup> - para uma função defensiva, controlando assim quem entrava e saía da cidade. Proveniente desta zona, surge então Viriato<sup>7</sup>, associado a Viseu, como caçador, pastor e posteriormente chefe lusitano.

Depois da ocupação romana, no século VI, Viseu passa a ser sede de diocese, sob domínio dos Visigodos. E no século seguinte é atacado e ocupado por Muçulmanos, sendo alvo de diversos ataques e contra-ataques durante a Reconquista. Existem vestígios na Sé, que levam a crer que a região de Viseu foi várias vezes residência dos condes D. Teresa e D. Henrique, ainda antes da formação do condado portugalense.

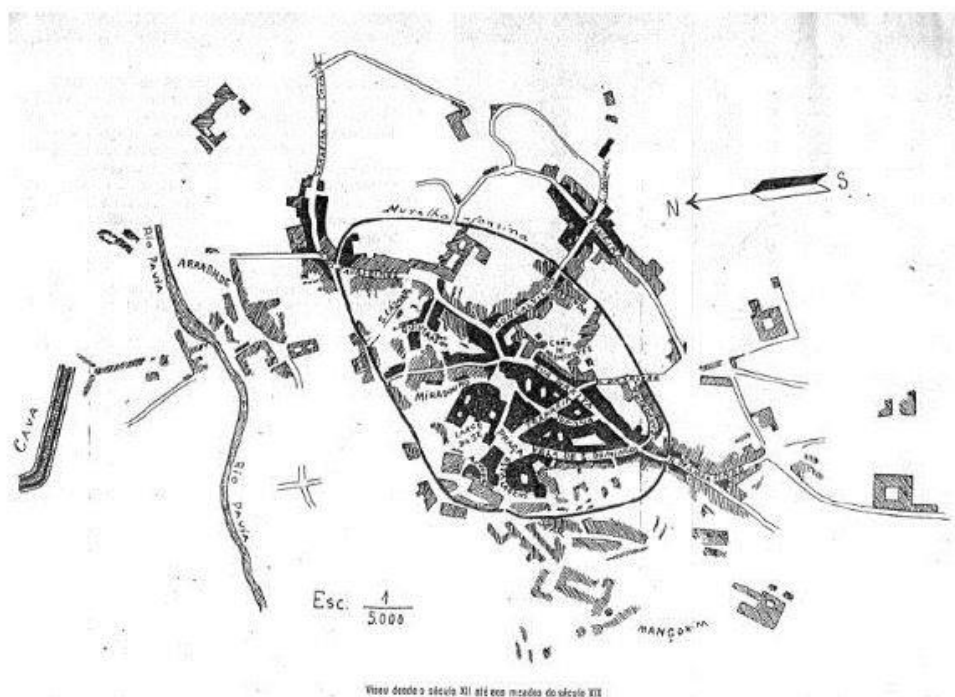


Figura 2 - Viseu desde o século XII até meados do século XIX.

“Em diversos documentos, o local de nascimento de D. Afonso Henriques, primeiro rei de Portugal e Patrono do Exército, é atribuído a diferentes cidades: Guimarães (por tradição histórica erudita, GALVÃO [1505]); Coimbra (em artigo do catedrático Torquato de Sousa Soares, in SARAIVA [1990]); e, finalmente Viseu (tese do Dr. A. Almeida Fernandes, FERNANDES [2007]).”<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Apresentação do Guia para a Reabilitação do Centro Histórico de Viseu. In: CABRITA, António Manuel et al. Apresentação do Guia para a Reabilitação do Centro Histórico de Viseu. [S.l.: s.n.], 2010. cap. 2, p. 2-2. Disponível em: <<http://cm-viseu.pt/guiaareabcentrohistorico/capitulo2/index.php?pag=1>>. Acesso em: 28 dez. 2017.

<sup>7</sup> Viriato foi pastor, caçador e líder dos Lusitanos. Conta-se que liderou a resistência contra Roma. Considerado um herói lusitano na história dos portugueses, apesar de muitos considerarem-no um mito. É uma figura associada a cidade de Viseu, e existe uma estátua da figura dele em frente a Cava de Viriato.

<sup>8</sup> AA.VV.; Viseu - Cidade de Afonso Henriques; AVIS; Viseu 2009; pág. 7

As primeiras aglomerações de população, foram construídas em redor da acrópole - Sé Catedral - sendo este um desenvolvimento típico da época, de onde derivaram as atuais Rua Direita e Rua Escura, e na zona mais baixa da colina predominavam os terrenos de cultivo, tendo poucas habitações.

A construção de um vasto património permitido pela compra do lugar do Soar pelos bispos, durante o século XII, e de grandes casas onde viviam os senhores da nobreza, tornou Viseu num importante centro atrativo e comercial durante séculos.

No entanto, perante uma crise, Viseu viu-se com a necessidade de criar uma maior proteção dos ataques Castelhanos, e foi no reinado de D. João I, no século XIV, que este mandou construir uma muralha defensiva para impedir as invasões. Atualmente restam apenas duas das sete portas originais desta muralha, sendo estas a Porta dos Cavaleiros e a Porta do Solar.



Figura 3 - Porta dos Cavaleiros (atual)



Figura 4 - Porta do Solar (atual)

Nos séculos seguintes, é levada a cabo a reestruturação da cidade destacando-se construções como o Claustro da Sé, a Casa do Miradouro e o Paço do Fontelo, edifícios de cariz estético e funcional.

É neste período que se desenvolve uma das primeiras fases de expansão, pois o rio Pavia é ganha ênfase na cidade, marcando assim a comunicação entre o núcleo da Sé e a Cava de

Viriato, surgindo então as construções extra muros, os subúrbios de arredores - designando-se como arrabalde.

Entre o século XII e meados do século XIX, a expansão à escala urbana e ocupação de espaços vazios leva a que Viseu fosse considerado como cidade de província, pois o rápido crescimento urbanístico fez com que houvesse falhas a nível de infraestruturas, redes de esgotos, águas e redes viárias.

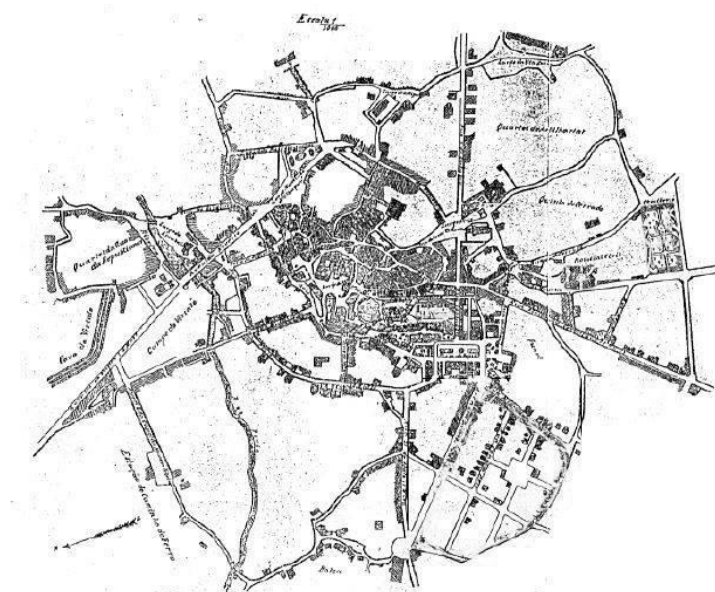


Figura 5 - Viseu no início do século XX, meados de 40.

Em meados do século XX, que são tomadas medidas para o melhoramento da cidade, onde esta é reorganizada com um plano de estradas e intervenções nas ruas que percorriam o centro da cidade.

Em 1882, Viseu ganha um novo ênfase com a chegada do caminho-de-ferro à cidade e é assim planeada uma nova avenida ligando a estação ao Rossio.

É no princípio do século XX que surge um plano que visa enaltecendo a periferia da cidade tornando-a uma integrante do núcleo urbano mais antigo. Isto faz com que se elabore um plano de urbanização, elaborado pelo vereador municipal da presidência da Câmara com a colaboração de engenheiros, antevendo uma circunvalação em redor da cidade, facilitando assim a comunicação entre os núcleos - periferia e centro.

## 2.2. Evolução urbana

Apesar da inúmeras teorias sobre a origem de Viseu, para se perceber a sua morfologia, é necessário compreender o terreno onde a malha urbana se situa.

Como já referido anteriormente, a cidade poderá ter sido desenvolvida por influências dos romanos, pois verifica-se que a cidade se expandiu de forma circular em torno da acrópole - onde se situa a Sé Catedral - o que levou seguidamente à construção de estradas, sendo os dois eixos principais designados por *Cardo* e *Decumano*. “O *cardo* permanece ainda hoje no perfil da Rua Direita que reocupou aquele traçado e o *decumano* principal, seguiria aproximadamente o traçado da rua do Gonçalves, continuado pela rua Escura e depois por detrás da Sé e do Museu de Grão Vasco, seguia até ao fundo da rua da Misericórdia, onde se localizava a porta ocidental.”<sup>9</sup>

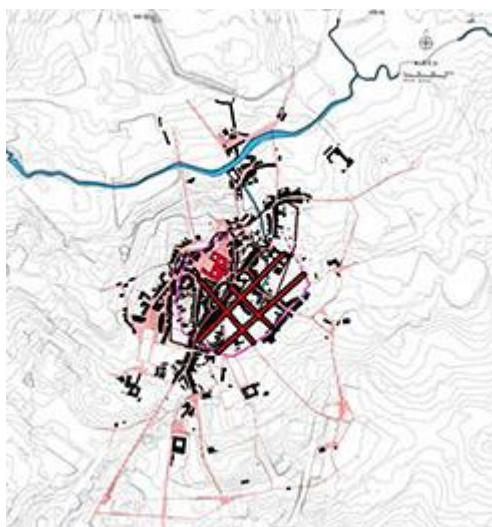


Figura 6 - *Cardo* e *Decumano* - Planta da cidade de Viseu em 1864 segundo Amorim Girão sobreposta ao *cardo* e *decumano* romano

Existe uma diferença de cotas, entre a acrópole - a Sé Catedral - e a Cava de Viriato. Apesar de ser prática da época dos romanos, a parte mais alta da cidade ser dedicada à construção religiosa e onde se situava o edifício de função religiosa, inicialmente foi visto como local estratégico de defesa, tendo como potencial criar um aglomerado fortificado mas o facto de a Sé estar implantada num terreno rochoso e sinuoso, dificultou a construção e houve inevitavelmente uma necessidade e de adaptação ao terreno, o que levou à formação de ruas meandrosas, de declive acentuado e de difícil deslocação, excetuando a Rua Direita que era a via principal.

<sup>9</sup> Apresentação do Guia para a Reabilitação do Centro Histórico de Viseu, capítulo 3, pág.3 in: <http://cmviseu.pt/guiareabcentrohistorico/capitulo2/index.php?pag=1>. Consultado em: 18-02-2017

Foi então no século XIV, como já referido, que, devido ao contexto vivido na época, Viseu precisava de mecanismos de defesa, e como tal, foram construídas muralhas para proteger a cidade medieval de ataques exteriores.

Até este ponto, a malha urbana apresentava uma densidade baixa de construções em redor da Catedral, e a construção desta muralha além de um caráter defensivo, adquiriu também um papel importante nas novas construções e desenho da malha urbana, pois era um limite físico que levou a cidade a desenvolver-se no seu interior de modo a ocupar espaços intramuros. Nesta altura, a muralha também revelou um papel importante a nível morfológico, urbano e social. Esta além de delimitar a cidade, também mudou a configuração das vias, pois estas passaram a ter que dar acesso às portas da muralha, sendo que no interior o acesso fosse maioritariamente pedonal.

O novo alinhamento das vias levou a que estas se cruzassem, criando espaços de permanência como a Praça do Adro e a Praça D. Duarte, que ao longo dos anos foi sendo alterado conforme a sua ocupação e uso.



Figura 7 - Praça do Adro da Sé Catedral



Figura 8 - Antiga Praça do Concelho, depois Praça Camões (atual Praça D. Duarte).

“Como eixo estruturante do traçado urbano da cidade temos, antes de mais a muralha, que define o espaço urbano em si mesmo por oposição ao que o não é. A partir desse limite estabelecem-se eixos viários que se entrecruzam, criam-se ritmos diários de circulação e permanência, que geram praças e rossios e, consubstanciam-se nas festas e procissões os cenários extraordinários por eles compostos.”<sup>10</sup>

No século XVI, o crescimento da cidade levou a que se construísse fora dos limites da muralha, pois esta foi perdendo o seu caráter defensivo, mas nunca deixou de delimitar o

<sup>10</sup> CASTILHO, Lílana. A cidade de Viseu nos Séculos XVII e XVIII Arquitetura e Urbanismo, Volume II, 2012. Doutoramento. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Pág. 14

espaço urbano da periferia. A partir do século XVII, os espaços vazios foram sendo ocupados e as paredes da muralha chegaram mesmo a ser usadas como paredes para casas nobres, e ao longo do século XVIII, procedeu-se à construção extramuros, de grandes residências privadas da nobreza e igreja e de novos bairros.

“Logo mesmo depois de os muros físicos terem sido ultrapassados, a nível social ainda existiam barreiras, tal como Liliana Castilho refere, “Os mapas mentais são de alteração mais lenta que os cartográficos.”<sup>11</sup>

É no início do século XIX, com a cidade já expandida para lá muralhas, que se pondera demolir maior parte da muralha, pois está já não tinha o caráter defensivo para o qual foi erguida e já dificultava os acessos e a circulação, restando assim, apenas duas portas até aos dias de hoje, já como já mencionado.

Perante uma economia favorável, a cidade transforma-se os serviços e os poderes camarários deslocam-se da atual Praça D. Duarte e Praça da Erva para o Rossio, onde é construído o edifício da câmara e a abertura da Rua Formosa que vem permitir um acesso rápido e direto entre o qual agora é o novo centro (Rossio) e o antigo (Sé). Neste período fazem-se mudanças no centro histórico como a construção do mercado, bombeiros e associações, tornando a periferia uma zona mais movimentada da cidade, impulsionando as outras vias redor - Rua do Comércio, Rua dos Andrades e Rua da Paz.

No século XX, verifica-se um crescimento das zonas periféricas pois o centro histórico também continuava a crescer, o que cria uma densidade na malha urbana, que faz com que haja uma adaptação e ampliação da cidade, o que leva a uma descaracterização da cidade. Há intenção de intervir nas redes viárias, com o propósito de as alargar e endireitar, mas ainda hoje são estas que definem os limites da cidade, apresentando características da época medieval, o que levou a uma disposição de volumetrias inaceitável, criando espaços a aglomerados sem sentido. Este “desenho” viário é perceptível nas plantas topográficas, pois perceber-se o desenrolar da cidade pelas curvas de nível, tendo como centro a Sé, o ponto mais elevado.

Na década de 50, do século XX, a cidade é abordada pelo Antepiano geral de urbanização de Viseu<sup>12</sup>, por João António Aguiar, seguindo pela apresentação do conceito de Cidade-Jardim<sup>13</sup>, por Nuno Portas. Este conceito pretende privilegiar as zonas periféricas habitacionais de baixa

---

<sup>11</sup> CASTILHO, Liliana. A cidade de Viseu nos Séculos XVII e XVIII Arquitetura e Urbanismo. Doutoramento. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto citada por DIAS, Diogo. Conceitos de reabilitação em centros históricos do interior do país: casos de estudo: Viseu e Guimarães, 2018. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitetura) - Universidade Lusíada de Lisboa - pág. 129

<sup>12</sup> “Os planos gerais de urbanização desta época tratam a cidade ou o núcleo como um todo urbano, resolvendo problemas práticos da cidade de média dimensão, em que o problema da acessibilidade e circulação se sobrepõem às questões da habitação, remetidas normalmente, para as zonas de extensão residencial da cidade”. Consultado a 15-04-2018 em: <http://cm-viseu.pt/guiareabcentrohistorico/capitulo4/index.php?pag=17>; capítulo 4 pagina 17

<sup>13</sup> “A ideia-conceito de cidade Jardim predomina na abordagem das zonas residenciais periféricas, sentindo-se a influência da cidade bonita, “City Beautiful”, haussemiana, de influência americana, na estrutura dos eixos viários centrados em grandes enfiamentos perspetivos, sobre edifícios, praças ou paisagem”. Consultado a 15-04-2018 em: <http://cm-viseu.pt/guiareabcentrohistorico/capitulo4/index.php?pag=17>; capítulo 4 página 17

densidade, não se aplicando nos centros históricos, apesar de o preservar. Esta estratégia propõe tipologias unifamiliares, onde predomina o lote de pequena dimensão. O traçado viário é pensado de forma a criar perspetivas sobre os edifícios, criando também praças e pontos de interesse. O estacionamento não passa por ser uma prioridade, apenas para corresponder às necessidades dos moradores.



Figura 9 - Anteplano Geral de Urbanização de Viseu, Planta de Urbanização, João António de Aguiar

Com estes planos, a cidade abranda o seu crescimento durante a década de 70, pois a partir nos anos 60 do século XX surgem propostas de habitação coletiva, moderando assim a densidade na malha urbana.

Nesta mesma altura, Viseu viu uma necessidade de valorizar o antigo e por isso limitou-se o tráfego automóvel nas ruas do centro - rua do Comércio, rua Formosa e rua da Paz - para as calcetarem, originando assim zonas de comércio e tornarem-se de acesso pedonal. A preocupação de recuperar o antigo e criar o novo com referência no antigo, não passou só pelos edifícios mas também em espaços urbanos e mobiliário urbano. Foi também nesta época que se construiu um edifício de 16 andares - atual “Prédio da Caixa” - que apesar de não se localizar no centro histórico, a sua proximidade destaca-se na morfologia da cidade e alterando a silhueta que identificava a cidade com a Cidade das Sete Torres.



Figura 10 - Silhueta da cidade de Viseu. Sete Torres

## 2.3. Políticas, regulamentos e condicionantes para o Centro Histórico

O Centro Histórico de Viseu encontra-se “protegido” por regulamentos aplicados à cidade, sendo estes regidos por interesses coletivos e também particulares por parte dos seus moradores, tendo a intenção de preservação da natureza, dos próprios edifícios, do património. São medidas de proteção específicas, que visam classificar edifícios e zonas envolventes relevantes para a consolidação da identidade da histórica e cultural da cidade.

O Plano Diretor Municipal de Viseu (PDMV) menciona que é importante potenciar o centro urbano, no Artigo 2º - Objectivos Estratégicos, e citando, “face aos potenciais de competitividade, e à sua localização em relação aos corredores estruturantes, à dinâmica demográfica de acentuado crescimento e à relevância patrimonial e turística, bem como a preservação dos valores culturais e paisagísticos, com incidência direta na qualidade de vida das populações, potenciando rotas temáticas de touring cultural e paisagístico”.

No Título VI, Capítulo II - Solo urbanizado, secção I, Espaço central - Artigo 69º - Identificação, como centro da cidade, existe uma concentração de atividades como comércio, serviços, equipamentos e residenciais, cujo uso é permitido pela legislação e regulamentação, sendo importante “sob o ponto de vista histórico e de identidade” ser preservado, “quer em relação à volumetria e alinhamentos, quer em relação à compacidade”, de modo a manter a malha urbana existente na zona antiga envolvente à Sé e as áreas adjacentes.

Segundo o regulamento, no caso específico da proposta apresentada, de uma reabilitação de um edifício situado na zona histórica de Viseu para um hostel, são indicadas regras de edificabilidade que, de uma forma geral, menciona que o aspeto visual exterior do edifício não deve ser alterado, ou seja, o material, a cor e a forma e estrutura dos vãos devem ser mantidos, as cêrceas devem ser respeitadas ao nível da envolvente próxima, sendo que a cobertura deve manter a sua morfologia, referido no Artigo 71º - Regras gerais de edificabilidade.

Para este caso de estudo, faz-se referência também a um programa de governo “Viseu Primeiro 2013/2017”, apresentado pelo Município de Viseu com duração de quatro anos, que sugere uma estratégia de desenvolvimento de modo a transformar Viseu numa “comunidade atrativa para viver, investir, educar, estudar e visitar”<sup>14</sup>.

Este programa tem como prioridade “o desenvolvimento económico, a atração de investimento e internacionalização; o reforço da solidariedade e a inclusão social; a Coesão

---

<sup>14</sup> ESTRATÉGIA Viseu Primeiro 2013/2017. Disponível em: <[http://www.cm-viseu.pt/doc/2013\\_2017/Estrategia\\_ViseuPrimeiro2013\\_2017\\_consultapublica.pdf](http://www.cm-viseu.pt/doc/2013_2017/Estrategia_ViseuPrimeiro2013_2017_consultapublica.pdf)>. Acesso em: 29 dez. 2017.

Territorial e Revitalização do Centro Histórico e das Aldeias”<sup>15</sup>. Sugere assim, um novo ciclo de desenvolvimento de Viseu lutando contra a crise e promovendo a valorização do território e da sua identidade.

Em relação ao CHV, a Câmara Municipal de Viseu, mostra-se particularmente empenhada na sua valorização, “na perspectiva da promoção e conservação e restauro e na reabilitação urbana recuperando antigos usos habitacionais e comerciais e continuara a investir na introdução de melhorias ao nível do ambiente urbano, do conforto e da comodidade das pessoas e na animação.”<sup>16</sup>

Posto isto, as funções da SRU Viseu Novo também são alargadas, pois além de abrangerem a reabilitação do património e algum ordenamento no centro histórico, incluem também a reabilitação urbana, mediante a conservação e restauro de edifícios e sua reabilitação, para recuperar usos e dar novos usos.

Em 2014, surge o “Plano de Acção de Revitalização de Centro Histórico de Viseu - Viseu VIVA” resultante de um debate público promovido pelo Município de Viseu, com uma forte participação pública e social, este plano, vem complementar e responder ao programa Viseu Primeiro, onde desperta a reabilitação e revitalização do Centro Histórico Viseense. Com estas intervenções, pretende-se que os centros urbano e histórico de Viseu se assumam como fatores de dinamismo de actividade turística, de atracção de novas actividades e negócios e, particularmente, de fixação de famílias e jovens (...) antigos residentes mas também atrair casais jovens, estudantes (...) condições (...) que promovam a fixação de pessoas e de negócios.”<sup>17</sup>

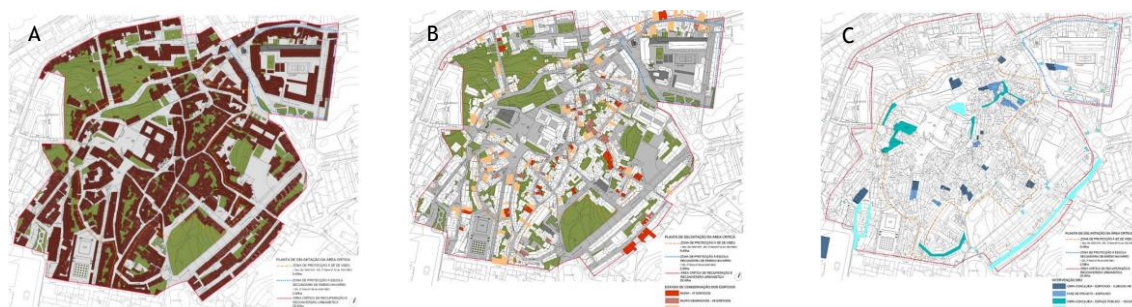


Figura 11 - A -Planta de delimitação da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística; B - Planta com identificação do estado de conservação dos edifícios - ruína e muito degradados; C- Planta de localização - Intervenções SRU (consultar em anexo)

<sup>15</sup>ESTRATÉGIA Viseu Primeiro 2013/2017. Disponível em: <[http://www.cm-viseu.pt/doc/2013\\_2017/Estrategia\\_ViseuPrimeiro2013\\_2017\\_consultapublica.pdf](http://www.cm-viseu.pt/doc/2013_2017/Estrategia_ViseuPrimeiro2013_2017_consultapublica.pdf)>. Acesso em: 29 dez. 2017.

<sup>16</sup> SRU - Viseu Viva, Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu in: <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistorico/ViseuViva.pdf>; pág. 8. Consultado a 16-02-2017

<sup>17</sup> SRU - Viseu Viva, Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu in: <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistorico/ViseuViva.pdf>; pág. 8 e 9. Consultado a 16-02-2017

Outra decisão de política territorial foi a conversão da “ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística” para a “ARU - Área de Reabilitação Urbana”, ou seja, são incluídas como novas áreas de reabilitação urbana, tais como, a zona da Ribeira, a Cava de Viriato e o Bairro Municipal da Cadeia, onde já estava incluído o Centro Histórico, “com vista na sua valorização, reabilitação e proteção especial de zona patrimonialmente relevantes.”<sup>18</sup>

No ano seguinte, candidata-se ao PORTUGAL 2020 com o “Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano” - PEDU, com o intuito de ter a condição de Autoridade Urbana - condição exclusiva para os “centros urbanos de nível superior” - e seu acesso a financiamento comunitário tendo em vista a realização de investimentos estruturantes nos domínios da regeneração da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Viseu, da inclusão de comunidades socialmente desfavorecidas (em particular relacionada com os Bairros Sociais) e da promoção de uma mobilidade urbana eficiente e sustentável.<sup>19</sup>

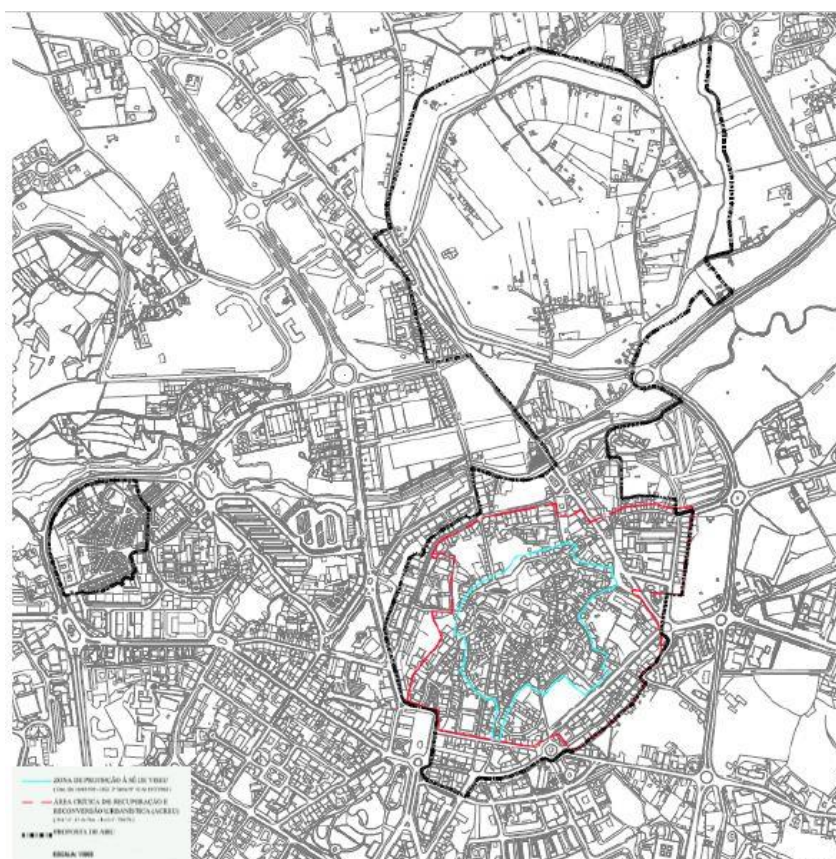


Figura 12 - Planta proposta de delimitação da ARU de Viseu (Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal).

“E para a cidade ser viva tem de ser aberta à transformação.”<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Viseu Viva in: <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistórico/ViseuViva.pdf>; pág. 20. Consultado a: 16-02-2017

<sup>19</sup> PLANO ESTRATÉGICO de Desenvolvimento Urbano de VISEU 2020 in: <https://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistórico/WISEUPEDU2015.pdf>. Consultado a: 17-02-2017

<sup>20</sup> BYRNE, Gonçalo; Geografias Vivas, pág. 5

Após 3 anos, faz-se um balanço positivo em relação ao plano “Viseu Primeiro” (Outubro de 2016), onde se conclui que a paisagem do centro histórico se revitalizou; em 3 anos, houve três vezes mais incentivos financeiros à regeneração de fachadas; 125 imóveis do CHV mudaram de mãos, ou seja, houve mais procura imobiliária; e o repovoamento jovem obteve bons resultados com o programa “Reabilitar para Habitar” com o total de 18 habitações.<sup>21</sup>

Perante o resultado positivo, o programa “Viseu Primeiro” foi renovado em 2017 até 2021, pois é um programa que se mantém atual, mas também que se renova com a nova candidatura apresentada, prossegue com um dos principais objetivos a ser a Reabilitação do Edificado.<sup>22</sup>

Especificando, a SRU Viseu Novo publicou um concurso no Diário da República número 33, do anúncio de procedimento nº 905/2015, com o objetivo de ser explorado como um hostel, já com o intuito de “reforçar dinâmicas culturais e turísticas, radicar novas atividades económicas e gerar mais empregos”, como já havia referido Almeida Henriques - Viseu Viva, setembro 2014.<sup>23</sup>

O edifício está inserido nos parâmetros referidos anteriormente e pretende-se que o programa vá ao encontro do que foi pedido - “Concessão de obra pública tendo por objeto a conceção, execução e exploração de um estabelecimento de alojamento local a instalar no edifício municipal situado na Rua Dr. Luís Ferreira (Rua do Comércio) nºs 92 a106 em Viseu” - Diário da República número 33, anúncio de procedimento nº 905/2015 - e isto comprova o défice que a cidade tem até hoje em oferecer alojamento local, de baixo custo, a quem visita a cidade.



Figura 13 - Vista sobre a cidade de Viseu

<sup>21</sup> Viseu Primeiro in: [http://www.cm-viseu.pt/doc/2013\\_2017/CMV%203%20anos%20balanc%CC%A7o\\_Project.pdf](http://www.cm-viseu.pt/doc/2013_2017/CMV%203%20anos%20balanc%CC%A7o_Project.pdf) . Consultado em: 16-02-2017

<sup>22</sup> Programa VISEU PRIMEIRO 2021 in: <http://www.cm-viseu.pt/viseuprimeiro20172021/ProgramaVISEUPRIMEIRO20172021.pdf> . Consultado em: 17-02-2017

<sup>23</sup> Diário da República in: <https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/66536421/details/10/maximized?serie=II&dred=66507626> . Consultado a 18-02-2017

## 3. SRU Viseu Novo: Conservação, Reabilitação e Recuperação do Centro Histórico

### 3.1. Breve Enquadramento

Na atualidade em que vivemos, a reabilitação urbana assume um papel indispensável na prática de arquitetura e na política das cidades. Vivemos perante um declínio do uso dos centros históricos e da sua vivência, em particular na área habitacional. Estes foram colocados ao abandono, o que levou à sua lenta degradação e deterioração.

Para travar a evolução desta deterioração, tornou-se urgente o Estado intervir, focando-se nas zonas urbanas históricas<sup>24</sup> bem como as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Com a necessidade de uma ação rápida e mobilizadora nestes centros das cidades, surge o Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio<sup>25</sup>, a figura das Sociedades de Reabilitação Urbana, posteriormente designadas por SRU's.<sup>26</sup>

“Este diploma, para além de permitir às autarquias procederem à criação de entidades especialmente encarregues da operacionalização de ações de reabilitação ou de renovação de uma área previamente delimitada, como meio de maximizar a captação de investimento e a mobilização dos privados, cria, define e regula o regime jurídico excecional da reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, a desenvolver.”<sup>27</sup>

Sendo assim, é atribuída “aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.”<sup>28</sup>

A 15 de dezembro de 2005 surge então a Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu - SRU Viseu Novo - cujo capital social é subscrito pela Câmara Municipal de Viseu a 55% e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana<sup>29</sup> em 45%. Mas em 2015, dá-se o contrato de

---

<sup>24</sup> Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio CAPÍTULO I Disposições gerais sobre reabilitação urbana Artigo 1.º Âmbito 3 – Consideram-se «zonas históricas» as como tal classificadas em plano municipal de ordenamento do território.

<sup>25</sup> Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio CAPÍTULO I Disposições gerais sobre reabilitação urbana Artigo 1.º Âmbito 1 – O presente diploma regula o regime jurídico excecional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

<sup>26</sup> Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio CAPÍTULO I Disposições gerais sobre reabilitação urbana; Artigo 4.º Denominação - A denominação das empresas deve integrar a expressão «SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana», doravante designadas por SRU.

<sup>27</sup> Sociedades de Reabilitação Urbana - Portal de Habitação in: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html>. Consultado em 20-09-2017

<sup>28</sup> Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio

<sup>29</sup> De acordo com o Decreto-Lei n.º 223/2007, de 30 de Maio, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) resulta da reestruturação e red denominação do antigo Instituto Nacional de Habitação (INH), tendo nele sido integrados o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e parte da Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN).

compra e venda entre os presidentes da Câmara de Viseu e do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), Almeida Henriques e Vítor Reis, respetivamente, isto é, a partir daquele momento o município de Viseu fica com a totalidade do capital social da SRU Viseu Novo.

Esta empresa apenas iniciou atividade a 15 de setembro de 2006, dirigindo o processo de reabilitação urbana da ACRRU de Viseu com o objetivo de “promover a revitalização social, física e económica do nosso Centro Histórico, da Cava de Viriato, do Bairro Municipal e da Zona da Ribeira.”<sup>30</sup>

A SRU Viseu Novo é um meio, ao qual não lhe compete fazer reabilitação, mas sim incentivá-la através de mecanismos que resultem no aumento da oferta e da procura de habitação, comércio, diversidade e serviços.

A SRU tem assim, como objetivo inicial agilizar e impulsionar o processo de reabilitação urbana na zona histórica de Viseu e da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, consideradas de interesse público urgente, bem como promover o envolvimento dos proprietários e dos agentes económicos neste processo, através de parcerias público-privadas.



Figura 14 - Casa do Miradouro, instalação da SRU Viseu Novo; detalhe de brasão e janela

<sup>30</sup> SRU Viseu Novo in: <http://www.viseunovo.pt/sobre/apresentacao>. Consultado em: 22-05-2017

## 3.2. Propostas, incentivos e apoios financeiros do Município

Como já referido anteriormente, um dos principais objetivos da SRU Viseu Novo, é promover e incentivar a reabilitação urbana aos privados, de modo a despertar a sociedade para o envelhecimento e degradação do centro histórico.

Para haver um desenvolvimento rápido e coerente na recuperação do centro histórico, o município lança alguns incentivos morais e financeiros, de modo a que as pessoas se interessem e vejam as vantagens de uma recuperação rápida da zona histórica e do seu edificado.

Estes incentivos enaltecem a reabilitação como um meio de promover o centro histórico, de modo a dar-lhe mais vida e movimento, tanto a nível habitacional, como comercial, de serviços e até mesmo cultural e turístico. Destacam-se em seguida os apoios financeiros:

- Recuperação de fachadas
- Programa de incentivos à recuperação de edifícios ARU
- Programa de correção acústica
- Incentivo de redução do valor da taxa de IMI
- Viseu Habita (PROHABIT)
- Programa reabilitar para arrendar<sup>31</sup>

O apoio relativo à **Recuperação de fachadas**, surge como apelo aos proprietários de edifícios situados na ARU para a recuperação e requalificação das suas fachadas com o intuito de “melhorar o enquadramento ambiental, urbanístico e estético do edifício e da sua área envolvente.”<sup>32</sup>

O **Programa de incentivos à recuperação de edifícios ARU** permite isentar e reduzir as taxas municipais, a qualquer interessado que pretenda fazer operações urbanísticas relacionadas com obras de reabilitação, desde que esteja localizado na ARU.<sup>33</sup>

O apoio financeiro referente ao **Programa de correção acústica** destina-se aos residentes que habitam em zonas de maior incidência de ruído noturno, e este programa pretende melhorar a sua qualidade de vida. O programa de correção acústica apresenta, como critérios de seleção, a localização do edifício e dos vãos a intervir, a tipologia a realizar e o posicionamento da fonte de ruído que afeta o imóvel.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Apoios Financeiros in: <http://www.viseunovo.pt/incentivos> acedido a 08-06-2017

<sup>32</sup> Recuperação De Fachadas in: <http://www.viseunovo.pt/incentivos> acedido a 08-06-2017

<sup>33</sup> Programa de incentivos à recuperação de edifícios ARU in: <http://www.viseunovo.pt/incentivos> acedido a 08-06-2017

<sup>34</sup> Programa de correção acústica in: <http://www.viseunovo.pt/incentivos> acedido a 08-06-2017

Outra estratégia apresentada pelo município de Viseu consiste na **redução do valor da taxa de IMI** aos imóveis ou frações inseridos na área de intervenção desde que se apresentem em bom estado de conservação. O valor varia entre 5 a 20%, depende das situações.<sup>35</sup>

**O Viseu Habita (PROHABIT)** é um programa municipal que incentiva à reabilitação de habitações de pessoas e agregados familiares carenciados do concelho de Viseu. Os imóveis têm de ter uma data de construção anterior a 1970, não se podem encontrar devolutos e no caso de arrendamento o contrato deverá de ter pelo menos 5 anos, assim como o valor da renda não pode ser aumentado.<sup>36</sup>

O Programa reabilitar para arrendar consiste num programa de empréstimo a longo prazo direcionado para a reabilitação integral de imóveis com idade igual ou superior a 30 anos, sendo que a finalidade final seja arrendamento habitacional, embora seja permitida a existência de comércio e/ou serviços no piso térreo.<sup>37</sup>

Estas são algumas das estratégias de incentivo à reabilitação definidas pela SRU Viseu Novo e pelo Município de Viseu, onde se pretende mudar o edificado pouco atraente e degradado de modo a devolver a identidade e a história ao local.

Estes incentivos pretendem também cativar os habitantes para a fixação no local, atrair os vários grupos etários e dar um novo impulso ao turismo e à cultura na cidade de Viseu.



Figura 15 - Sé Catedral de Viseu

<sup>35</sup> Incentivo De Redução Do Valor Da Taxa De Imi (Em 5% E Em 20%) in: <http://www.viseunovo.pt/incentivos> acedido a 08-06-2017

<sup>36</sup> Viseu Habita (Prohabit) in: <http://www.viseunovo.pt/incentivos> acedido a 08-06-2017

<sup>37</sup> Programa Reabilitar Para Arrendar - Habitação Acessível in: <http://www.viseunovo.pt/incentivos> acedido a 08-06-2017

## 4. SRU Viseu Novo: inventariação georreferenciada

### 4.1. Breve enquadramento

Para uma análise mais prática e de possível utilização e atualização futura, optou-se por usar o programa de sistemas de informação geográfica - ArcGIS®. Este programa é uma plataforma que reúne mapas, aplicações e dados. Este sistema de informação geográfica é usado para criação e utilização de mapas; compilar dados geográficos; análise de informações mapeadas; compartilhar e descobrir informações geográficas; usar mapas e informações geográficas numa gama de aplicações e gestão de informação geográficas numa base de dados.<sup>38</sup>

Esta plataforma faculta uma infraestrutura que disponibiliza mapas e toda a informação para toda a comunidade e é aberta à Web, permitindo assim compartilhamento e gerenciamento de conteúdo, mapas e aplicativos.

Relativamente ao Sistema de Informação Geográfica (SIG) é uma estrutura para reunir, gerir e analisar dados, que no fundo é que se pretende fazer nesta dissertação. Os SIG engloba vários tipos de dados, este analisa a localização espacial e organiza as camadas de informação em mapas, conforme forem adicionadas ao ficheiro, e a seleção for feita. Este sistema permite observar dados de forma a criar padrões, análises e situações, ajudando a perceber melhor a informação que se pretende saber e a tomar decisões mais facilmente.

Os SIG são utilizados por vários tipos de entidades, desde governos, indústrias, ONG's e empresas líderes de mercado em todo o mundo<sup>39</sup>, para criar mapas que se comunicam, realizam análises, compartilham informações e resolvem problemas complexos em todo o mundo.<sup>40</sup>

Neste meio, os SIG são usados para identificar problemas sobre os mais diversos temas, revelando padrões geográficos que surgem quando os dados são bem mapeados. São usados também para monitorizar mudanças geográficas no mundo, como por exemplo, é possível visualizar a extensão do recuo dos glaciares nos hemisférios. Permitem também gerir e dar respostas a possíveis circunstâncias em tempo real, como por exemplo, catástrofes naturais, mostrando o possível impacto causado às pessoas e empresas. Pode também serem usados para prever o tráfego rodoviário. Este sistema admite também analisar e definir prioridades, como por exemplo, analisando padrões criminais, indicando as áreas-alvo. Também possibilita obter informações sobre dados e analisar as tendências como por exemplo o crescimento ou perda de emprego em diferentes setores.

---

<sup>38</sup> ArcGis in: <https://www.arcgis.com/features/index.html>. Consultado em: 20-10-2017

<sup>39</sup> ArcGis in: <http://www.esriportugal.pt/Capacidades-ArcGIS> . Consultado em: 20-10-2017

<sup>40</sup> ArcGis in: <https://www.esri.com/en-us/what-is-gis/overview#image6>. Consultado em: 20-10-2017



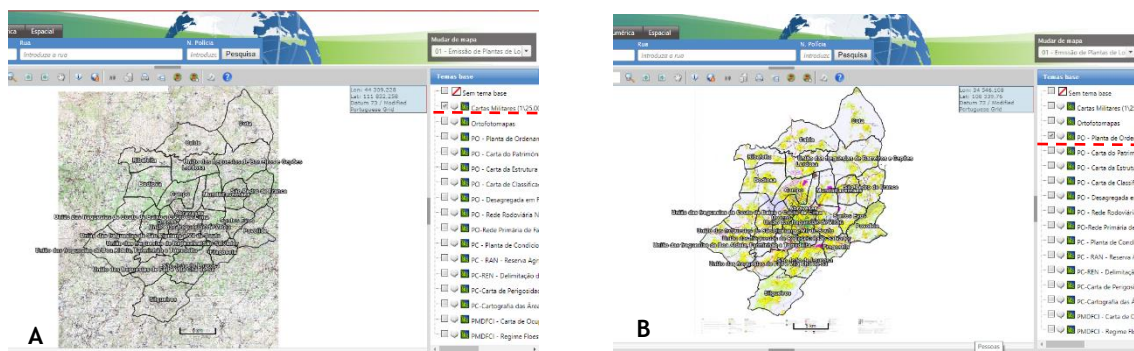


Figura 18 - A - Cidade de Viseu com a opção de visualização da Carta Militar; B - Cidade de Viseu com a opção de visualização da Planta de Ordenamento

Nas imagens acima pode-se observar a cidade de Viseu sobre a Carta Militar (Figura 18 - A) e sobre a Planta de Ordenamento (Figura 18 - B). Esta primeira opção permite perceber a localização da cidade no mapa, ou seja, posição altimétrica e relevo representado por curvas de nível e com as cotas referidas ao nível do mar. A segunda opção, a Planta de ordenamento normalmente associada ao Plano Diretor Municipal (PDM) é uma planta que estabelece as regras para utilização, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho.

Dependendo do tipo de informação que se procura pode-se selecionar o que está disponível, sendo esta apenas uma pequena plataforma da cidade de Viseu.

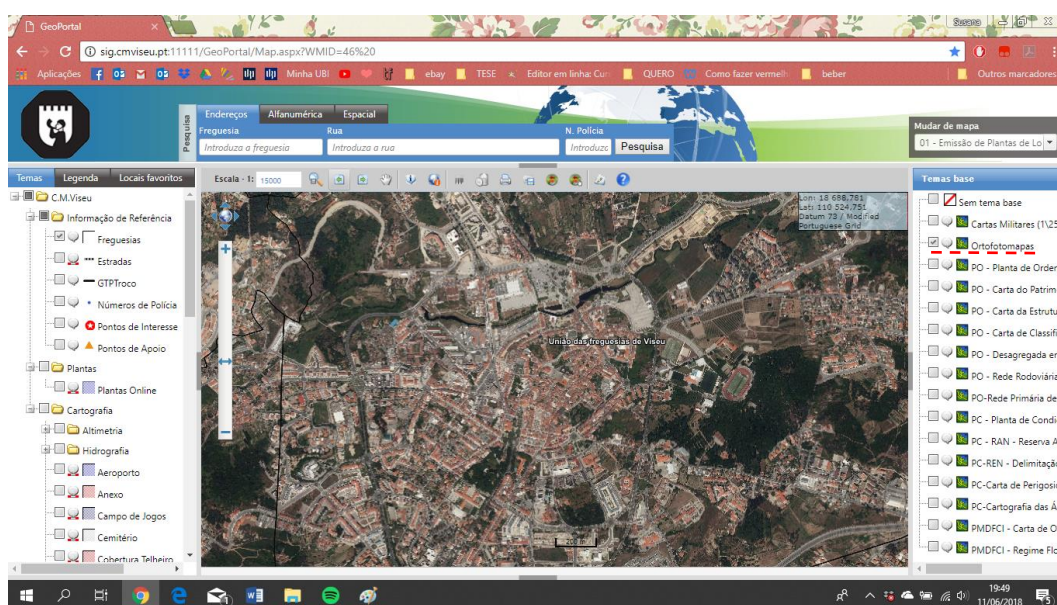


Figura 19 - “Zoom” da cidade de Viseu (Concelho de Viseu) com visualização de Ortofotomapas.

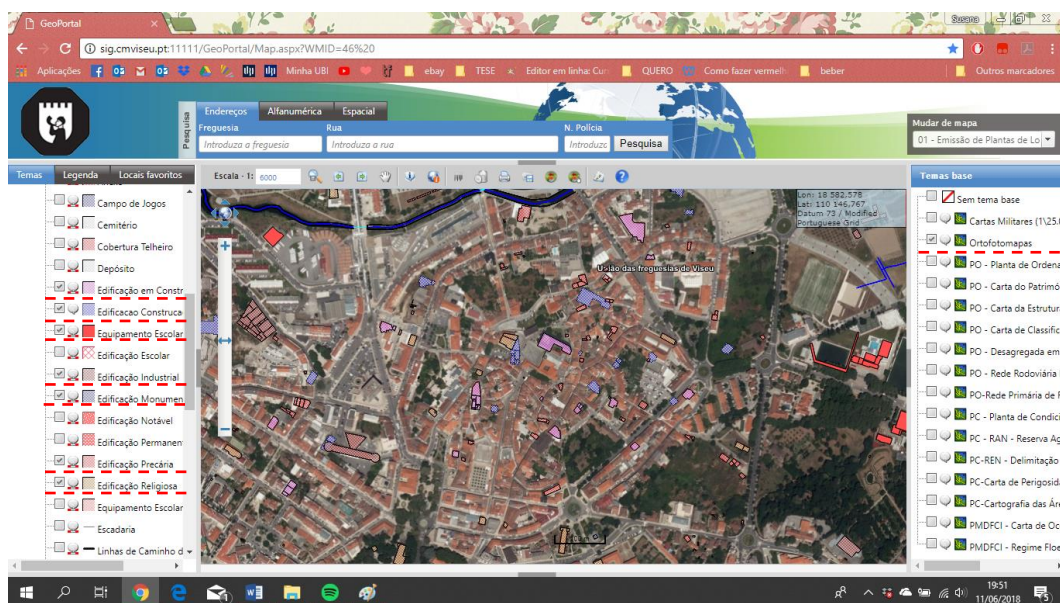


Figura 20 - “Zoom” da cidade de Viseu (Centro de Viseu) com visualização de Ortofotomapas e alguns tipos de edifícios selecionados

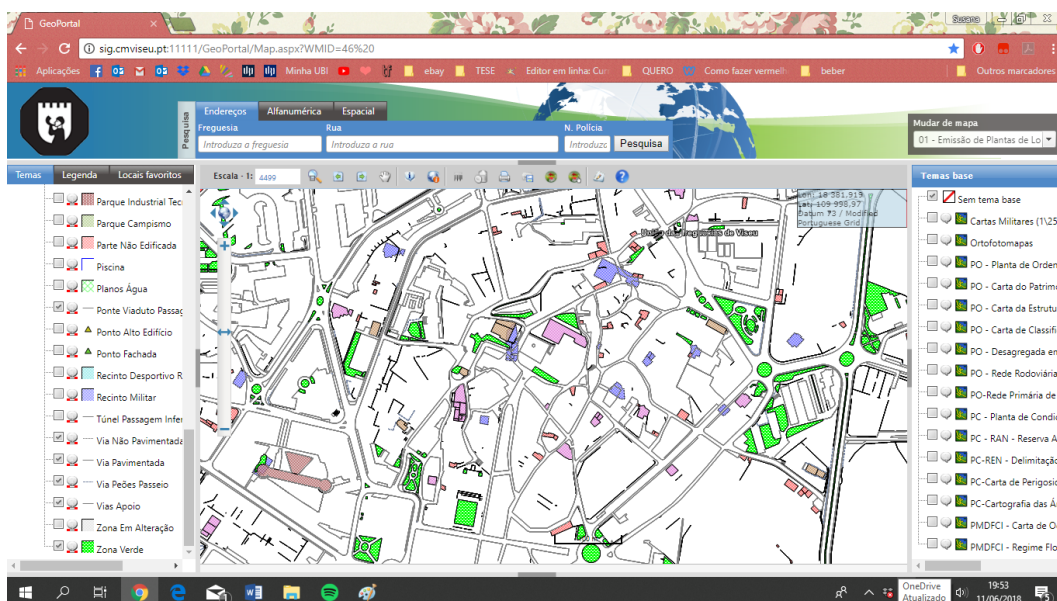


Figura 21 - “Zoom” da cidade de Viseu (Centro de Viseu) apenas com alguns tipos de edifícios e vias selecionados sem qualquer tipo de mapa por baixo.

Na Figura 20 observa-se, novamente, a cidade de Viseu com o mapa de vista satélite por baixo e desta vez aparecem alguns tipos de edifícios selecionados. Outra opção neste tipo de programas é visualizar apenas as “shapes” dos edifícios e vias sem qualquer tipo de mapa por baixo. Neste caso, na Figura 21, consegue-se interpretar a cidade de Viseu, mais concretamente o Centro Histórico, através das vias e edifícios.

## 4.2. SRU Viseu Novo

O objetivo principal deste trabalho é o de desenvolver os SIG para identificar os edifícios da SRU, explorando as funções de análise espacial, numa perspetiva de facilitar a leitura e pesquisa sobre os atributos dos mesmos. Como referido anteriormente, este tipo de dados e de informação pode ser sempre atualizada consoante a mudança desta mesma.

Para uma melhor perceção do que se passa a nível de reabilitação urbana na cidade de Viseu, procedeu-se a uma análise das intervenções feitas pela SRU Viseu Novo através do programa ArcGIS.

Neste contexto reuniram-se algumas informações sobre os edifícios em questão e estes foram organizados e mapeados e georreferenciados, de modo a serem possíveis visualizar em mapa.

O primeiro passo a fazer é reunir a informação para adicionar a mapa que irá ser colocado no ArcGIS, e para isso reúne-se a informação numa tabela (Figura 22).

ID	IL_ID	IL_PARTA	IL_ETIQUETA	IL_ETIQUETA	AMPL_C_CATEGORIA	ESTADO_PL_LESION	AMPL_C_INTERVENCAO	TIPO_PL_INTERVENCAO	PARCEL_PFE	PARCEL_PIS
1		CASA DA FERRERIA	188-18-10	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação de Lazer	CENTRO MUNICIPAL DE ATIVIDADES ESCOLARES INTERMUNICIPAIS
2		AV. ENRIQUE MARQUES	18	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação e Conservação	Reabilitação	ESCOLA DE BAMBAS
3		CASA DE SANTO ANTONIO	188-18-10	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação e Conservação	Reabilitação	Reabilitação
4		RUA DIETETA 181-181	181-181	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação - Conservação	Reabilitação - Conservação
5		RUA DIETETA 172	172	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação - Conservação	Reabilitação - Conservação - Estacionamento
6		RUA DIETETA 161-161	161-161	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação - Conservação - Identificação	Reabilitação - Conservação
7		CASA DAS FERRERIAS	188-18-10	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação - Conservação	Reabilitação - Conservação
8		CASA DA CALÇADA	188-18-10	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação e Conservação	Reabilitação - Conservação	ESPAÇO MULTIFUNÇÃO
9		CASA DO PRINCIPAL	188-18-10	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação e Conservação	Reabilitação	IDENTIFICAÇÃO VISUAL - PASSOS
10		RUA ESTRELA 11-11	11-11	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação - Conservação
11		CASA DE SANTA CATARINA 24	24-24	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação e Conservação	Reabilitação	CENTRO DE INFORMAÇÃO INTERMUNICIPAIS - REABILITAÇÃO
12		TRAVESSA DAS CALÇADAS 12-12	12-12	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação - Conservação
13		RUA DO COMÉRCIO 11	11	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação e Conservação	Reabilitação	Reabilitação - Conservação
14		RUA DO COMÉRCIO 100	100-100	188-18-10	188-18-10	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação	Reabilitação - Conservação
15										

Figura 22 - Tabela em Excel com informação dos edifícios

A seguir a esta passo, já no software ArcGIS, abre-se um “mapa” em branco (ArcMap), onde se tem de selecionar o sistemas de coordenadas pretendido. Visto que a planta a adicionar para trabalhar se encontra com o sistema de coordenadas definido em Datum 73, é este sistema que se adota em primeiro para o mapa coincidir com o base mapa. Ao fim de adicionada a planta e com as coordenadas alinhadas, alteramos o sistema de coordenadas para ETRS (European Terrestrial Reference System) 1989 Portugal TM06. Opta-se por este

sistema de coordenadas porque é assim que toda a cartografia esta feita através da legislação nacional.<sup>41</sup> Após o sistema de coordenadas estar definido produz-se uma “shapefile” desta planta para a seguir serem criados os pontos, linhas ou polígonos pretendidos, consoante a informação que se quiser acrescentar (Figura 23 e 24).

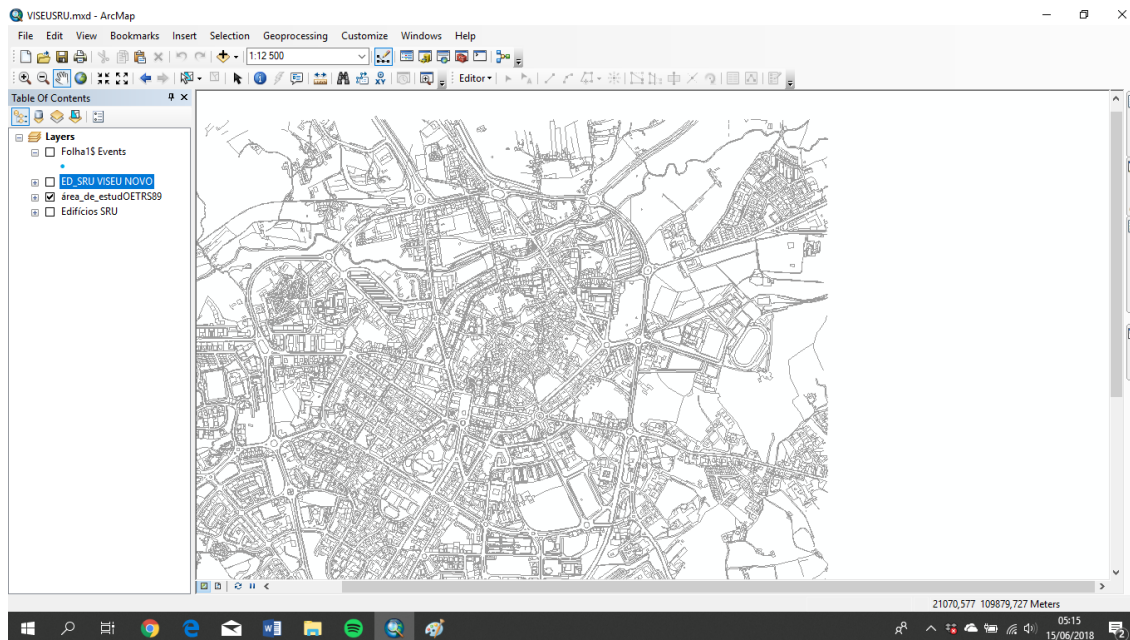


Figura 23 - PrintScreen do software com a área de intervenção

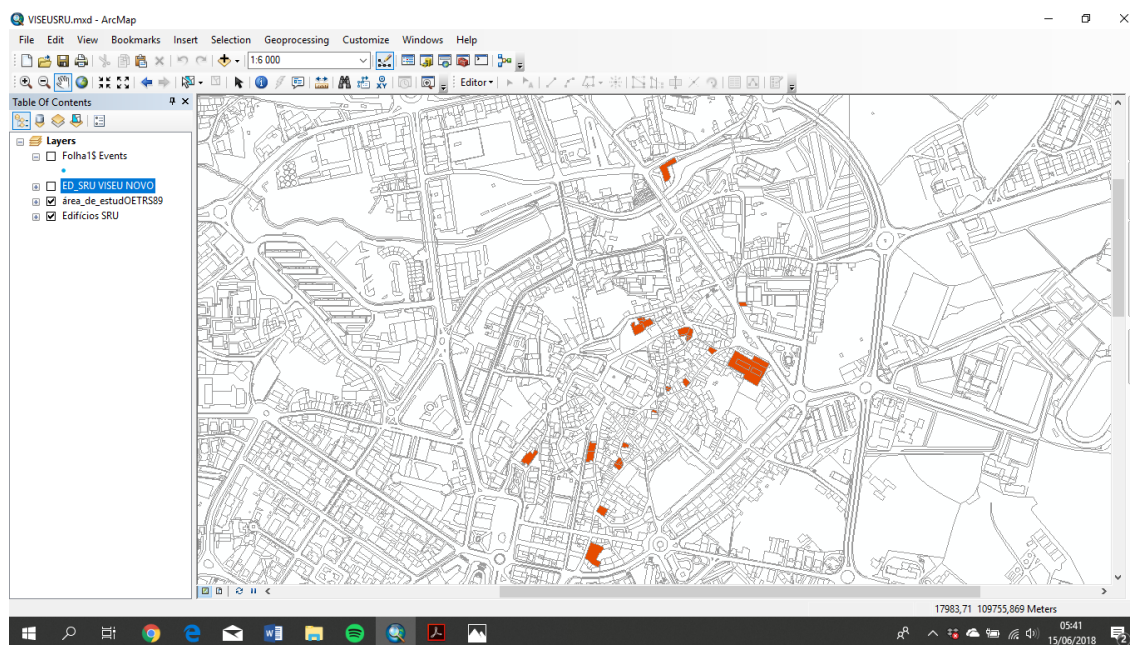


Figura 24 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo

<sup>41</sup> Exercício de Atividade de Produção de Cartografia; Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro. Artigo 3.º - A Sistemas de georreferência

Após as “shapefiles” dos edifícios criadas, pretende-se anexar a informação recolhida anteriormente (Figura 16) a cada edifício. Para este passo é preciso criar um campo identificador comum na tabela de atributos dos edifícios e na tabela da Figura 16, neste caso, optou-se por um campo identificativo através de números para tornar o processo mais fácil. De seguida, faz-se o “join” da tabela do excel com as shapefiles dos edifícios criando assim a tabela de atributos no software do ArcGis. (Figura 25)

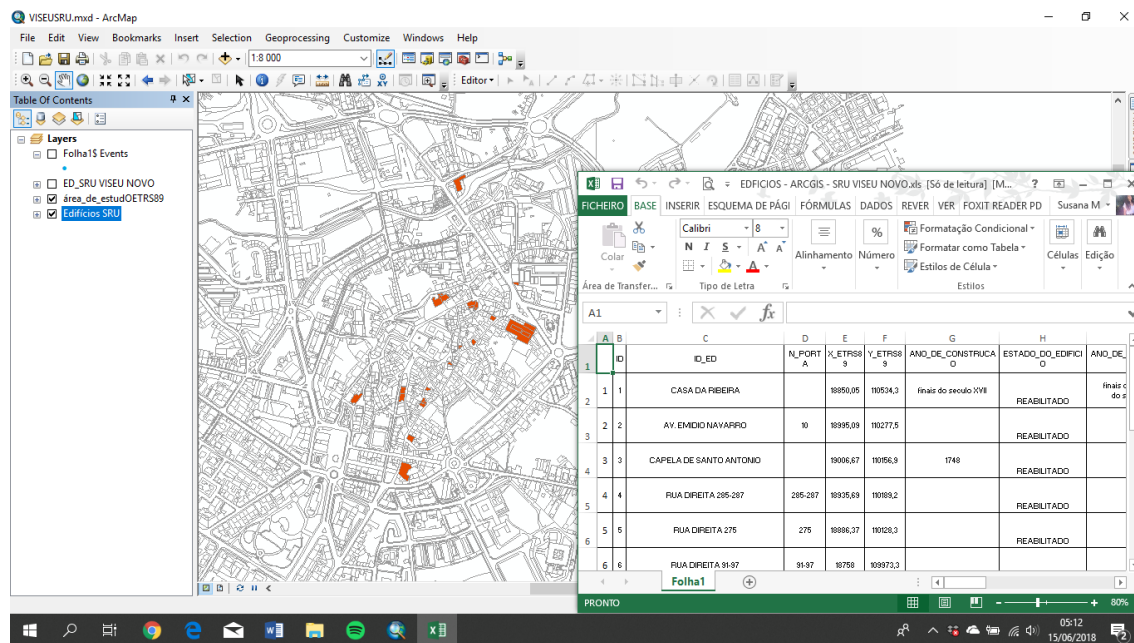


Figura 25 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo e a tabela do excel

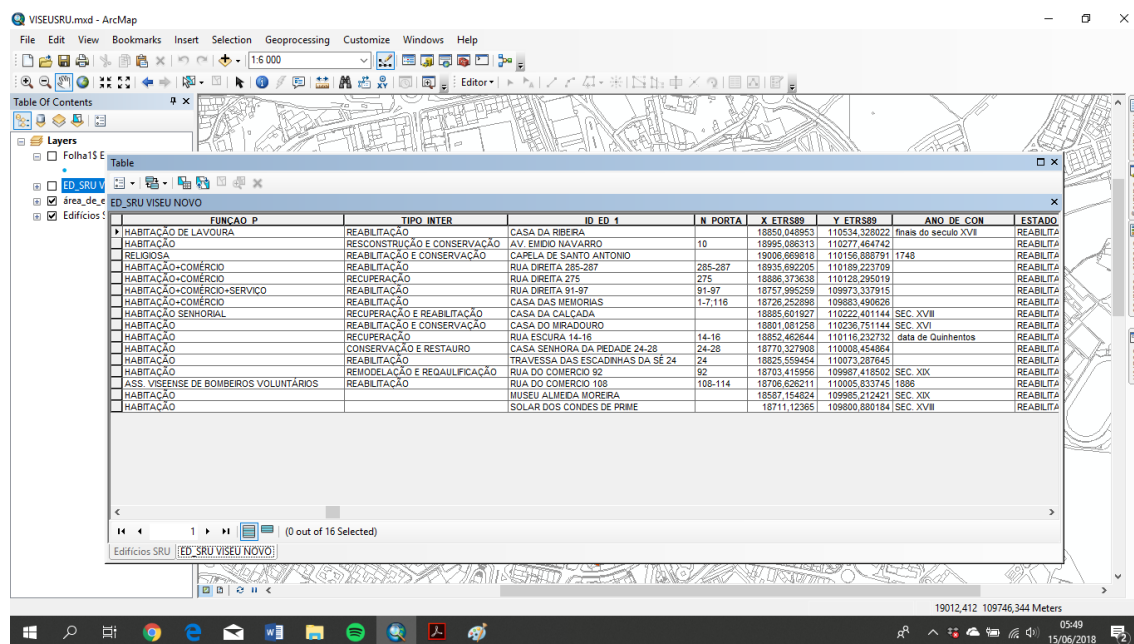


Figura 26 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo com a tabela de atributos

Ao fim de se ter este tipo de informação anexado à “shapefile” dos edifícios é possível apresentá-la de diversas formas. No próprio programa, selecionar várias opções da informação que se pretende visualizar, por exemplo, o nome dos edifícios (Figura 27) ou obter uma tabela de informação individual de cada edifício (Figura 28).

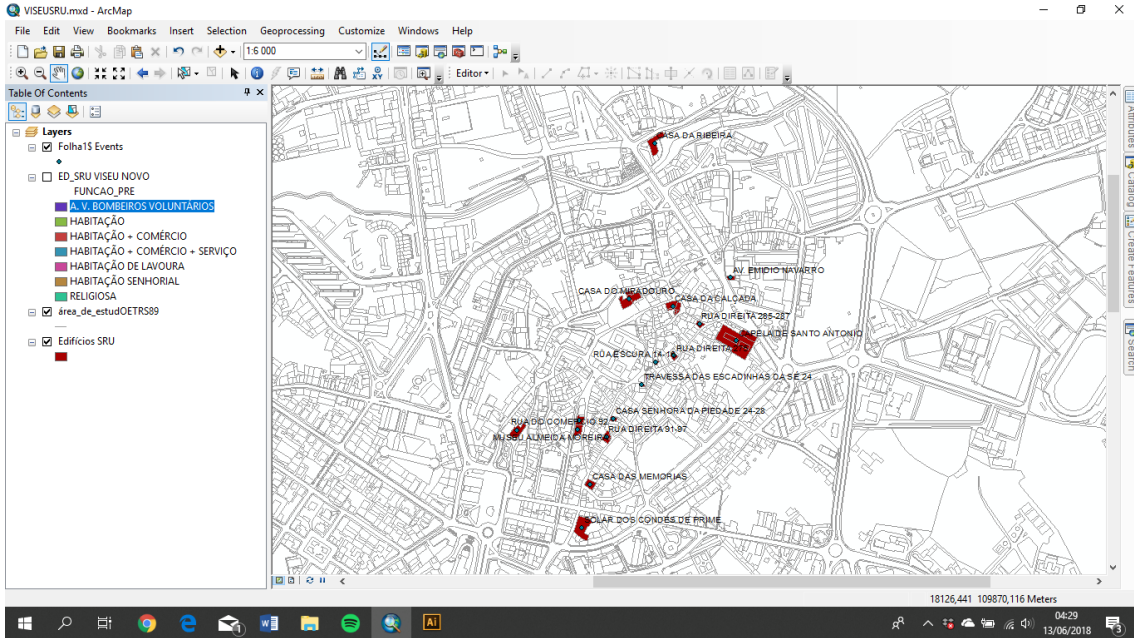


Figura 27 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo com a opção de visualizar os nomes

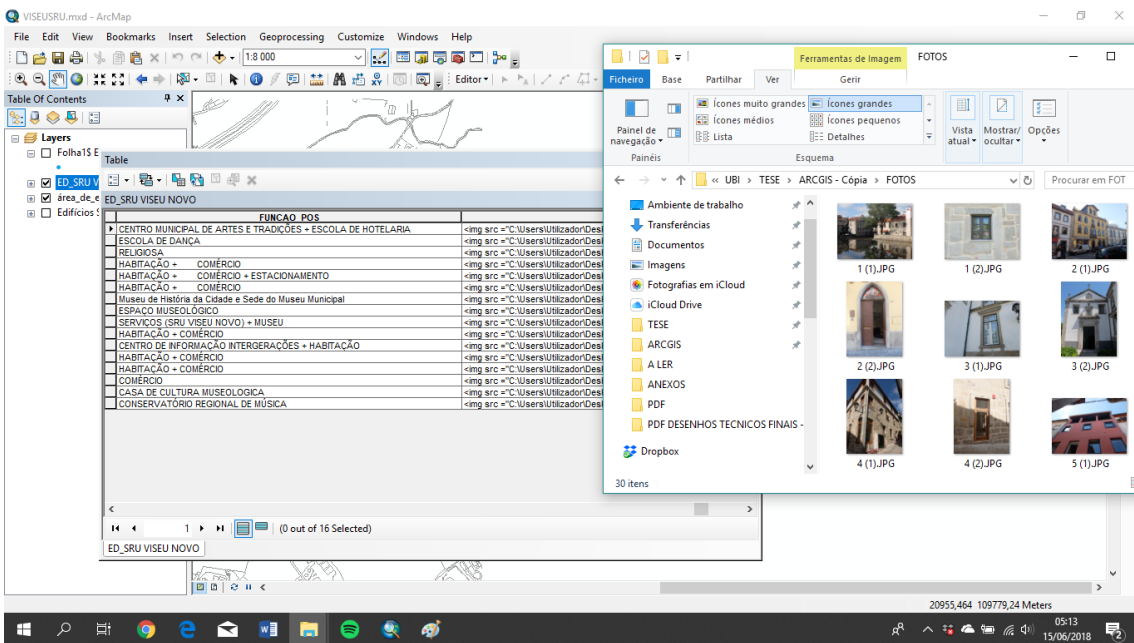


Figura 28 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo com a opção de visualizar a tabela com toda a informação do edifício

Outra opção deste programa é acrescentar informação visual, ou seja, fotografias. Para este processo basta adicionar o código da imagem à tabela de atributos (Figura 29 e 30).

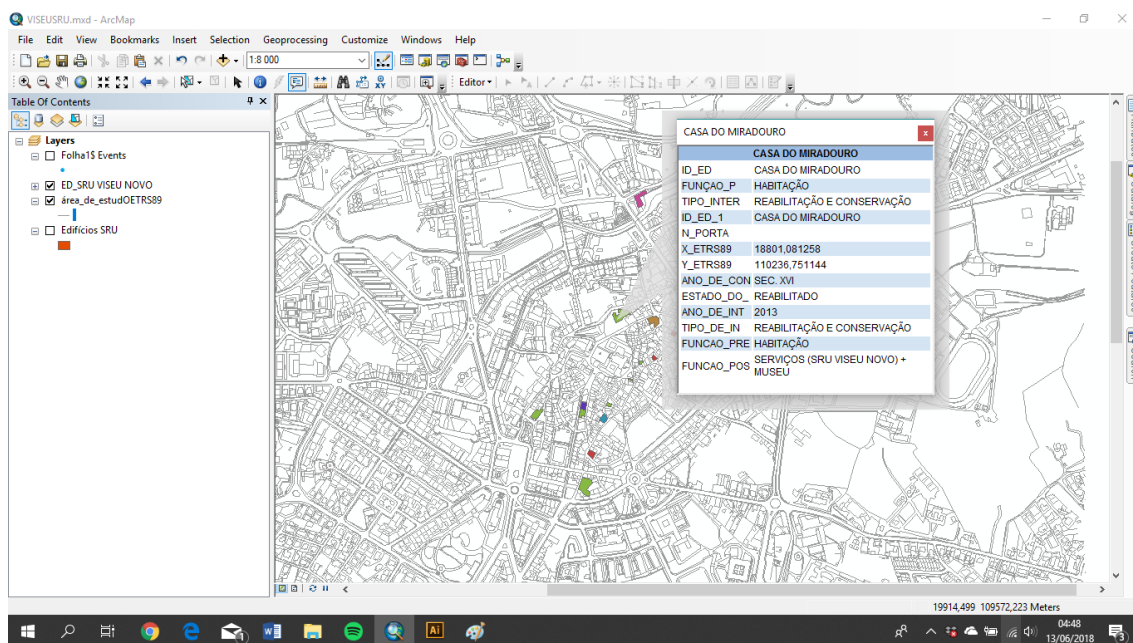
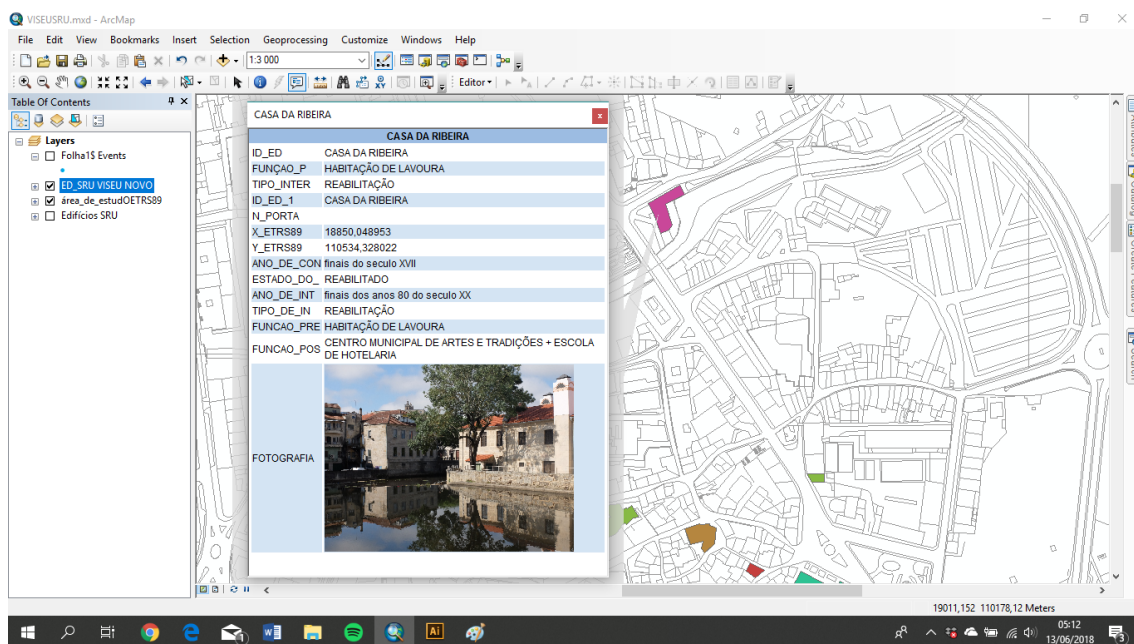


Figura 29 e 30 - PrintScreen do software com a área de intervenção com os edifícios intervencionados pela SRU Viseu Novo com a opção de visualizar a tabela com toda a informação do edifício incluindo a fotografia

Uma das formas de apresentar este tipo de informações é através do “Layout”. Através deste tipo de “publicação” pode-se criar uma folha com informação gráfica de modo a criar páginas gráficas e esquemáticas para uma melhor leitura e interpretação da informação colocada anteriormente.

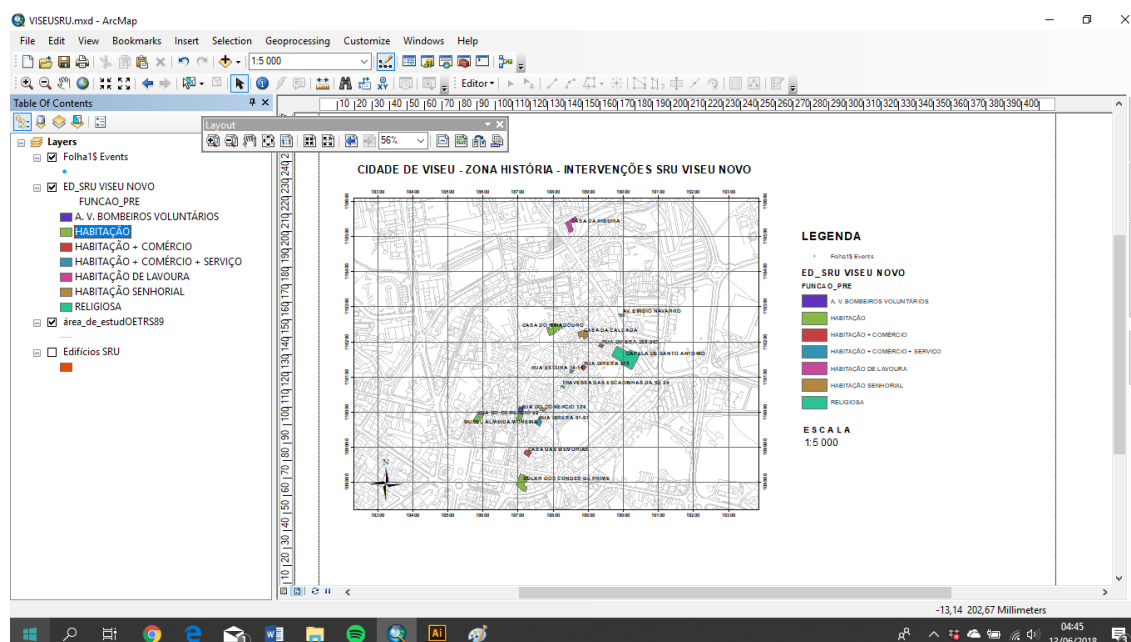


Figura 31 - PrintScreen do software com a apresentação do layout

Para este tipo de trabalho foram recolhidos vários tipos de dados como, o nome do edifício, o numero de policia, as coordenadas, ano de construção, ano de intervenção e tipo de intervenção, função do edificio antes e depois da intervenção. A apresentação desta informação finalizou-se com os layouts diferentes e distintos para cada tipo de “campo” de informação (ANEXOS S1, S2, S3, S4 e S5).

Com este processo, obteve-se uma forma dinâmica e atual de organizar a informação sobre os edifícios que foram intervencionados pela SRU Viseu Novo. Esta informação não se encontra completa por falta de conhecimento e com a intenção de ser atualizada conforme o programa permite.

Através desta forma de trabalho percebe-se que os SIG é um conceito que pode ser usado por um vasto e heterogéneo campo de áreas disciplinares (planeamento regional e urbano, ambiente, agricultura, botânica, computação, geografia, entre outros).<sup>42</sup>

Um sistema de informação geográfica é um sistema informático que alia o rigor cartográfico à informação alfanumérica e que possibilita o exercício da análise espacial, disponibilizando um conjunto de funcionalidades necessárias à manutenção das bases de dados e ao processamento e apresentação de informação.

<sup>42</sup> NETO, Pedro Leão Ramos Ferreira; Os SIG e um Projecto Piloto para a Vila Histórica de Almeida, 1996. Dissertação (Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano) - Faculdade de Arquitectura e Engenharia da Universidade do Porto

## 5. Reabilitação e novos usos

### 5.1. Conceitos base

O conceito reabilitação é algo que, ainda hoje, é questionado e discutido, pois a sua definição tem vindo a adaptar-se consoante a necessidade a que se propõe. Ou seja, é visível uma evolução deste conceito a nível de objetivos, modo de atuar e métodos de intervenção e construção, com a necessidade de dar resposta aos desafios que as cidades nos vão abordando, tanto a nível social como económico e ambiental. A evolução e adaptação deste conceito deve-se a dois fatores cruciais no âmbito cidade, que são o alargamento do conceito património e o reconhecimento dos perigos de extinção e destruição que enfrentam as áreas urbanas antigas. Além disso algumas cidades apresentam intervenções que ficam aquém da reabilitação urbana devido a uma má interpretação e definição deste conceito.

A reabilitação urbana é uma preocupação que existe desde da era da Grécia Clássica (século V e IV antes de cristo) tendo esta outro significado e maneira de ser exercida completamente diferente da atualidade, pois era aplicada como restauro da funcionalidade espiritual, isto é, a preocupação passava pela reutilização dos espaços e objetos, não pelas suas funções mas sim pela espiritualidade que representavam. O conceito foi evoluindo conforme as épocas vivenciadas mas no âmbito desta dissertação, apenas se irá abordar o conceito a partir do século XX até a atualidade, pois o edifício escolhido para realizar a proposta encontra-se neste período.

Durante séculos o processo “reabilitar” apenas estava relacionado com edifícios ou obras de arte consideradas com valor patrimonial, pois ainda não existia a preocupação de conservação do edificado construído. Nesta época os edifícios degradados eram demolidos dando lugar a construções novas, na prática eram utilizados os conceitos conservar, reutilizar, recuperar e restaurar. Pois, “o restauro é a destruição do edifício, é como tentar ressuscitar os mortos. É melhor manter uma ruína do que restaura-la”<sup>43</sup>, segundo Ruskin<sup>44</sup>, teórico do século XIX.

A importância do património surge apenas no século XX, com a necessidade de preservação de determinados fatores que identificam e valorizam uma cidade os quais são valores históricos, patrimoniais e culturais.

É então no século XX que se consciencializa, pela primeira vez, com a Carta de Atenas<sup>45</sup> em 1931, a questão da reabilitação urbana, mas apenas para proteção e conservação do património cultural, isto é, esta “carta” não foi suficiente para incluir outros pontos da

---

<sup>43</sup> RUSKIN, John; *The seven lamps of architecture*. New York: Dover Publications, 1989.

<sup>44</sup> John Ruskin nasceu em Londres, Inglaterra, no dia 8 de Fevereiro do ano de 1819 e morreu a 20 de Janeiro no ano de 1900, em Furness, Inglaterra. John Ruskin destacou-se como escritor e pensador inglês. Parte da sua vasta obra centrou-se na arquitectura e arte, da qual se destaca a sua oposição ao classicismo em detrimento de um medievalismo. As suas ideias influenciaram o movimento Art and Crafts.

<sup>45</sup> Carta de Atenas - Carta Internacional sobre Restauro dos Monumentos, elaborada em Outubro de 1931. Conferência Internacional de Atenas sobre o Restauro dos Monumentos

cidade, nem mesmo quando se tratava de considerar a envolvente do monumento em questão.

Foi a partir desta carta que se começou a classificar os monumentos como património, onde nesta se defendiam questões como a conservação, restauro e até mesmo a salvaguarda do edifício em questão, para impedir a sua destruição.

Em 1964, surge a Carta de Veneza<sup>46</sup>, que reforça o que vinha declarado na Carta de Atenas - em relação ao restauro e conservação de monumentos - mas esta passa também a incluir a preservação da cidade, ou seja, o conceito de reabilitar passa a incluir os centros histórico, sítios ou lugares e edifícios envolventes, não só dos monumentos mas do resto da cidade. Ao longo desta carta esclarecesse-se que a manutenção dos monumentos deve ser regular, do modo a respeitar a história e a identidade do mesmo, e é evidenciada a intervenção mínima, mantendo assim o existente com a autenticidade da época em que foi construída. Nesta carta, a salvaguarda da identidade da cidade, passa a ser uma preocupação e um objetivo para manter.

De uma carta para a outra é notável a evolução do conceito património, pois este deixa de se dirigir apenas aos monumentos isolados mas também passa a abranger outros tipos de construções e até mesmo sítios, que com o tempo, tenham adquirido um significado cultural e identificativo para a cidade.

Até 1975, com a guerra a nível europeu, houve um declínio nos grandes centros antigos da Europa, isto porque as pessoas tiveram que abandoná-los, o que levou a uma necessidade de construção urgente, mas desta vez, para as periferias. Foi a destruição nos centros e a rápida construção nova que levou à preocupação dos riscos de desaparecimento das memórias da cidade, surgindo então a Carta Europeia do Património Arquitetónico<sup>47</sup>, com a intenção de implementar uma política comum a nível europeu, preservando a identidade das cidades. Este documento, ainda hoje é uma referência para quem se dedica a reabilitar e a intervir nos centros históricos das cidades.

É também na década de 70, que o conceito reabilitação urbana surge como objetivo de garantir a conservação de sítios, edifícios e conjuntos com valor nos centros mantendo assim os tecidos urbanos antigos. Este conceito surge, pela primeira vez, apresentado pelo comité de Ministros do Conselho da Europa “ (...) através da renovação e adaptação da sua estrutura interna às necessidades da vida contemporânea, preservando ao mesmo tempo, cuidadosamente, os elementos de interesse cultural.”<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Carta de Veneza Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios, elaborada em 1964.

<sup>47</sup> Carta Europeia do Património Arquitetónico - Carta Internacional elaborada em 1975, pretende promover uma política europeia comum para a proteção do património cultural e arquitetónico.

<sup>48</sup> PINHO, Ana Cláudia da Costa; Conceitos e Políticas Europeias de reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais, 2009. Tese de Doutoramento de Planeamento Urbanístico da Universidade Técnica de Lisboa.

É no ano de 1976, que surge a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos<sup>49</sup>, onde se adota outra medida para preservar as cidades, e os centros históricos, garantindo a identidade cultural e histórica, perante o crescimento do urbanismo moderno que se vivia na época e a nível mundial.

Já no século XXI, no ano de 2004, o Conselho Europeu - que tinha criado a definição de reabilitação urbana em 1976 - publica um documento - Guia de Reabilitação Urbana<sup>50</sup> - mais amplo e regrado de modo a uniformizar os processos de reabilitação urbana na Europa definindo-o como *“um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou a longo prazo. É acima de tudo um acto político, com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios humanos e territoriais requerem a implementação de políticas locais (...) A reabilitação, portanto, é parte de um projecto urbano/plano de desenvolvimento urbano, que implica uma abordagem integrada, envolvendo todas as políticas urbanas.”*<sup>51</sup>

É também em 2004, que surgem as SRU's<sup>52</sup> em Portugal constituídas no termos e ao abrigo do Decreto de Lei 104/2004<sup>53</sup>. Estas sociedades têm como objetivo facilitar o diálogo entre o poder local, autarquias, e os privados, já que as SRU podem ser públicas, privadas ou mesmo público-privadas. *“Este diploma, para além de permitir às autarquias procederem à criação de entidades especialmente encarregues da operacionalização de ações de reabilitação ou de renovação de uma área previamente delimitada, como meio de maximizar a captação de investimento e a mobilização dos privados, cria, define e regula o regime jurídico excecional da reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, a desenvolver.”*<sup>54</sup>

Ainda hoje, apesar do conceito de reabilitação urbana ser muito debatido por vários autores, todos têm em consideração e em comum, que, o elemento cidade está em constante desenvolvimento e crescimento e numa constante mudança, ou seja, vai estar sempre a evoluir conforme surjam novas medidas e ideologias, pois o conceito vai estar sempre relacionado com a realidade e consequentemente vai ter várias visões e formas de pensar e atuar e até mesmo de habitar o espaço.

Ao se intervir nos elementos construídos na cidade, sejam eles edifícios monumentais ou habitacionais, ou até mesmo sítios, ruas, espaços, procurava-se responder às necessidades

---

<sup>49</sup> Salvaguarda dos Conjuntos Históricos - Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para a Educação e Cultura, realizou-se em Nairobi, entre os dias 26 de Outubro e 30 de Novembro, do ano de 1976.

<sup>50</sup> Guia de Reabilitação Urbana

<sup>51</sup> PINHO, Ana Cláudia da Costa; Conceitos e Políticas Europeias de reabilitação Urbana. Análise da experiencia portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais, 2009. Tese de Doutoramento de Planeamento Urbanístico da Universidade Técnica de Lisboa. (Council of Europe, cit. 391, pág. 75 (tradução livre). Pag 578

<sup>52</sup> SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana - sociedades públicas, privadas ou público privadas, de atuação local; estas sociedades surgem com o Decreto-Lei 104/2004.

<sup>53</sup> *“O presente diploma regula o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.”* - âmbito 1; artigo 1º; Capítulo I - Disposições gerais sobre reabilitação urbana - Decreto de Lei 104/2004

<sup>54</sup>SRU's in: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html>. Consultado em: 20-04-2017

específicas da época, atualmente, o nosso papel é diferente, pois neste momento reabilitamos os elementos da cidade de forma a responder às necessidades atuais e até mesmo a pensar nas do futuro. Pois, “entende-se por «reabilitação urbana» o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.”<sup>55</sup>

Como citado anteriormente, a intervenção de reabilitar, neste momento, não procura, necessariamente, recuperar a forma e o estado original do elemento construído, mas sim modificar a cidade de forma controlada, ou seja, recuperar os elementos degradados não os destruindo, mas de modo a que se consiga responder às necessidades atuais de nós habitar o espaço e não os nossos antepassados, visto que tanto a cidade e as pessoas estão em constante evolução e daí esta mudança e adaptação ser tão necessária.<sup>56</sup>

A intenção de reabilitar, atualmente, em Portugal, procura restaurar, recuperar e aperfeiçoar os espaços e elementos deteriorados, revelando a importância e a necessidade do carácter habitacional e enaltecer o património, mantendo assim a população nas zonas históricas ou antigas da cidade, privilegiando também a atenção turística.

Perante o tema desta dissertação, pode-se perceber que em Portugal, existe uma enorme procura por parte de especialistas e até mesmo de proprietários de edifícios antigos, mais concretamente situados perto da zona mais antiga ou histórica da cidade, para reabilitar com o propósito de os transformar em alojamentos locais.

Portugal tem crescido como um ponto de interesse turístico. O clima, as pessoas, a gastronomia, o património e a cultura são cada vez mais apreciados pelos estrangeiros. Portugal é explorado e visitado tanto no litoral, pelas suas praias, como no interior, pelas suas serras e pequenas vilas com história, que ainda hoje são bem vividas e representadas pelos habitantes.

Este aumento exponencial de turistas levou a uma procura de alojamento imensa, e nos dias que correm, as pessoas procuram não só viajar por uma versão low-cost mas também optar pela estadia de baixo custo, com o intuito de aproveitar melhor a sua passagem por Portugal.

---

<sup>55</sup> Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio Capítulo 1 artigo 1º Ponto 2

<sup>56</sup> José Manuel Ressano Garcia Lamas nasceu em Lisboa, Portugal, no ano de 1948. É arquitecto, formado no ESBAL em 1972 e doutorado em Urbanismo pelo Instituto d'Aménagement Régional d'Aix-en-Orovence no ano de 1975. Para além de inúmeros projectos de arquitectura e urbanismo que lhe valeram o Prémio de Mérito no ano de 1997/98 é professor catedrático na Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa. Foi também director da Revista Arquitectura entre o período de 1978 a 1984 e director da revista Arquitectura Portuguesa entre 1986 e 1988. Garcia Lamas é também autor de artigos e livros relacionados com a arquitectura e urbanismo, onde se destaca pela sua relevância o livro *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*, ainda hoje uma referência no campo da Arquitectura e em particular no Urbanismo.

No século XXI, com a estagnação da construção nova e os hotéis a deixarem de fazer parte do interesse de muitos visitantes, a necessidade de alojamento local de baixo custo era óbvia. Portugal deixou de ser só visitado pelas suas praias, mas sim por outros interesses como já referidos. A exploração da história e dos centros históricos é evidente o que faz com que haja um investimento nestas zonas das cidades e é também este, um dos fatores, que leva Portugal a investir na reabilitação urbana.

Com a quantidade de edifícios devolutos existentes nestas zonas das cidades, a escolha foi óbvia. O interesse pelo negócio de alojamento agradou a muitos proprietários de edifícios sem negócio ou fonte de rendimento, que mais dia ou menos dia via-se obrigado a “abandonar” a sua propriedade.

Com as SRU's, incentivos dos Municípios e ajuda por parte de vários interessados na área, a transformação destes centros foi perceptível e eficaz. Houve uma grande intervenção em alguns centros históricos, não só a nível de edifícios mas também a sua envolvente, o que levou ainda mais à procura e interesse turístico.

Nesta altura observa-se claramente que a reabilitação vai muito além do património, reflete-se também nas construções mais modestas, privadas e públicas, não só com o interesse turístico mas também com o interesse de permanência dos habitantes locais.

Para melhor perceção desta temática, apresentam-se agora alguns exemplos de intervenções de reabilitação inductas pelo alojamento local que ocorrem em várias zonas do país e posteriormente irão ser apresentados dois casos de estudos mais específicos e com mais detalhe.



Figura 32 - Rua do Comércio , edifício da proposta

### 5.1.1 Serenata Hostel - Coimbra

Localizado no centro da cidade de Coimbra e inserido na zona de Património Mundial da UNESCO, mesmo ao lado da maior atração histórica - a Catedral da Sé Velha - este hostel consegue oferecer aos seus hóspedes e visitantes uma proximidade de todos os pontos turísticos e o fácil deslocamento para conhecer melhor a cidade.

O Serenata Hostel habita num edifício do início do século XX, onde já esteve albergado o instituto da maternidade Bissaya Barreto e posteriormente o Conservatório de Música de Coimbra. Foi em junho de 2012, após um processo de reabilitação e conservação, com as funções adaptadas à função pretendida, que o Serenata Hostel inaugurou neste edifício.

Este edifício de três pisos mostra uma fachada geométrica e retilínea, e com poucos elementos ornamentais. No processo de reabilitação deste edifício tentou conservar-se algumas divisões ainda do antigo instituto maternal, apenas restaurando o mais degradado. As ornamentações dos tetos e das paredes foram praticamente todas conservadas e mantidas, assim como algumas inscrições feitas nas paredes dedicadas às mães na época de que era uma maternidade. As portas e as janelas também foram mantidas passando pelo processo de restauro.

Sendo Coimbra conhecida como a cidade dos estudantes, o hostel tem espaços decorados com elementos simbólicos ensino académico ali tao vivenciado - capas, cartolas e fitas nas paredes. Este hostel é constituído por dormitórios, quartos duplos, quartos suite e quartos twin com instalações sanitárias privadas e coletivas. Também dispõe bar, cozinha equipada para uso dos hóspedes, sala de jantar, sala de leitura, sala de estar e convívio, sala de computadores e lavanderia

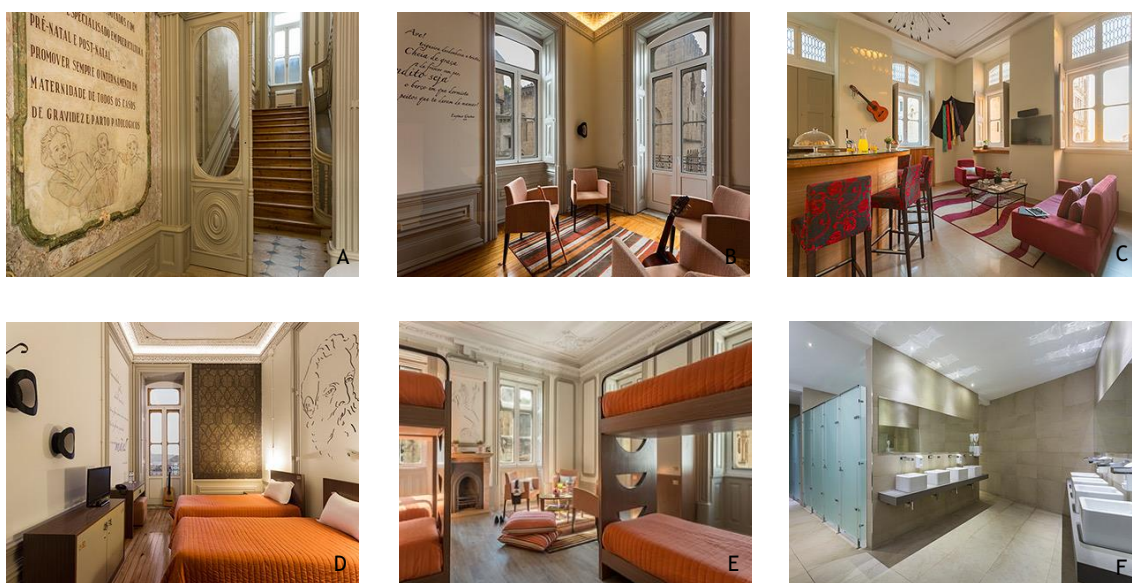


Figura 33 - A;B;C - Fotografias da área de circulação, convívio e bar. D;E;F - Fotografias de quarto duplo, camarata e instalação sanitária partilhada

### 5.1.2. Equity Point Lisboa Hostel - Lisboa

O hostel Equity Point fica numa histórica mansão do século XIX mesmo no centro da cidade de Lisboa. Está estrategicamente localizado entre as zonas centrais dos Restauradores e Chiado e o Bairro Alto e o miradouro de São Pedro de Alcântara, onde se tem o privilégio de uma bela vista. Esta localização facilita aos hóspedes o acesso a pé a muitos restaurantes, cafés, bares e zonas comerciais.

O edifício de 1800 foi construído para ser o palácio de uma das famílias mais poderosas de Lisboa e foi renovado em 2010. Na reabilitação do edifício foram mantidas várias características originais, foram mantidas intactas as chaminés, os tetos ornamentados com três metros de pé direito, o piso de madeira e as lareiras. A fachada foi totalmente restaurada e manteve a cor original rosa.

Além da localização privilegiada, este hostel ainda cotel três terraços com vista sobre a cidade. Como áreas públicas e partilhadas tem também uma cozinha, um bar e uma sala de estar.

Este hostel é constituído por 20 quartos privados e partilhados e instalações sanitárias também partilhadas.

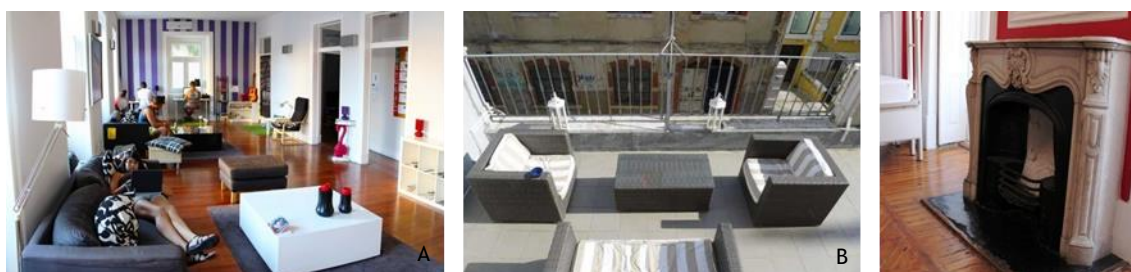


Figura 34 - A - Sala de convívio; B - Zona exterior; C - Lareira como elemento decorativo



Figura 35 - D - Quarto partilhado; E - Quarto Individual com pormenor de lareira

### 5.1.3. Home Lisbon Hostel - Lisboa

Este hostel é um dos primeiros e mais antigos de Lisboa e tem sido considerado desde sempre um dos melhores hosteis do mundo. Localiza-se na zona histórica da Baixa e apresenta um ambiente íntimo, reconfortante e um lugar onde se sentem verdadeiramente em casa mas mesmo assim tem uma ligação com a cidade que o envolve.

Decorado como uma típica casa lisboeta, com uma fusão do antigo e moderno, este hostel tão familiar oferece 86 camas em 15 dormitórios - quartos privados ou partilhados - e casas de banho partilhadas, independentemente da tipologia do quarto. Existe também uma sala de estar e uma biblioteca. A cozinha é partilhada mas normalmente é presenteada por refeições caseiras confeccionadas pela mãe do dono.



Figura 36 - A - Bar; B- Sala de estar; C - Cozinha partilhada



Figura 37 - D - Quarto partilhado; B- Pormenor de decoração na zona de circulação; C - Instalação sanitária

#### 5.1.4. White Box House - Porto

Edifício tradicional da cidade do Porto do início do século XX, situado na rua de Santa Catarina, é aqui que se pode encontrar a White Box House, uma casa típica com jardim. Este edifício escolhido pelos donos e também reabilitado, juntamente com um gabinete, faz com que se originasse um espaço casa, isto é, o espaço foi remodelado conforme aquilo que os próprios donos, enquanto viajantes, gostassem de encontrar num hostel.

Para reabilitar este edifício, os donos inspiraram-se nos materiais e objetos encontrados na casa abandonada, preservando as características originais - as madeiras do chão, o granito das paredes, os painéis de azulejo - e criando objetos de arte, que posteriormente viriam a servir como decoração do espaço.

Este hostel apresenta todas as comodidades atuais e conforto necessário para a estadia e mesmo assim consegue-se recuar ao original através dos pisos de madeira, paredes de granito, revestimentos de azulejos que foram recuperados e mantidos, assim como alguns moveis e peças de arte que foram reabilitadas pelos donos que dão um look vintage e um toque pessoal. Estes pormenores criam um ambiente minimalista mas compõem bem o espaço.

O hostel dispõe de seis quartos, criando assim um espaço acolhedor e descontraído. Existe também uma cozinha, serviço de lavandaria e o jardim foi também remodelado e tratado com zona lounge.



Figura 38 - A - Sala de convívio; B - Sala de estar (pormenor dos sofás de pele restaurados; C - Cozinha



Figura 39 - C - Quarto individual; E- Quarto Duplo; F- Pormenor de decoração

## 5.2. Casos de Estudo

### 5.2.1. Caso de estudo 1: The Luggage Hostel & Suites - Coimbra

O edifício localiza-se na cidade de Coimbra, uma cidade histórica, cheia de cultura e também conhecida como “cidade dos estudantes”, devido à existência da Universidade de Coimbra, já com mais de 700 anos, sendo uma das mais antigas da Europa. Além de todo o património, esta cidade possui igualmente espaços verdes e ajardinados, imensos pontos de interesse, eventos, monumentos e museus, já para não falar da tradição académica e do fado que ainda se encontram presente na cultura coimbrense.



Figura 40 - Entrada do Hostel

O edifício encontra-se na Rua Antero de Quental, contruído nos anos 20, quando ocupado pelo governo de António Salazar, foi instalação da PIDE/DGS. Já foi utilizado como centro de saúde após o 25 de Abril e em 2013 o edifício encontra-se à venda causando uma indignação, onde se defendeu que devia ser comprado pelo Estado, pois o seu destino deveria ser um museu para recordar o que em tempos já tinha sido.

Em 2015 o edifício foi comprado por privados, sendo reabilitado e adquirido a função de hostel, mantendo a sua beleza indubitável, continuando carregado de história. Nesta transformação a arquitetura e o estilo mantiveram-se originais, sendo que “a sala onde trabalhava o diretor da PIDE é agora uma das suítes. As celas podem ser visitadas pelos hóspedes.”<sup>57</sup>

É um edifício histórico, localizado no centro de Coimbra, numa zona classificada pela UNESCO como Património Mundial da Humanidade. Tem vistas sobre a cidade e situa-se próximo das principais atrações e pontos de interesse da cidade, como monumentos, museus, restaurantes.



Figura 41 - Detalhe de decoração da cozinha

É um edifício com três pisos onde se encontram dormitórios de quatro a seis camas, quartos duplos, triplos ou quádruplos com e sem casa de banho e suítes privados, tendo no total 10 quartos distribuídos. Existem também várias salas, onde se pode relaxar, conviver, ver um filme ou ler um livro e também existe um bar.

<sup>57</sup>The Luggage Hostel & Suites - Coimbra in: <http://www.sabado.pt/vida/detalhe/a-sede-da-pide-em-coimbra-e-agora-um-hostel-e-dos-bons> . Consultado em: 11-10-2017



Figura 42 - A - Fotografia do exterior do edifício; B - Pormenor da vista de um dos quartos



Figura 43 - C - Detalhe de decoração; D- Vista do centro da escadaria; E - Detalhe das escadas, rodapé e frisos



Figura 44 - F - Pormenor do teto de estuque trabalhado; G - Detalhe de candelabro com cor forte



Figura 45 - H - Cozinha partilhada; I - Pormenor de mesa com vista para a cidade



Figura 46 - A; B; C - Quartos partilhadas, camas em beliche e cápsula

Os quartos partilhados são constituídos por camas tipo beliche e tipo cápsula. É um mobiliário de madeira clara e simples que compõem bem o espaço e ao mesmo tempo fornecem espaço de arrumação para os pertences dos hóspedes.



Figura 47 - D - Quarto Individual (suite); E - Detalhes de decoração da suite

Os elementos decorativos e arquitetónicos foram conservados e restaurados, mantendo a identidade do edifício. Alguns pontos de decoração moderna fazem o contraste suave com o antigo do edifício.

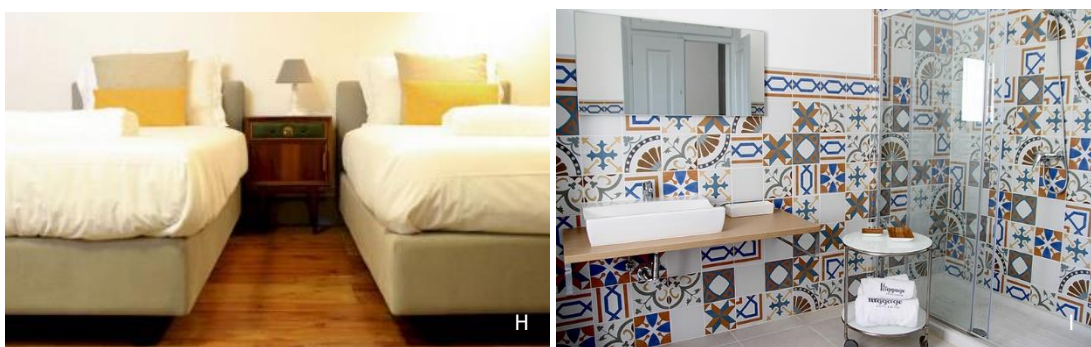


Figura 48 - H - Quarto duplo; I - Paredes de azulejos de instalação sanitária

### 5.2.2. Caso de estudo 2: Hostel da Praça - Santa Maria da Feira

O edifício situa-se na zona histórica de Santa Maria da Feira, na antiga “Praça Velha”, local de vários pontos de atração e eventos, daí a denominação de Hostel da Praça.

Santa Maria da Feira aparenta ser uma cidade tranquila, quando na verdade existe uma indústria diversificada e bastante dinâmica - é onde se encontra o maior centro mundial de transformação de cortiça e a maior indústria de calçado, entre muitos outros tipos de indústria.



Figura 49 - Pormenor da Fachada Principal

Tem uma bela paisagem natural e contém um leque de eventos ao longo do ano, desde música a teatro, pode-se encontrar diversos museus e é uma cidade cheia de tradição. O Castelo de Santa Maria da Feira é também um ponto de interesse, e o maior património da cidade, cheio de história e cultura.

Com mais de 400 anos<sup>58</sup>, e segundo a história contada nas paredes, este edifício foi erguido com algumas pedras que restaram do Castelo da Vida da Feira, tendo sido um quartel-general, a casa da Hospedaria Feirense, uma associação cultural (Club Feirense) e uma sede do jornal centenário “Correio da Feira”, este edifício recuperado aloja agora um hostel.

O hostel dispõe de sete camaratas de oito camas, para um alojamento de baixo custo, todos com vista privilegiada para a Praça Velha. E também de seis suites equipadas com cinco camas para um alojamento com mais requinte e mais privacidade, todos estes com vista para o Castelo, o que permite uma estadia relaxada, com mais conforto e com total privacidade. Estes quartos completam-se com balneários comuns de homens, mulheres e mobilidade reduzida, que apesar de partilhadas, oferece aos seus hóspedes a possibilidade de privacidade individual.

Este hostel tem uma cozinha partilhada para uso dos hóspedes, mas também para uso público caso se pretenda organizar um jantar ou um convívio, consoante a sua disponibilidade e prévia reserva.

Existe também uma sala de eventos ideal para reuniões de negócios e conferências, visto estar totalmente equipada com tecnologia adequada, mas também para cerimónias ou festas

---

<sup>58</sup> Hostel da Praça - Santa Maria da Feira in: <https://hosteldapraça.pt/item/historia-hostel-da-praca/>. Consultado em: 1110-2017

privadas. E consoante o evento, a este pode aliar-se o serviço de catering que tem acesso à zona de esplanada, para uma experiência e usufruo do exterior, que também se encontra aberta ao público. Além desta esplanada exterior virada para a Praça, também existe uma interior, com serviço de bar onde as pessoas podem usufruir de um momento de lazer.

Há também um serviço de apoio à deslocação do hóspede. No âmbito da mobilidade, é possível o aluguer de bicicletas elétricas.

Perante um edifício histórico, quis-se preservar os traços antigos da sua arquitetura, e assim manteve-se a fachada original. Apesar das dificuldades encontradas nas obras do interior, este foi transformado de modo a acomodar 90 camas, contando com beliches. Do lado de dentro da porta, há todo um novo mundo a descobrir, visto que o design merece o seu destaque, assim como os quartos temáticos. O hostel apresenta espaços amplos e é notável o equilíbrio entre o formal e o casual, daí um espaço ser destinado a convívio de amigos e famílias como também a negócios.

Este alojamento tem quartos temáticos, cada um tem uma praça mundialmente conhecida, desde a Times Square (Nova Iorque) até à Praça Vermelha (Rússia), o que oferece uma experiência única aos seus hóspedes.



Figura 50 - Alçado Principal do Hostel; Praça Velha

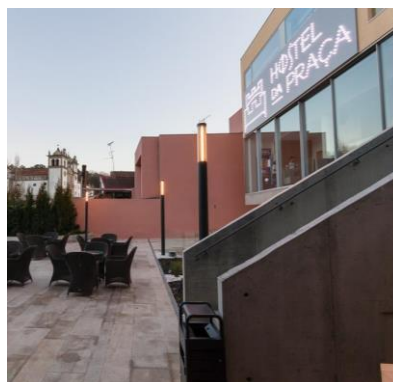


Figura 51 - Alçado Posterior; esplanada



Figura 52 - Espaço exterior do hostel; esplanada



Figura 53 - A - Cozinha partilhada; B - Bar do Hostel; C - Sala Polivalente

A cozinha deste hostel está ao dispor dos hóspedes e ao público consoante a disponibilidade, assim como o bar. São espaços amplos e com características modernas e com cores bem garridas. A sala de eventos já apresenta um ar mais sóbrio e é dotado das tecnologias necessárias para os diversos eventos que possa acolher.



Figura 54 - D - Suite; E - Kitchenette da suite; F - Instalação sanitária da suite

Este hostel tem suites privadas e partilhadas, ou seja, suites apenas com cama de casal e outras que além da cama de casal tem 2 ou 3 camas extra. As suites também são constituídas por secretaria, kitchnete e instalação sanitária privada.



Figura 55 - G - Quarto partilhado (tipo camarata); H - Quarto duplo; I - Instalação sanitária partilhada

Os quartos partilhados são constituídos por várias camas, maioritariamente tipo camarata. Como já referido, todos os quartos estão decorados com um tema diferente, que nos remetem para cidades diferentes. Os hóspedes deste tipo de quartos usufruem de instalações sanitárias partilhadas.

### 5.2.3. Caso de Estudo 3: Almada Gesthouse - Porto

Situada no centro do Porto, encontra-se recentemente recuperada, uma casa com características comuns à típica habitação burguesa e mercantil dos séculos XVIII e XIX, onde se procurou manter ao máximo as características estéticas das pré-existências. A Almada Guesthouse foi recuperada com a intenção de facultar aos seus hóspedes uma experiência de habitar uma casa antiga do Porto, com os valores arquitetónicos originais mas com todo o conforto dos tempos modernos e necessários.



Figura 56 - Vista para a rua de uma das janelas dos quartos

É um edifício com cinco pisos e a entrada localiza-se no alçado principal. Este edifício também contém um pequeno logradouro nas traseiras. Perto da entrada, encontra-se a caixa de escadas de duplo lanço. Estas escadas são construídas em madeira e apresentam as características da época de construção. Este acesso vertical funciona como elemento organizativo do espaço interior, e estabelece a ligação entre todos os pisos, apesar de não ser um elemento exatamente central, tudo se dispõe em torno dela. Esta escadaria é iluminada de forma zenital por uma claraboia cónica que está inserida nas águas furtadas.

Na entrada da habitação, tem-se acesso direto a uma sala de receção, e no lado contrário das escadas, encontra-se um espaço enterrado, sem luz natural, onde se adaptou para um escritório de apoio ao funcionamento da Almada Guesthouse. Considera-se que este espaço funcionaria como zona de arrumos ou armazenamento da antiga habitação, ou possivelmente seria um quarto interior para criados.

No primeiro piso, junto a fachada principal, existe um quarto suite com casa de banho privada, e do lado oposto, depois das escadas, existe uma cozinha juntamente com um espaço usado como local de estar que precede o logradouro existente nas traseiras do edifício. Esta cozinha foi uma das grandes mudanças da reabilitação, pois tudo indica que na época e neste tipo de habitação, a cozinha situava-se, geralmente, no último piso do edifício.

No segundo piso, encontra-se novamente um quarto suite junto a fachada principal cujo acesso às instalações sanitárias é feito através de um corredor situado no espaço atrás da caixa de escadas e junto ao alçado posterior existe um quarto mais



Figura 57 - Sala de convívio em "open space" com acesso à varanda

amplo com as instalações sanitárias localizadas no exterior do quarto, sendo o seu uso partilhado. Estas instalações sanitárias são outro tipo de modificações feitas no edifício, uma vez que a casa típica do Porto não apresentava este tipo de instalações no seu interior.

O terceiro piso é constituído por três quartos. Repete-se o quarto suite para a fachada principal e o corredor de acesso à casa de banho. E do lado oposto encontra-se outro quarto suite e outro quarto.

No último piso, a fachada principal é recuada permitindo ter uma sala de estar e de convívio com acesso a varanda. Para se conseguir este espaço amplo, foi necessário remover algumas paredes. No lado oposto das escadas, localizam-se mais dois quartos, cada um com a sua casa de banho privativo com dimensões mínimas.

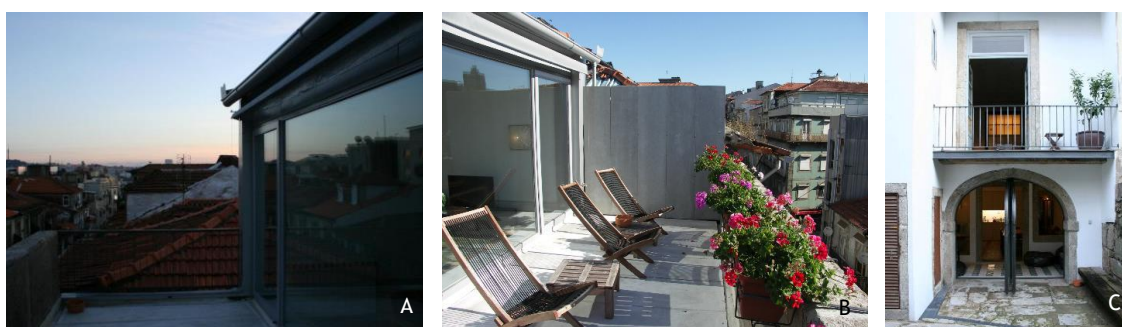


Figura 58 - A - Vista para Sul da varanda; B - Vista para Norte da varanda; C - Porta de acesso ao logradouro



Figura 59 - D - Detalhe da escadaria principal; E - Espaço de logradouro; F - Quarto Partilhado



Figura 60 - G - Detalhe do teto; H - Cozinha com acesso ao logradouro; I - Instalação sanitária

## 5.3. Contextualização do objeto de estudo

### 5.3.1. Localização

O edifício selecionado para a proposta de intervenção localiza-se na zona mais central do Centro Histórico da cidade de Viseu, próximo da Sé Catedral. Este edifício é delimitado pela Rua Dr. Luís Ferreira (antigo Rua do Comércio) e pela Rua D. Duarte, e situa-se num declive acentuado. Ambas as ruas têm circulação automóvel e pedonal, sendo a Rua Dr. Luís Ferreira a via principal que dá acesso direto à praça D. Duarte, que por sua vez acede à Sé Catedral, e a toda a sua envolvente.

“Trata-se de uma zona com grande vitalidade, com um uso de carácter misto, prevalecendo a habitação, o comércio e o turismo. A mobilidade, a acessibilidade e a circulação pedonal e automóvel, apresentam alguns problemas de condicionamento. O estado de conservação do edificado e dos pavimentos é razoável, embora os vãos, portas e janelas, apresentem problemas de conservação e requalificação, com particular atenção ao ritmo dos vãos, a preservar, contudo pode ser melhorado. A arquitetura e o espaço gerado pelo edificado nas duas principais praças, Sé e D. Duarte”<sup>59</sup>

O edifício está orientado a Oeste, sendo que o alçado principal direciona-se para a Rua Dr. Luís Ferreira, mais conhecida por Rua do Comércio, devido à existência de comércio e serviços a nível do piso térreo, em maioria, desde sempre, e por ser o eixo principal de circulação de pessoas. O alçado posterior tem frente para a rua D. Duarte, sendo uma via secundária mas também de carácter comercial.

“O centro histórico de Viseu caracteriza-se por um tecido urbano radiocêntrico e elevado. As suas ruas são estreitas e contorcidas, ladeadas por edifícios que denotam uma grande heterogeneidade entre si, em relação à cércea, à relação entre os vãos, aos sucessivos avanços e recuos das águas furtadas. Outra característica, muito marcante, é a pouca incidência solar, denotando um ambiente escuro e sombrio, típico das cidades medievais.”<sup>60</sup>



Figura 61 - Localização do edifício (sem escala)

<sup>59</sup> LEMOS, Eduardo; Guia para a Reabilitação do Centro Histórico de Viseu (2010) capítulo 4; pág. 18. in: <http://cm-viseu.pt/guiareabcentrohistorico/notaprevia/index.php?pag=1> Consultado a: 12-09-2017

<sup>60</sup> AAVV, Apresentação do guia para a reabilitação do centro histórico de Viseu, Viseu. 2010. Disponível em: <http://cm-viseu.pt/guiareabcentrohistorico/indice/index.php> Consultado a: 23-08-2017

### 5.3.2. Descrição e caracterização

Ao observar expressões da arquitetura eclética, típica do final de Novecentos, na fachada virada para a rua D. Duarte, pode situar-se o edifício no final do século XIX e início do século XX. Mais tarde o edifício foi alvo de alterações, alargando-se para a Rua Dr. Luís Ferreira (antiga rua do Comércio).

A época de construção está bem caracterizada pelos elementos arquitetónicos e elementos decorativos da fachada, como também pelas cores vivas e diferenciadas que evidenciam o estilo Arte Nova.

O edifício é distribuído por cinco pisos, sendo que dois são destinados a comércio (rés-do-chão) e os restantes a habitação.

Os pisos térreos têm diferentes acessos pois, encontram-se em diferentes cotas e têm acesso por vias diferentes. Na Rua Dr. Luís Ferreira, o alçado principal apresenta três números da polícia, sendo que um deles pertence à divisão destinada ao comércio (nº90) que se encontra no piso 0 e os outros de acesso à habitação, para os pisos superiores (nº 92 e 94). No alçado posterior encontram-se dois números da polícia (nº47 e 49) de acesso pela Rua D. Duarte, e são ambos de acesso ao armazém, situado no piso -1, da zona de comércio referida anteriormente.



Figura 62 - Fachada Principal (Rua Dr. Luís Ferreira)



Figura 63 - Fachada Posterior (Rua D. Duarte)

A fachada principal, tal como o estilo da época se caracteriza, é completamente ornamentada e distingue-se ao longo da rua pelas suas cores fortes e vivas. A pintura amarela destaca-se com os detalhes em cinza da pedra e contrasta com os apontamentos em azul que vamos encontrando ao longo da fachada. É um edifício de grande dimensão que acompanha a cêrcea da via e a fachada é ritmada pela disposição dos seus vãos e apresenta também uma simetria que é comum nos edifícios adjacentes.

O piso térreo, com acesso pela rua do Comércio, foi recentemente remodelado, e a fachada é revestida em pedra que contém umas ranhuras horizontais, que são interrompidas pelos vãos, que ocupam quase a totalidade do pé-direito do piso, e estes são de vidro duplo e emoldurados por caixilharia simples de madeira escura. A porta de acesso à zona de comércio é semelhante aos vãos descritos anteriormente, à exceção que o caixilho é dividido ao meio para permitir a abertura da porta.



Figura 64 - Pormenor da pedra na fachada e vãos do piso térreo

As portas de acesso à habitação e aos pisos superiores interrompem também a horizontalidade marcada pela pedra, mas ao contrário dos vãos da área de comércio que apresentam uma imagem simples, estas destacam-se pelo trabalho ornamentado. São portas em madeira almofadadas e têm elementos de ferro com várias formas para protegerem o envidraçado das portas.



Figura 65 - Portas de acesso à habitação (nº 92 e 94)



Figura 65 - Pormenor da porta de acesso à habitação

Com vista para os pisos superiores, a fachada apresenta uma pintura amarela e os vãos são todos emoldurados em pedra e que a parte superior termina num arco de volta perfeita, a caixilharia é de madeira pintada de azul e branco e têm vidro simples.

Um dos elementos mais marcantes dos pisos superiores são as varandas de pedra, que se encontram em alguns vãos. Estas são sustentadas por mísulas de também em pedra trabalhadas com elementos florais, como se pode observar na Figura 62. O gradeamento de ferro é como um elemento decorativo e de destaque, pois é trabalhado em formas orgânicas e geométricas e é pintado de azul assim como o caixilho em volta das janelas - Figura 68. Nos vãos onde não existe varanda, destaca-se uma faixa em pedra com saliências, também com uma pequena guarda em ferro, o que cria harmonia e ritmo ao longo da fachada do edifício. Os típicos azulejos azuis e brancos pintados com formas orgânicas e florais são também um elemento de destaque e decoração desta fachada. Estes podem observar-se por cima de alguns vãos do primeiro piso e também no friso junto à cornija - Figura 70. A cornija de pedra

faz remate do edifício com linhas simples e apresenta uma forma curvilínea nas laterais, como se pode constatar na Figura 71.

A fachada posterior pode dizer-se que é o oposto da fachada descrita, pois é uma fachada simples e sem ornamentos ou elementos decorativos. Como já referido anteriormente, além do alargamento do edifício para a rua do Comércio, também foi acrescentado um piso e é bem detetável visto da rua, pois os materiais de construção diferem da fachada já existente, como se pode verificar na Figura 75. Enquanto o edifício original é composto por paredes de alvenaria de pedra, este acrescento apresenta uma estrutura de madeira revestida com reboco pelo interior e uma chapa ondulado pelo exterior.

Tal como a fachada principal, esta também é pintada de amarelo e apresenta uma imagem de ritmo e simetria, mas com um desenho muito mais simples. Os vãos são igualmente emoldurados em pedra, e as janelas de vidro simples têm caixilharia de madeira pintada e vermelho e branco. As guardas de proteção são também de ferro mas com um trabalho mais simples e discreto e também pintado de vermelho.

Os vãos do piso térreo, mais uma vez, aparentam um aspeto mais moderno e renovado do que o resto do edifício, embora já aparentem algum desgaste, pois, como já referido, estes pisos, destinados a comércio, foram recentemente renovados. Este piso apresenta vãos de grande dimensão de vidro duplo e de caixilharia simples de madeira. Ainda nesta fachada, é apresentado um pequeno brasão, do qual ainda não foi descoberta a identidade. Figura 76.



Figura 67 - Fachada Principal, Rua do Comércio



Figura 68 - Vãos com terminação em arco



Figura 69 - Pormenor de uma mísula



Figura 70 - Pormenor dos azulejos azuis e brancos



Figura 71 - Terminação da lateral do edifício



Figura 72 - Pormenor do tubo de queda de água; dos frontões e do friso de azulejos



Figura 73 - Fachada Posterior; vários tipos de vãos



Figura 5 - Pormenor dos vãos da zona comercial

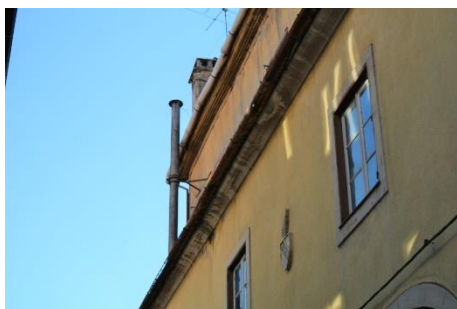


Figura 75 - Pormenor da diferença de materiais na fachada

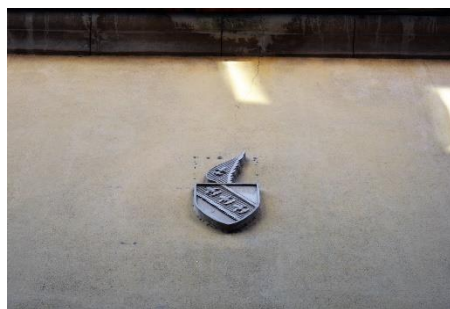


Figura 76 - Brasão

Como já descrito, o piso térreo e o piso -1 destinam-se a uso comercial - recentemente recuperado - e é também pelo piso térreo que se acede ao interior do edifício para a zona de habitação - que de momento se encontra devoluta.

Já no interior do edifício, o primeiro espaço que se encara é um hall onde existe uma escadaria quase que imponente, não fosse o seu aspeto desgastado e com algumas peças partidas a denegrir o seu carisma. Este acesso é construído em madeira, desde o rodapé, ao degrau, até à guarda de proteção, à exceção dos dois primeiros degraus que são de pedra como se pode observar na Figura 77. Esta escadaria percorre os três pisos, o que faz com que este hall de entrada tenha a “grandeza” do triplo pé-direito (Figura 79). Este elemento contém uma pequena porta também ela em madeira, com o mesmo tipo de ornamentação das portas de acesso ao exterior, que dá passagem a uma pequena zona de arrumos (Figura 78).



Figura 6 - Hall de entrada; acesso à habitação



Figura 78 - Detalhe - Porta de arrumos



Figura 79 - Observação do triplo pé-direito

Este hall também se destaca pelos frisos desenhados nas arestas em tons de bege e rosa, que emolduram as paredes e que percorrem toda a altura desta escadaria até ao último piso. Outro elemento que diferencia e embeleza esta área é o pavimento revestido a mosaicos em tons de azul e vermelho. Deste pavimento além das cores berrantes e contrastantes com o tom da madeira e das paredes, também é composto por elementos geométricos e florais que remetem para a época de construção.

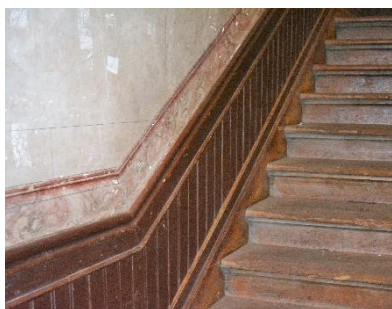


Figura 8 - Revestimento em madeira; Friso na parede; Piso 0

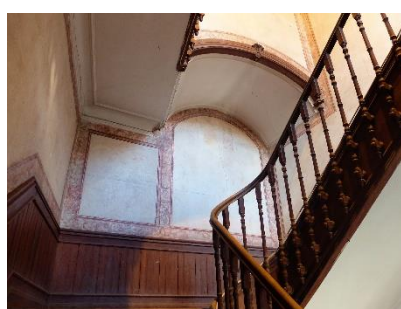


Figura 7 - Frisos desenhados nas paredes; Piso 2



Figura 82 - Pavimento do hall de entrada

Acedendo ao primeiro piso, encontra-se um pequeno “hall” de distribuição, o qual dá continuidade à escadaria para o piso seguinte ou para uma das salas do edifício. Este espaço é bastante iluminado pela luz natural pelos dois vãos que ocupam quase a totalidade do pé-direito, sendo este de quase 4 metros.

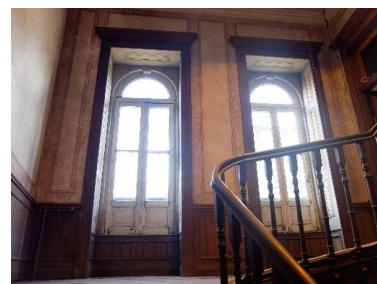


Figura 83 - Vãos que iluminam o acesso vertical

Neste primeiro piso, todas as salas viradas a Oeste para a rua Dr. Luís Ferreira - têm tetos de estuque trabalhado, as paredes têm características diferentes como se cada sala contasse uma história diferente, pois ou são pintadas com uma cor diferente do habitual ou então são revestidas a papel de parede com desenhos arrojados. A altura do pé-direito e as janelas que rasgam a fachada quase do chão ao teto fornecem uma boa iluminação natural, que permitem contemplar estes tetos que nos remetem à época de construção. Os vãos destes compartimentos como já referidos são altos e a caixilharia é de madeira pintada de branco, são todos de abertura de duas folhas e dão todos acesso a pequenas varandas de pedra em que a guarda de proteção é de ferro forjado trabalhado e pintado de azul. Estas salas têm comunicação direta entre si.

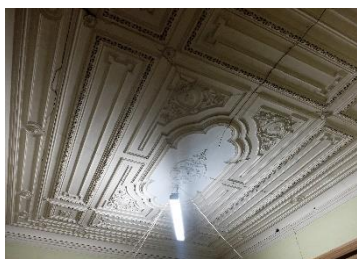


Figura 84 - Detalhe do teto, estuque trabalhado pintado de branco



Figura 9 - Detalhe do teto, estuque trabalho pintado de castanho



Figura 86 - Paredes revestidas a papel de parede com padrão

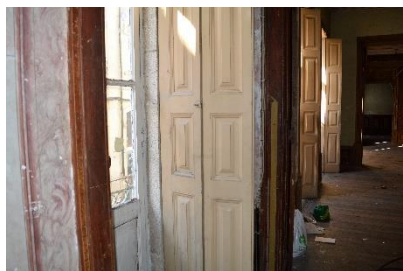


Figura 87 - Detalhe da portada interior de madeira



Figura 88 - Portada aberta



Figura 89 - Pormenor da caixilharia, do puxador e da varanda

Todas as portas são de madeira e almofadadas e têm uma abertura superior que permite a iluminação no corredor interior, que faz a distribuição para todas as divisões do edifício.



Figura 10 - Ligação entre as salas



Figura 91 - Corredor interior

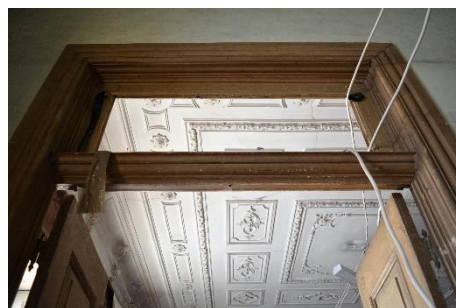


Figura 92 - Pormenor de abertura na parte superior das portas

Direcionadas para Este, encontramos então mais três salas e uma cozinha. As salas, ao contrário das anteriores, apresentam simplicidade tanto nas paredes como no pavimento e nos tetos, sendo estes revestidos a madeira. Estas têm janelas pequenas de duas folhas e a caixilharia também é de madeira e pintada de branco. A cozinha, apesar de se encontrar em péssimo estado de conservação, o pavimento e os tetos eram revestidos a madeira e as paredes tinha uma faixa de azulejos até meia altura e o restante era de estuque pintado. O elemento que destaca nesta cozinha é sem dúvida a enorme chaminé.

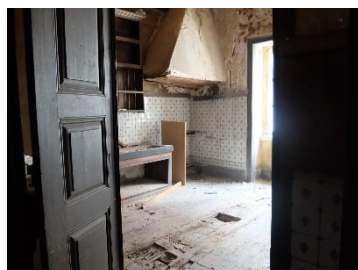


Figura 93 - Cozinha do piso 1; detalhe da chaminé



Figura 94 - Degradação visível nos móveis



Figura 95 - Faixa de azulejos

Neste piso, ao fundo do corredor, encontra-se também uma instalação sanitária de serviço em que as paredes também são revestidas de azulejo até meio. Do lado oposto, encontra-se um acesso vertical - umas pequenas escadas - ao qual não se conseguiu perceber onde acediam e um pequeno espaço de arrumos por baixo deste mesmo. Existe também um pequeno espaço, como se de um hall de tratasse, que dá ligação da primeira sala ao corredor.



Figura 96 - Instalação sanitária de serviço

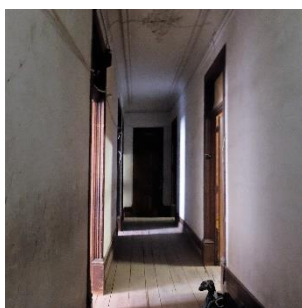


Figura 97 - Corredor



Figura 98 e 99 - Escadas e pequeno arrumo



O segundo piso, foi construído posteriormente, e é composto por sete salas, uma cozinha, uma instalação sanitária e três arrumos. É neste piso que também se encontra o acesso ao sótão - não é o mesmo que a escadaria principal.

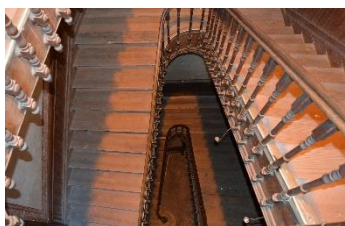


Figura 100 - Vista das escadas do piso 2 para o piso 0



Figura 101 - Acesso para o sótão e o corredor



Figura 102 - Acesso ao sótão

Ao contrário do que se vê no primeiro piso, as salas viradas a Oeste - Rua Dr. Luís Ferreira - têm um desenho muito mais simples, as paredes não têm papel de parede, são apenas revestidas a reboco pintado e os tetos são revestidos a madeira e apenas nas salas centrais os vão dão acessos a varandas, nas salas dos extremos apenas têm janelas.

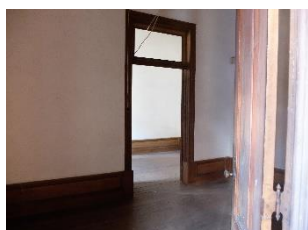


Figura 103 - Salas do piso 2



Figura 104 - Teto revestido em madeira



Figura 105 - Vãos das salas dos extremos - sem varanda

As salas direcionadas a Este - Rua D. Duarte - são praticamente iguais às do piso inferior, exceto as janelas, estas são de abertura em guilhotina e a sua caixilharia é também de madeira pintada de branco. Os tetos apresentam desenhos simples criados pela disposição do revestimento de madeira.



Figura 106 - Teto revestido a madeira - losango



Figura 107 - Teto revestido a madeira - hexágono



Figura 108 - Janela de abertura de guilhotina

Todas as portas, como já referido, têm uma abertura superior para permitir a iluminação de luz natural no corredor interior, que faz a distribuição de todos os compartimentos.

A instalação sanitária deste piso já tem a loiça completa e é igualmente revestida a azulejos até meia altura.

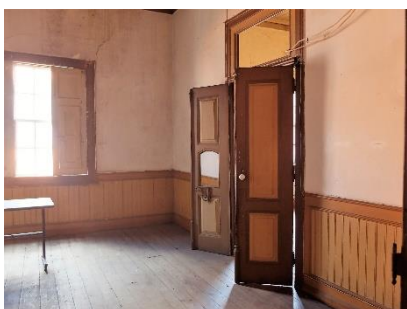


Figura 109 - Sala do lado este do edifício

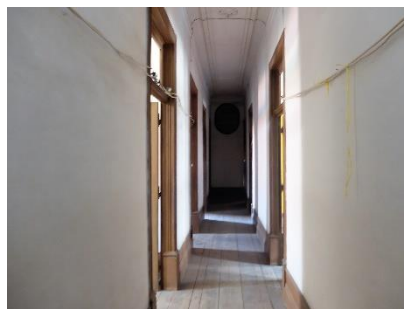


Figura 11 - Corredor do piso 2 - iluminação natural



Figura 111 - Instalação sanitária - piso 2

A cozinha encontra-se em melhor estado de conservação do que a anterior. Apesar da ausência quase total de mobiliário, o chão o teto e as paredes encontram-se em melhor estado. A chaminé é novamente o elemento que mais destaca. Esta cozinha tem uma pequena dispensa e uma pequena abertura para outra sala de arrumos. Uma particularidade desta cozinha é a ligação direta com uma das salas - a porta que permite esta ligação tem uma característica muito específica como se pode verificar na Figura 115 e 116, possivelmente a sala ao lado seria uma sala de jantar e esta porta permitia a serventia da cozinha sem total acesso de modo a promover a privacidade.

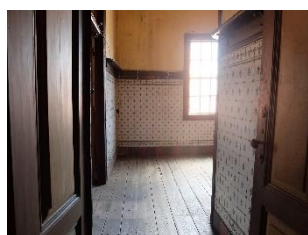


Figura 12 - Entrada da cozinha



Figura 113 - Cozinha, ausência de mobiliário, faixa de azulejos



Figura 114 - Detalhe da chaminé e pequeno armário



Figura 115 - Porta de ligação entre a cozinha e uma das salas



Figura 116 - Pormenor da porta

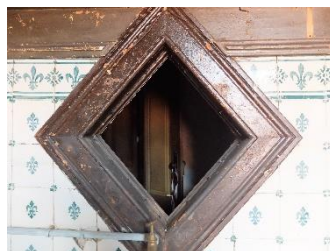


Figura 13 - Abertura na parede da cozinha (janela) para espaço de arrumos



Figura 118 - Dispensa da cozinha

O acesso para o último piso - o sótão - é muito estreito e é porta contra porta. É um espaço confuso e apertado. Entre salas de arrumos, halls de distribuição e portas de abrem por cima de outras encontram-se as escadas que acedem ao sótão. Escadas de madeira estreitas, sinuosas e com o pé-direito alto, difíceis de percorrer.

Neste piso consegue perceber-se a inclinação da cobertura, pois esta é contruída em sistema de duas águas e, o pé direito varia consoante a inclinação. Posto isto, pode-se concluir que este piso se destinava a arrumos, pois nem todas as divisões são confortavelmente acessíveis.

O sótão é composto por um hall de distribuição, um corredor, e por seis compartimentos. Dois destes compartimentos, virados a este - rua D. Duarte - têm duas janelas de sacada já em estado avançado de degradação.

A cobertura foi contruída em estrutura de vigas de madeira, e encontra-se bastante degrada em algumas zonas. Em algumas partes o revestimento interior é de madeira e noutras não apresenta qualquer tipo de revestimento. Esta cobertura é revestida com telha cerâmica de canudo pelo exterior.



Figura 119 - A, B e C - Escadas de acesso ao sótão

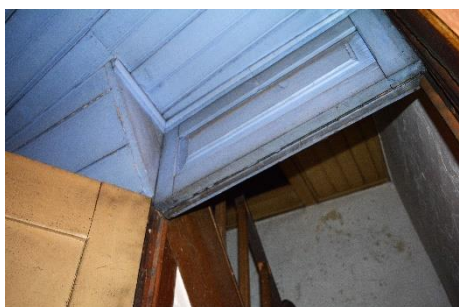


Figura 120 - A e B - Pormenor do teto rebaixado



Figura 121 - Detalhe da guarda de proteção



Figura 122 - Hall de distribuição do sótão



Figura 123 - Corredor de distribuição



Figura 124 - Compartimento em bom estado de conservação



Figura 125 - Detalhe de janela para o exterior e outra para o interior



Figura 126 - Compartimento em mau estado de conservação com janela

“O objetivo deste projeto passa por dotar o coração da cidade de uma unidade hoteleira “que permita acolher estudantes, gente ligada à cultura, jovens que andam em itinerância pelo mundo”, como afirma Almeida Henriques, Presidente do Município. Um pressuposto fundamentado também no facto deste edifício ser vizinho da futura incubadora de empresas. Para o novo hostel está disponível uma área de implantação de 260 metros quadrados, com uma área total de construção de 1 120 metros quadrados.”<sup>61</sup>

<sup>61</sup> 01\_02newsletter, VISEU NOVO, SRU sociedade de reabilitação urbana de Viseu, JANEIRO\_FEVEREIRO 2014, pág.3

### 5.3.3. Estado de conservação

Para um resultado mais rigoroso e objetivo sobre o estado de conservação do edifício, recorreu-se ao preenchimento da ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios desenvolvida pelo LNEC<sup>62</sup>, com base nas instruções no manual do NRAU<sup>63</sup>. Com esta ficha pretende-se avaliar os níveis das anomalias que afetam o edificado e determinar o grau de intervenção necessária para o imóvel se tornar habitável.

O edifício analisado apresenta vários tipos de anomalias que variam entre o grau de ligeiras e graves. É um edifício antigo, e estas anomalias devem-se às fissuras existentes nas paredes e tetos, que conseqüentemente, originaram infiltrações e humidades, e outras questões que vão ser analisadas.

Para a avaliação deste edifício tem que se dividir a análise por duas partes, pois, como já referido anteriormente, a zona destinada a comércio já tinha sido alvo de intervenções. Por isso, faz-se primeiro uma análise ao piso -1 e térreo - zona comercial - e posteriormente aos pisos superiores - zona habitacional - que neste momento se encontra devoluta.

Os pisos da zona de comércio - piso -1 e piso 0 - vão ter que ser avaliados apenas por observação pelo exterior, isto porque, estes dois pisos têm um proprietário diferente dos pisos de habitação e por isso não se tem acesso ao interior. A loja neste momento encontra-se fechada, ou seja, já não está em funcionamento. Sabe-se que foram reabilitados recentemente, a fachada foi limpa e a caixilharia dos vãos foi trocada. No interior os pavimentos foram trocados e as paredes pintadas. Aparentemente esta fração não apresenta anomalias exteriores e interiores.



Figura 127 - Fachada principal, zona de comércio - piso 0

<sup>62</sup> LNEC - Laboratório Nacional De Engenharia Civil

<sup>63</sup> Manual de Instruções de Aplicação sobre o Método de avaliação do estado de conservação de imóveis - MAEC - concebido no Novo Regime de Arrendamento Urbano - NRAU. In: [http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/MAEC\\_2007-10.pdf](http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/MAEC_2007-10.pdf). Consultado em: 14-09-2017

Os pisos superiores vários graus de anomalias, pois como já mencionado esta área de habitação encontra-se devoluta há imenso tempo, o que contribui para uma deterioração mais rápida.

A zona mais deteriorada e em pior estado de conservação é a cobertura, que apenas se consegue aceder pelo interior (piso do sótão) esta apresenta em alguns pontos anomalias de nível muito grave. Esta tem falta de isolamento e em algumas partes chega a ter a ausência de revestimento, como se pode observar na Figura 128, consegue-se ver a estrutura em madeira e a telha. Pode-se concluir que estas irregularidades são a maior causa da degradação do edifício como se vai comprovar.



Figura 128 - Diferença da altura de portas



Figura 129 - Cobertura sem revestimento interior e com falhas de telhas

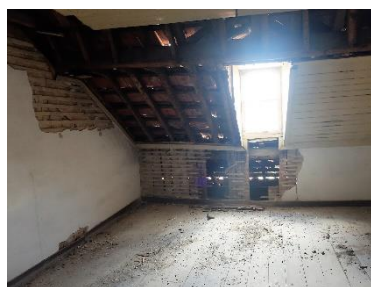


Figura 130 - cobertura e parede com anomalias muito graves

As paredes apresentam anomalias consideradas de grau médio e grave. A anomalia mais visível nestes planos verticais, quer interiores como exteriores, são as manchas de humidade, consequências das infiltrações provenientes das falhas na cobertura e pelas fissuras de diferentes dimensões - algumas de espessura considerável. Em algumas destas paredes é possível observar a as marcas da estrutura de madeira interior, com falhas no estuque e no caso das que são revestidas de azulejo, muitos encontram-se partidos.



Figura 131 - Humidade visível na fachada principal



Figura 132 - Fissuras numa parede interior



Figura 133 - Humidade e falhas no estuque



Figura 134 - Falhas no revestimento de uma parede interior

O pavimento encontra-se em bom estado num aspeto geral, o que leva a avaliar as anomalias como ligeiras. Este aparenta por todo um ar de desgaste e sujo e já com alguma falta de cor em relação ao revestimento cerâmico e com um ligeira deterioração e relação ao pavimento em madeira. Eventualmente encontra-se algumas tabuas partidas com mais incidências nas zonas das cozinhas e alguns rodapés.



Figura 135 - Entrada principal para o edifício



Figura 136 - Pavimento de madeira com desgaste

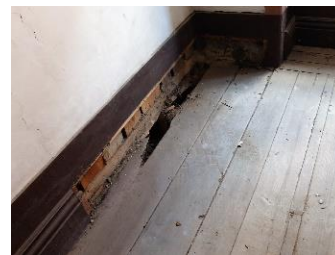


Figura 137 - pavimento e rodapé de madeira com um grau de degradação avançado

Os tetos são os elementos mais preocupantes, pois tal como as paredes apresentam manchas de humidade por consequências das infiltrações, o que leva a considerar como anomalia grave. Destacam-se falhas pontuais nos estuques trabalhados e nos revestimentos em madeira, e as fissuras e as eflorescências também são evidentes.



Figura 138 - Revestimento de madeira degradado



Figura 139 - estrutura de madeira a vista, com estado de degradação avançado (cozinha)



Figura 140 - Estuque trabalhado com falhas e fissuras



Figura 141 - Teto com estuque trabalhado, com fissuras de espessura considerável

As portas do edifício - interiores e exteriores - são todas em madeira. São portas com almofadas e por isso nenhuma apresenta um desenho simples e todas têm uma abertura na parte superior, para iluminação dos compartimentos e do corredor, mas já sem vidro. As portas aparentam anomalias ligeiras, pois apenas apresentam problemas na fechadura e na ausência de puxadores, pois a funcionalidade mantém-se.



Figura 142 - Portas de acesso à habitação



Figura 143 - Abertura superior sem vidro



Figura 144 - Exemplos de fechaduras de portas que não funcionam

Os vãos não são todos iguais. O nível de anomalia varia consoante o tipo de abertura. Ou seja, as janelas de duas folhas - com dimensão de porta e acesso às varandas - apresentam anomalias ligeiras, visto que a madeira da caixilharia já se tem alguma deterioração e os vidros encontram-se sujos, desgastados e até mesmo partidos, mas estas janelas mantêm o seu funcionamento, tal como as respetivas portadas.



Figura 145 - Pormenor do desgaste do friso e da moldura de madeira



Figura 146 - Portada funcional com algum desgaste



Figura 147 - Rodapé, moldura e caixilharia de madeira com grande desgaste.



Figura 148 - Caixilharia das janelas com algum desgaste

As janelas de abertura em guilhotina aparentam um grau de deterioração avançado da caixilharia em madeira, o que prejudica o seu funcionamento.

A ausência de alguns vidros e o mau funcionamento de algumas janelas foram fatores que também contribuíram para uma degradação mais rápida do interior do edifício.



Figura 149 - Pormenor de abertura na portada



Figura 150 - Janela de guilhotina.

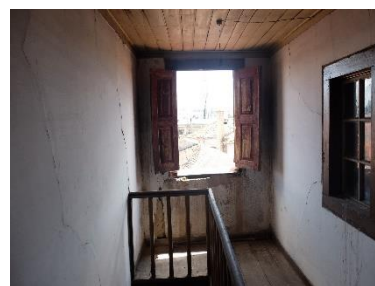


Figura 151 - Janela do sótão já sem caixilharia e portada em estado avançado de degradação

Em relação aos acessos verticais e horizontais - escadas e corredores - estes apenas apresentam o desgaste normal da madeira ao longo dos anos. As anomalias são ligeiras. Apenas são visíveis eventuais elementos que precisam de restauro ou manutenção.

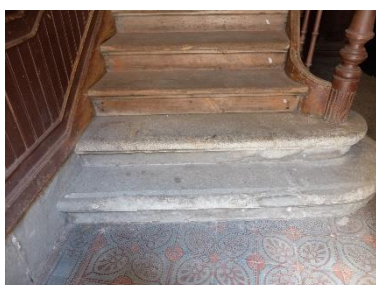


Figura 152 - Desgaste visível nos degraus de pedra e de madeira



Figura 153 - Escadas de acesso à habitação

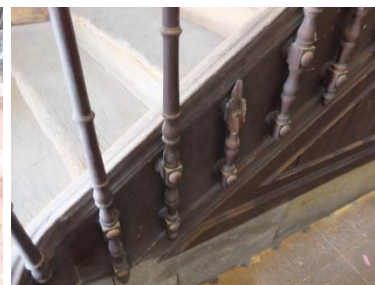


Figura 154 - Pormenor de alguns elementos partidos

A situação das infraestruturas é sem dúvida o mais preocupante, pois apresentam anomalias de nível muito grave. As instalações de distribuição de água e de drenagem de águas residuais não se encontram em funcionamento que por consequência aumentou a velocidade de degradação dos equipamentos sanitários e de cozinha ainda existentes no edifício. A instalação elétrica e de iluminação também é outra preocupação pois existe falta de lâmpadas e os cabos condutores encontram-se à vista e não embutidos nas paredes como usual, e devido à humidade existente nas paredes muitos destes circuitos são perigosos.

Como se pode observar a instalação de ascensores, segurança contra incêndios e evacuação de lixo são inexistentes no edifício e vão pontos que se têm de ter em conta futuramente na proposta de intervenção.



Figura 155 - Instalações elétricas à vista e em mau estado



Figura 156 - Instalações sanitárias do piso 1 e piso 2



Figura 157 - Mobiliário das duas cozinhas em mau estado de conservação

Após observação a olho nu do edifício, conclui-se que não se pode afirmar que o resultado final seja totalmente real, pois teriam de ser observados outros aspetos de forma mais ponderada e rigorosa. O facto de não termos total acesso ao total do edifício ou visibilidade total - como por exemplo, a cobertura - faz com que os resultados apresentados sejam considerados apenas uma estimativa ao que aparenta ser. Posto isto e perante os resultados adquiridos, o resultado do índice de anomalias do edifício é 3,21, que se encontra no intervalo  $3,50 > IA \geq 2,50$ , como se pode observar na **Tabela 2**, ou seja,  $3,50 > 3,21 \geq 2,50$  o que significa que corresponde a um estado de conservação de nível Médio.

Nível de anomalia	Muito ligeiras	Ligeiras	Media	Graves	Muito graves
Índice de anomalias	$5,00 \geq IA \geq 4,50$	$4,50 > IA \geq 3,50$	$3,50 > IA \geq 2,50$	$2,50 > IA \geq 1,50$	$1,50 > IA \geq 1,00$
Estado de conservação	Excelente	Bom	Medio	Mau	Péssimo
Nível de conservação	5	4	3	2	1

Tabela 2 - Quadro de escalas do Índice de anomalias do locado<sup>64</sup>

Porém, o estado de conservação do edifício terá de se classificar como “Mau”, conforme as “Regras de determinação do estado de conservação do locado”<sup>65</sup>. Segundo estas regras, apesar de o resultado do índice de anomalias se encontrar no intervalo que corresponde ao nível “Médio”, existem elementos funcionais com níveis de anomalia “grave” e “muito grave” o que faz com o estado de conservação deverá descer para o nível “Mau”.<sup>66</sup>

<sup>64</sup> Método de avaliação do estado de conservação de imóveis; Instruções de aplicação; pág. 202

<sup>65</sup> Artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, segundo o Método de avaliação do estado de conservação de imóveis; Instruções de aplicação; pág. 202

<sup>66</sup> Aplicadas segunda e terceira regras do MAEC; pág. 202 e 203

### 5.3.4. Condicionantes Legais e Regulamentares

O edifício é regulamentado pelas regras do município, visto que este situa-se na área do Centro Histórico, sendo que assim incorpora-se no Regulamento de Salvaguarda e Revitalização da Zona Histórico de Viseu - Apêndice nº 102, II Série, nº 176, 1 de Agosto de 2002.

Neste regulamento, tem-se em conta o Artigo 1º do Capítulo I, onde são referidos os “Objectivos gerais” onde está mencionado que a conservação e revalorização dos edifícios, ruas e praças, devem manter a imagem do conjunto arquitetónico e histórico do Centro Histórico de Viseu; e ainda “manter a continuidade dos traçados urbanos existentes, os ritmos e as cêrceas dos edifícios nas zonas mais estabilizadas e equilibradas; promover a articulação harmoniosa do centro histórico com o desenvolvimento da cidade, particularmente os espaços confinantes de construção mais recente; estabelecer as condicionantes formais e funcionais a ter em conta nos projetos que visem intervenções no centro histórico.

Para a realização da proposta, este edifício também se vincula pelo Capítulo IV - Restausos e substituições - Artigos 12º, 13º, 14º, e 15º, onde são referidos aspetos a ter em conta, relativos às portas e janelas, coberturas, revestimentos e cores das fachadas.

No capítulo VII, deste regulamento, são referidos aspetos relativamente às funções e usos dos edifícios no centro histórico de Viseu, neste caso aplicam-se os artigos 21º, 22º e 23º, onde estão mencionados aspetos referentes à mudança de uso do edificio da proposta.

Tendo em conta que o edificio onde se irá realizar a proposta de reabilitação será um hostel, aplica-se o Decreto de Lei nº128/2014, Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de alojamento local - pois este permite a “prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos”.<sup>67</sup>

Visto que, o edifício vai o alojar um hostel, ou seja, um alojamento temporário, temos de ter em conta os artigos 11º, 12º, 13º, 14º, 15º onde são referidos aspetos como a capacidade, requisitos gerais, requisitos de segurança, “hostel”, estabelecimento comerciais e prestação de serviços, respetivamente, referidos no Capítulo III.

Para a realização deste projeto de estabelecimento de carácter público e equipamento coletivo - hostel - aplica-se, também o Decreto-lei nº 163/2006 de 8 de Agosto - Regime das

---

<sup>67</sup> Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto in: [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/legislacao/diplomas\\_legislativos/Documents/Decreto\\_Lei\\_128\\_2014.pdf](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/diplomas_legislativos/Documents/Decreto_Lei_128_2014.pdf)

Acessibilidade, onde são definidas as condições exigidas para um edifício que pretenda receber público ou que tenha acesso à via pública, pois este enquadra-se no artigo 2.º - Âmbito de aplicação - onde é referido que as normas técnicas sobre acessibilidades de aplicam em estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico.

Com este Decreto-Lei, pretende-se que a reabilitação deste edifício cumpra os requisitos exigidos de modo a garantir condições para as pessoas com mobilidade reduzida, visto tratar-se de um edifício antigo, onde estas normas simplesmente não existem. Pois o acesso vertical é somente feito por escadas e não existem instalações sanitárias adequadas a pessoas com mobilidade reduzida.

Para a realização da proposta para este edifício, também tem que se ter em conta o Decreto-Lei nº220/2088 de 12 de Novembro - Regime Jurídico da Segurança Contra-Incêndios, pois para a sua reabilitação temos que ter em conta à colocação de revestimentos em vias de evacuação e locais de risco, ao dimensionamento dos caminhos de evacuação e saídas e a sua distribuição e localização, à aplicação de sistemas de controlo de fumo e assim como meios portáteis e móveis de extinção - Artigo 2.º - Conteúdo da memória descritiva e justificativa de SCIE.

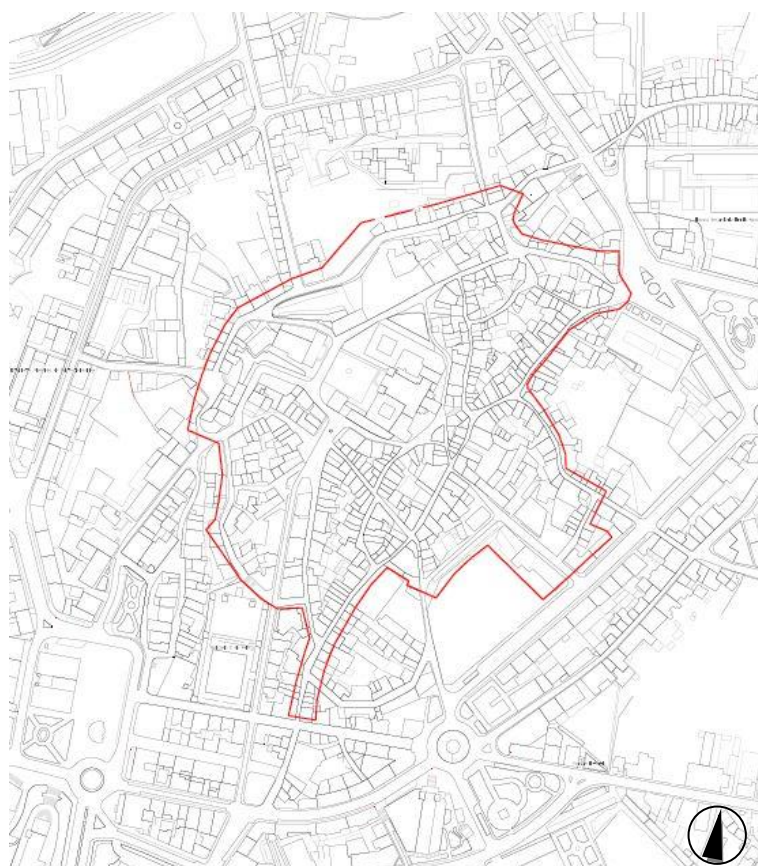


Figura 158 - Delimitação da zona histórica de Viseu



## 6. Proposta

### 6.1. Programa Proposto

O programa para este edifício consiste em converter um edifício devoluto, com interesse arquitetónico e valor histórico, situado no Centro Histórico de Viseu, num alojamento local, mais concretamente o conceito de hostel. O programa pretende adaptar este edifício, desde o piso -1 à cobertura, de modo a torná-lo funcional e habitável para as funções que se pretende exercer neste espaço.

Após a análise ao local, percebeu-se que se trata de um edifício com grande potencial, pois está localizado bem perto do centro histórico, assim como do mercado, lojas, cafés, restaurantes, não sendo necessário o uso automóvel e o valor arquitetónico é notável assim como os detalhes das fachadas. Com isto, a intenção é tirar partido total do edifício, aproveitando todas as características e espaços do mesmo.

Esta proposta de reabilitação pretende contribuir não só para a requalificação do centro histórico de Viseu mas também, servir como exemplo e incentivo para outros casos, pois a condição devoluta destes edifícios emblemáticos e tão característicos torna-se uma perda a nível social, económico e identificativo da cidade.

O projeto de reabilitação pretende não só estimar e valorizar o edifício como reforçar o turismo e o empreendedorismo na cidade. Ou seja, dado a situação económica do país e até mesmo do mundo, as pessoas aderiram mais às viagens low-cost procurando também oportunidades de alojamento de baixo custo, estes fatores levaram à implantação do conceito hostel a nível nacional, o que promoveu a relação entre países e cidades. Este tipo de programa potencializa o convívio entre os hóspedes e a exploração da cidade, dando possibilidade de desfrutarem melhor dos espaços e do ambiente.

Este projeto desenvolve-se com interesse na salvaguarda e reabilitação do edifício, sendo que o piso -1 e 0 já tinham sofrido alterações e restauros recentemente, pois ainda funcionavam com o comércio, e o restante encontrava-se sem qualquer tipo de uso. A reabilitação deste edifício vai passar principalmente por processos de restauro e conservação, tentando manter ao máximo as características emblemáticas e elementos marcantes e identificativos do edifício, conforme já descrito anteriormente e o PDMV exige. Apenas nos casos mais problemáticos e com estado avançado de degradação, a intervenção será mais profunda, havendo alterações a ajustes conforme a necessidade das funções e das normas de segurança.

O programa para o hostel vai ser adaptado ao espaço do edifício - apesar de haver algumas adaptações - sendo que terá zonas privadas e zonas sociais para permitir o convívio entre os hóspedes, bem como zona restrita a funcionários e uma pequena zona de comércio para não quebrar a linguagem da rua onde se localiza o edifício e para promover a comunicação entre hóspedes, visitantes e habitantes locais.

## 6.2. Intervenção

Para o desenvolvimento da proposta de intervenção neste edifício, teve que se ter em consideração a legislação aplicável no projeto, pois este está incluído na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), como já mencionado anteriormente.

Este edifício está inserido também em Espaço Cultural - mencionado no artigo 23º do Plano Diretor Municipal - e é preservado pelo Regulamento de Salvaguarda e Revitalização da Zona Histórica de Viseu, assim como o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e restantes lei em vigor.

Sendo a intenção de converter este edifício para um hostel, todo ele será suscetível de receber público, logo houve a necessidade de adequar este edifício à legislação em vigor, tal como:

- a) Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto - Acessibilidades; relativamente ao existente, entendeu-se dar prioridade à preservação dos elementos arquitetónicos originais, tais como as escadas principais, no entanto, teve que se inserir um elevador para permitir o acesso a pessoas com mobilidade condicionada, tais como, pequenas rampas. Em relação as escadas interiores, algumas foram demolidas, para dar lugar a elementos necessários ao espaço, as que foram substituídas por novas, com medidas e normas de segurança exigidas e, no caso das principais foram mantida e recuperada para manter como elemento arquitetónico e elementos de ligação entre pisos. Relativamente às instalações sanitárias, além das destinadas para o público com divisão de sexos, também se prevê a instalação para pessoas com mobilidade reduzida em todos os pisos.
- b) Decreto-Lei nº 128/2014, de 19 de Agosto - Segurança Contra Incêndios; o edifício não tinha qualquer tipo de instalação de segurança contra incêndios, e não intervenção propõe-se que seja feito um plano em conformidade com o decreto-lei.

Para a reabilitação deste edifício, propõe-se uma intervenção discreta e que se desenvolva em torno das técnicas originais de construção, preservando ao máximo a identidade do

edifício. Os elementos mais danificados deverão ser reparados, recuperados e outros conservados. Na fachada exterior, pretende-se uma recuperação e preservação de todos os elementos degradados, exceto os vãos envidraçados, que deverão ser substituídos na íntegra, mantendo o desenho e cor original, conforme descrito no PDMV.

Apesar de a intenção ser optar por uma intervenção mínima e sóbria, optou-se por demolir algumas das escadas interiores e modificar alguns espaços para melhorar as condições de funcionalidade e habitabilidade do edifício. Devido ao estado avançado de degradação da cobertura, esta substitui-se na íntegra, e na nova construção pretende-se manter o desenho, sendo que o pé-direito vai ser ligeiramente alterado para tornar o espaço habitável, vão ser incluídas mais duas mansardas reproduzindo o desenho das existentes para o lado da Rua D. Duarte, e do lado oposto, de forma mais discreta para o exterior, optou-se por incluir janelas do tipo Velux ou semelhantes para garantir a ventilação e iluminação natural nestes espaços.

Visto estarmos perante um edifício de relevante interesse público, a intervenção a nível de instalações e infraestruturas deveser meticulosa. Quanto ao abastecimento de águas e drenagem de águas residuais, serão removidas as infraestruturas existentes e será proposta uma nova rede. Relativamente à drenagem de águas pluviais, serão removidas as estruturas existentes e substituídas por novas de acordo com a localização dos tubos de queda e caleiras já existentes, de modo a intervir o menos na imagem da fachada, assim como os seus elementos decorativos serão mantidos. Sobre a rede elétrica terá de ser toda removida e alterado por uma nova rede.

No que diz respeito à eficiência térmica e acústica do edifício, estes serão prejudicados, pois os métodos de construção tradicionais serão mantidos, ou seja qualquer tipo de intervenção deste género iria obrigar a alterar as espessuras e enchimentos do interior do edifício e conseqüentemente as molduras dos vãos, rodapés, tetos em estuque e madeiras existentes. Apenas se propõe a instalação de contraplacado na zona de restauração e instalações sanitárias, de modo a reduzir o ruído para os quartos.

Relativamente às instalações sanitárias, pretende-se remodelar as existentes no piso 1 e 2 e a construção de novas instalações em todos os pisos, de modo a corresponder às necessidades do hostel.

Em relação às cozinhas, ambas foram demolidas, pois para o projeto não fazia sentido a existência de cozinhas completas no piso 1 e 2, criando-se assim pequenos espaços de refeição em cada piso para eventuais necessidades dos hóspedes, e contrui-se uma nova cozinha, no piso 0, comum a todos os hóspedes.

Esta proposta de intervenção de reabilitação pretende gerar uma nova dinâmica no centro histórico de Viseu e contrariar o número de edifícios de interesse arquitetónico que se encontram devolutos.

Como este projeto de reabilitação pretende converter o edifício num hostel, este passa a estar em conformidade o DL 128/2014 - Regime Jurídico da Exploração de Alojamento local, pois segundo este, trata-se agora de um estabelecimento de hospedagem. Sob este decreto-lei, este hostel apresenta capacidade para albergar 38 hóspedes, distribuídos por 5 quartos suite, 4 quartos duplos, 2 quartos triplos e ainda 2 quartos do tipo camarata com beliches de duas camas. Este hostel oferece também um serviço de bar e comércio, de domínio público, tornando-o rentável, empreendedor e com interesse a visita pública além dos hóspedes.

As intervenções necessárias no edifício para o tornar habitável e funcional passam por vários aspetos, desde pequenas limpezas e conservação de certos elementos, como também restauro e até mesmo demolição nos casos mais graves e em pior estado. De modo geral irá ser descrito as intervenções necessárias.

Começando pelos vários tipos de alvenaria, o granito existente neste edifício como elemento estrutural - paredes - e elemento decorativo - como as mísulas, o embasamento e os lancis das ombreiras e soleiras das portas e vãos - e neste caso apenas irá ser feita a remoção de enxertias de argamassas cimentícias e uma limpeza e consolidação dos diversos elementos. As paredes de taipa de fasquio - paredes constituídas por estrutura de madeira com prumos e tábuas, na qual se prega um ripado preenchido e revestido com argamassa pobre de cal com pintura a tinta de cal - irá ser feita uma limpeza e consolidação através das técnicas construtivas originais. O contraplacado de madeira terá de ser demolido.

Relativamente aos pavimentos, os mosaicos de cerâmica levarão uma limpeza e será feita uma restauração e recuperação com elementos idênticos no caso de elementos perdidos ou partidos. Os soalhos de madeira maciço também terão de ser limpos e passará por técnica de conservação adequada ao material e em alguns pontos terá de ser reconstruído e recuperado por maior desgaste.

Nos revestimentos passam praticamente todos pelo processo de limpeza, conservação, e restauração. No caso da argamassa pobre de cal com pintura a tinta de cal sobre estrutura de taipa de fasquio, presente nas paredes da escadaria principal procede-se com recurso à técnica de frescos - fingidos (efeito decorativo). Nas paredes de taipa de fasquio levará com enchimento de argamassa pobre de cal como pintura de cal. No caso das divisões com papel de parede, este terá de ser removido e posteriormente efetuar-se-á uma nova pintura recuperando as cores originais. Em relação ao revestimento das paredes de alvenaria de granito e tijolo, a argamassa existente irá ser retirada e colocado novo revestimento conforme as técnicas construtivas originais.

Os cerâmicos das cozinhas irão ser removidos, primeiro devido ao mau estado de conservação em que se encontram, e porque as funcionalidades do espaço foram alteradas. Assim como o revestimento das instalações sanitárias serão substituídos por novos.

No exterior, a chapa ondulada existente na fachada posterior também irá ser retirado e substituída por uma nova. Na fachada principal, os painéis de azulejos serão limpos, conservados e mantidos.

No que diz respeito aos tetos, os de estuque trabalhado vão passar por um processo de conservação e reconstrução, de modo a consolidar o existente e será feita uma reprodução dos elementos com referência no existente, estes processos serão executados pelo modo tradicional. Nos tetos de madeira, os que se encontram em bom estado de conservação passarão por um processo de conservação adequado, os que se encontram em mau estado de conservação, as tabuas de madeira irão ser retiradas e substituídas por umas idênticas, imitando a estrutura já existente.

Em relação aos vãos exteriores, como já referido, estes irão ser substituídas na íntegra incluindo a caixilharia em madeira. Estes serão substituídos por desenho, material e cores que imitem e respeitem as pré-existentes mas melhorando a qualidade térmica e acústica do edifício. Relativamente a carpintaria dos vãos interiores - portas e portadas - estas serão mantidas, pois passarão por um processo de conservação e restauro. Em alguns casos serão colocadas novas fechaduras e puxadores que se encontram em falta, e também novos vidros nas aberturas superiores das portas. As guardas de proteção de ferro das varandas também serão restauradas e pintadas conforme o existente.

Esta intervenção pretende preservar as características originais do edifício, bem como os elementos decorativos e identificativos da época de construção.

Como já referido, no interior, os compartimentos foram praticamente todos mantidos, exceto os que precisaram de se adaptar para novos usos e novos espaços.

Resumindo, pelo exterior, as fachadas, como já mencionado, terão uma intervenção mínima e discreta, mantendo a imagem original do edifício. Ambas as fachadas irão passar pelo processo de limpeza da pedra existente e serão novamente pintadas da cor original (amarelo). Os vãos irão ser substituídos mas a cor e a forma vão respeitar o pré-existente, assim como as portas, as guardas de proteção das varandas e os painéis de azulejo serão restaurados e mantidos. Em relação a fachada posterior - Rua D. Duarte - devido ao estado de degradação da chapa ondulada este será substituída mantendo o mesmo registo, assim como também serão adicionadas duas mansardas na cobertura com a mesma linguagem das pré-existências, com o intuito de não quebrar a linguagem do edifício.

## 6.3. Memória Descritiva

### 6.3.1. Piso -1

O piso -1, cujo acesso é feito pela rua D. Duarte (parte posterior do edifício) é dividido por dois espaços completamente distintos. Este piso encontra-se virado para uma rua estreita, com pouca luz e maior parte do movimento feito é automóvel. Posto isto, decidiu-se que este piso, numa parte seria destacado para serviços, e noutra, uma zona de convívio, quase como um salão de jogos.

Este piso inicialmente encontrava-se dividido em duas partes, ambas com acesso ao piso superior. Com a intervenção dividiu-se a sala maior em dois, fazendo com que umas das partes completasse a zona de serviço, sendo assim o pavimento foi alterado para revestimento cerâmico e a escada metálica em caracol foi retirada e substituída por uma plataforma elevatória para facilitar a transição de produtos e resíduos para o piso superior. As outras escadas em madeira foram demolidas e substituídas por umas novas de modo a cumprir as normas e medidas de segurança. Na outra área manteve-se o piso de soalho flutuante, pois era adequado ao programa proposto.

A entrada que é restrita aos funcionários dá acesso a uma área de armazenamento de alimentos com comunicação direta à rua para facilitar as cargas e descargas. Esta entrada restrita aos funcionários serve também para a saída de lixos residuais e lixos recicláveis, de modo a que este processo seja mais rápido, fácil e seguro. Esta zona está equipada por contentores adequados e próprios para os resíduos. E também por arcas frigoríficas e espaço de armazenamento para alimentos.

Nesta zona só de acesso a funcionários, encontra-se também a lavandaria equipada com máquinas de lavar e secar roupa e tábuas de passar a ferro para limpeza e tratamento de roupas do hostel. A transição para este espaço faz-se através de um rasgo (uma porta) que foi feito numa parede existente. Também existe um pequeno vestuário para troca de roupa dos funcionários equipado com instalação sanitária completa com cabines de duche, lavatório, cabines com sanita e ainda um banco com cacifos para guardar a roupa e os pertences dos funcionários. Nesta área, o pavimento em soalho flutuante foi retirado e alterado para revestimento cerâmico conforme as necessidades exigem.

A outra zona é constituída por uma pequena sala de estar/convívio, com uma zona de bar e snooker para entretenimentos dos hóspedes. Apenas tem contacto com a outra área deste piso através de uma porta que se encontra dentro do bar para ser trespassada apenas por funcionários. Nesta área, como já referido, o pavimento foi mantido, pois o soalho encontrava-se em boas condições e não apresentava qualquer tipo de anomalias pois tinha sido colocado recentemente. Os vãos vão ser restaurados e mantidos. Esta zona tem acesso

pelo exterior e por um elevador desde o piso 0. Este elevador fará a distribuição para todos os pisos do hostel. Tratando-se de um edifício antigo, houve a necessidade de introduzir um elevador para garantir a deslocação vertical para os hóspedes com mobilidade reduzida. Optou-se por um elevador hidráulico, porque além de serem de fácil instalação e mais barata também são de custos reduzidos a nível energético, este tipo de elevadores não necessitam de grande intervenção no edifício pois, ao contrário dos convencionais, não precisam de “poço” nem do espaço para o contrapeso. O movimento vertical destes elevadores é feito por um pistão hidráulico que é acionado por uma central hidráulica de pequenas dimensões, que pode ser instalada de 5 a 10m de distância do elevador. Este elevador cumpre os requisitos das exigências das acessibilidades, contendo as dimensões regulares de cabine.

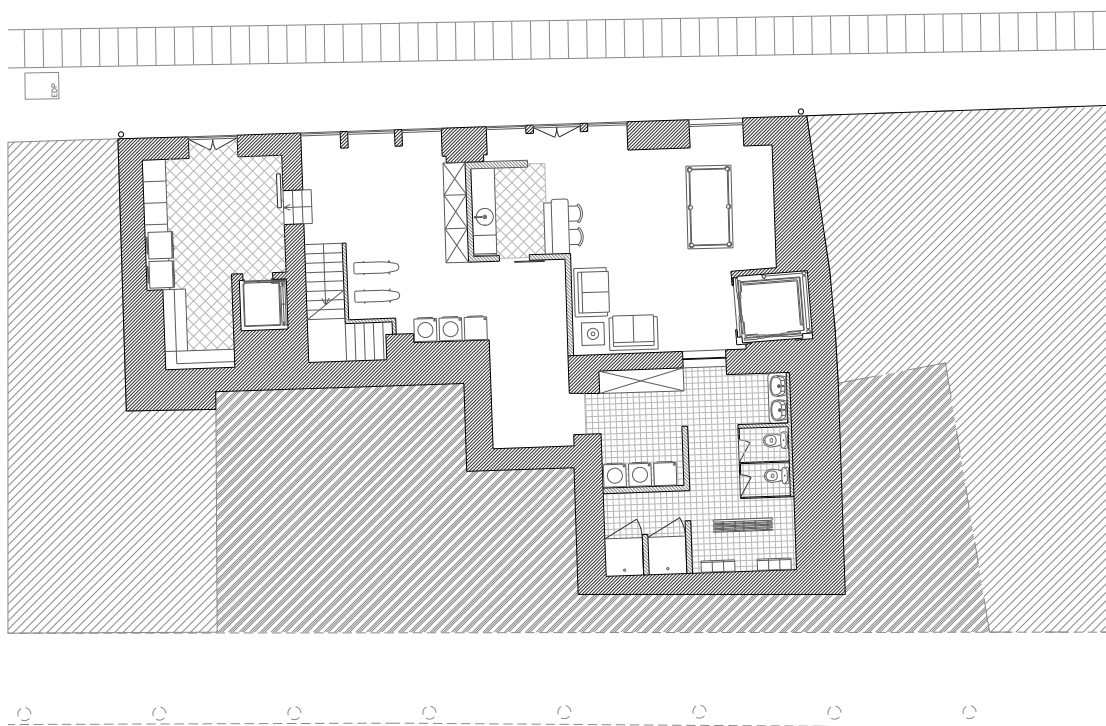


Figura 159 - Planta baixa do piso -1

### 6.3.2. Piso 0

É neste piso que está a entrada principal do hostel para os hóspedes e visitantes. Este piso tem dois acessos, um deles que faz ligação direta aos pisos superiores, restrito a quem já esteja hospedado no hostel. E a outra, pela antiga loja “PASCOAL” que mantém o mesmo vão, que dá acesso à zona de receção e de bar, caso não sejam hóspedes ou ainda não estejam hospedados.

No intermediário destas zonas existe uma zona de venda e mostra de produtos artesanais e típicos da cidade, que eventualmente será temporário, isto é, irá ser um espaço de promoção para produtos locais e lojas tradicionais que vão alternando dando oportunidade a vários comerciantes da cidade.

Esta zona de bar e loja é aberta ao público, sendo que qualquer pessoa pode visitar e usufruir deste espaço. Isto torna o hostel rentável, movimentado e de interesse para os habitantes locais e visitantes (mesmo não sendo hóspedes).

Neste espaço também foram acrescentadas instalações sanitárias para sexo feminino, masculino e mobilidade condicionada. Na restante zona foi mantido o pavimento de soalho flutuante, pois este tinha sido alterado há pouco tempo, devido à intervenção recentemente feita neste piso, e não apresentava qualquer tipo de anomalias.

Neste piso, a zona pública e a zona dos hóspedes, está subtilmente dividida por um patamar de dois degraus, já existente, onde, para ser trespessável pessoas de mobilidade reduzida foi colocada uma rampa metálica com revestimento em madeira, e é neste patamar superior que se situa a zona de refeição do hostel com vista para a Rua D. Duarte.

Noutra secção deste piso é onde se encontra a cozinha. Esta cozinha é de domínio dos hóspedes, onde cada um pode fazer a sua refeição, ou num ambiente de convívio cozinharem para todos os hóspedes criando assim um bom ambiente entre todos, sendo este um dos principais conceitos e objetivos do hostel.

Neste contexto pretende-se criar um ambiente de convívio, partilha e vivenciar outras culturas e experiências gastronómicas. Mesmo assim, terá serviço de cozinheiro para os pequenos-almoços (sendo um serviço incluído) e casuais eventos que possam surgir. Esta cozinha está equipada com frigoríficos e zonas de arrumação própria para alimentos.

O chão foi alterado para pavimento cerâmico. A cozinha é separada pela zona de refeições por uma porta oscilante, logo abre para os dois lados, de modo a facilitar a passagem. Existe também uma diferença de cotas e é resolvida com uma pequena rampa para facilitar a transição entre as duas áreas. Como já mencionado, a cozinha tem acesso ao espaço de armazenamento por pequeno elevador.

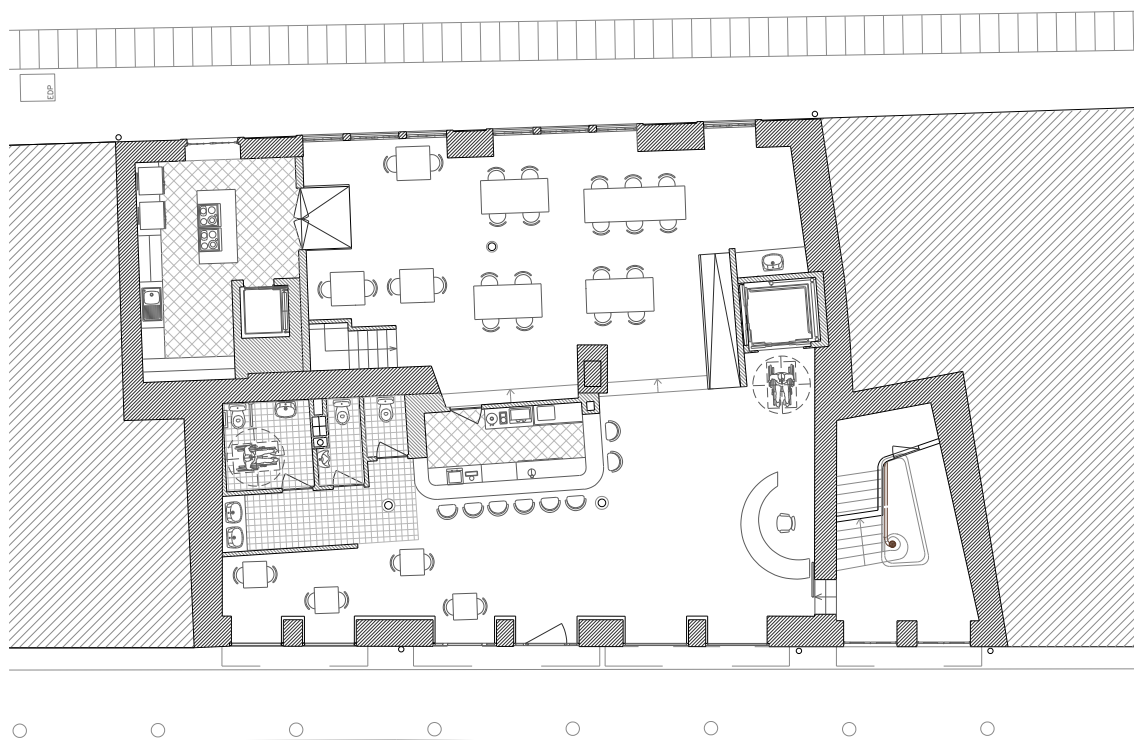


Figura 160 - Planta baixa do piso 0

### 6.3.3. Piso 1

É partir deste piso que se entra na parte privada do hostel, em relação à rua e possíveis visitantes, sendo esta destinada aos hóspedes do hostel. A morfologia deste piso manteve-se praticamente intacta, sofrendo apenas pequenas alterações de modo a melhorar a funcionalidade a habitabilidade do edifício.

O primeiro espaço que os hóspedes encontram ao aceder ao primeiro piso, é uma pequena sala de estar que propõe interação e o convívio entre as pessoas que estão hospedadas. Esta sala funciona com o conceito de “open space” pois, além do alto pé-direito e da iluminação natural garantida pelos vãos que acompanham toda esta altura, as portas foram também retiradas de modo a haver interação direta e tornar o espaço mais amplo, neste caso as molduras das portas foram mantidas como decoração. Ultrapassando este espaço,

encontramos uma pequena cozinha equipada apenas com frigorífico, micro-ondas e lava louça, para uma pequena, rápida e eventual refeição que os hóspedes necessitem de fazer sem terem de se deslocar a cozinha no piso 0.

Nas restantes divisões orientadas também a Este, com vista para a Rua do Comércio, encontram-se dois quartos. Como referido na descrição anterior, estes quartos têm ligação direta entre si através de portas. Estas vão ser conservadas, restauradas e mantidas, mas apenas como elemento decorativo, perdendo a sua função de passagem. Um dos quartos é do tipo camarata e está equipado com quatro beliches de duas camas, espaço de arrumação e uma pequena zona de estar.

O outro quarto é triplo, equipado com as mesmas condições. Estas zonas de estar oferecem comodidade e conforto, permitindo aos hóspedes um momento de interação e de descontração para apreciarem a rua e a cidade. O processo de conservação e restauro aplicados nestes compartimentos fazem com que cada um conte uma história e mostre a autenticidade do edifício. Desde o trabalho dos rodapés, molduras, caixilharias e portadas ao estuque trabalhado nos tetos e às cores presentes nas paredes fazem com que cada espaço seja exclusivo e irrepetível.

O lado oeste deste piso foi o que sofreu mais alterações e adaptações a nível estrutural. Um dos quartos com vista para a Rua D. Duarte é uma suite, onde se localizava uma das cozinhas. Este espaço teve a necessidade de ser totalmente reabilitado, pois o pavimento e o teto encontravam-se em muito mau estado de conservação e o revestimento das paredes era em azulejo cerâmico. Esta suite usufrui de uma instalação sanitária privativa que já existia, mas também foi reabilitada a nível de revestimentos, infraestruturas e equipamentos sanitários para novo uso.

O outro quarto é duplo, equipado com duas camas, espaço de arrumação e uma pequena zona de estar. Este quarto também foi totalmente reabilitado tal como o anterior devido às más condições em que se encontrava.

O restante espaço foi adaptado para receber as instalações sanitárias de modo a garantir as condições necessárias aos hóspedes. Foram criadas instalações distintas consoante o género e estas funcionam como balneário, e estão equipadas com cabines de duche, retretes e zona de lavatórios com espelho. Foi criada uma instalação sanitária isolada para pessoas com mobilidade reduzida que garante as condições exigidas.

Na parte central do piso, é onde se encontra o corredor, estreito e escuro, e é o espaço que faz a distribuição para todos os compartimentos. O elevador instalado no edifício tem acesso direto a este corredor. Este espaço, como já referido, apenas tem iluminação natural pelos vãos abertos na parte superior das portas, e por isso foi feita uma nova instalação elétrica de

modo a garantir luz suficiente para percorrer este espaço. Os rodapés, as molduras das portas e o estuque trabalho do teto são elementos que compõem este espaço.

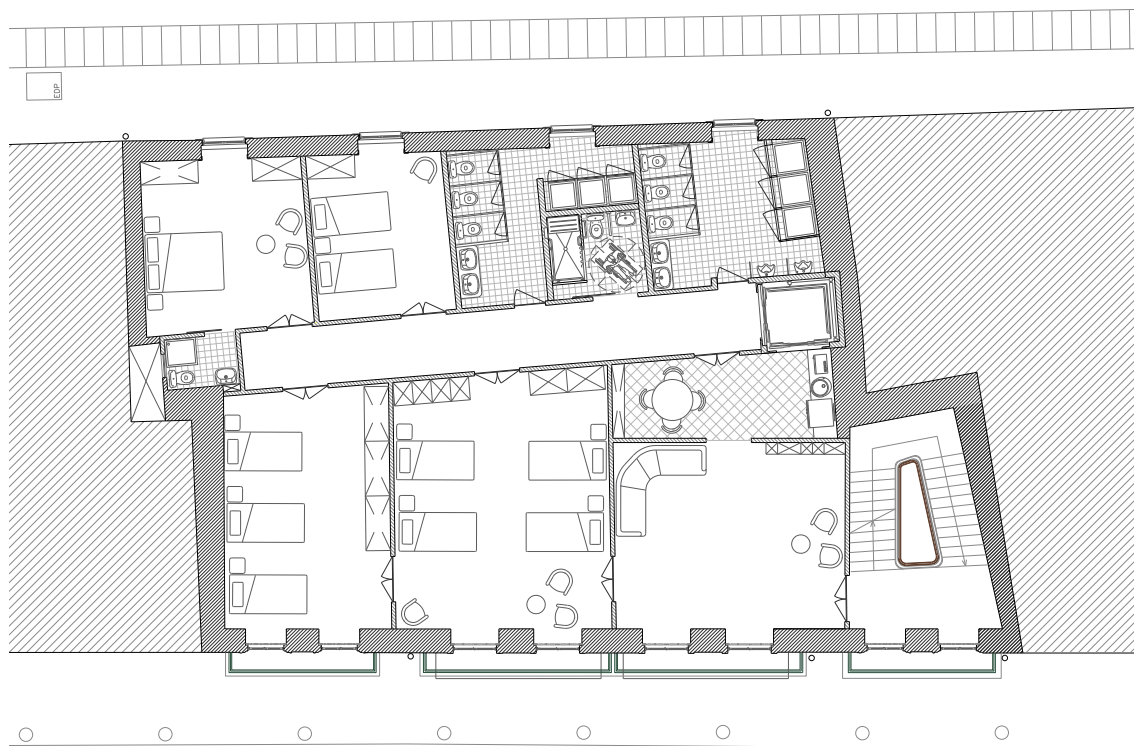


Figura 161 - Planta baixa do piso 1

#### 6.3.4. Piso2

A morfologia deste piso segue a lógica do anterior, à exceção que desta vez existe um espaço de transição entre a sala de estar e as escadas, sendo que neste espaço funciona como uma kitchenette pois não existe separação física entre a sala e o espaço de refeição. Seguidamente a este espaço seguem-se dois quartos, também com vista para a Rua do Comércio, sendo um deles de tipo camarata e outro duplo equipados na mesma maneira que os outros que já foram descritos. Estes compartimentos encontravam-se em melhor estado de conservação que os do piso 1, e não foram precisas grandes intervenções. Estes já apresentam um aspeto mais simples e limpo, pois as cores são mais sóbrias e os tetos lisos.

Do lado oeste, encontramos novamente um quarto suite com instalação sanitária privativa, sendo que esta também foi totalmente remodelada e reaproveitada para a mesma função. De seguida temos um quarto triplo com vista para a rua D. Duarte. Estas duas divisões tal como as anteriores não precisaram de grandes intervenções.

O espaço para as instalações sanitárias foi novamente readaptado e estas são novamente dois balneários dividido por género e uma adaptada para pessoas com mobilidade reduzida.

O corredor deste piso apresenta as mesmas características que o anterior.

Outra mudança feita neste piso foi o acesso ao piso 3. As escadas foram alteradas e readaptadas de modo a permitir acesso para o terceiro piso. No correr da escadaria principal foi criado um novo lance de escadas recriando o desenho e estilo existente, e posteriormente adicionado umas novas escadas mais pequenas, mas que desta vez cumprem os requisitos mínimos de mobilidade - continua a ser uma escada estreita, mas transmite a ideia de o hospede estar a passar para um “sótão”.

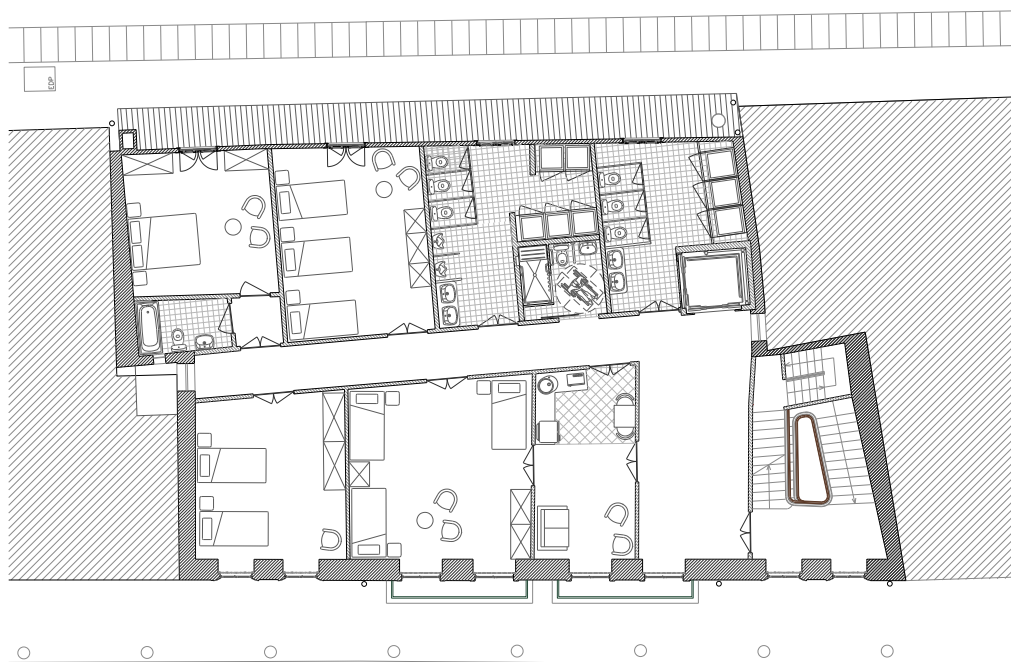


Figura 162 - Planta baixa do piso 2

### 6.3.5. Piso 3

O último piso, como já foi descrito, precisou de uma intervenção total, que constou na demolição total das paredes e da cobertura, sendo que a nova construção tendo minimizar a diferença morfológica e o desenho da cobertura, ou seja, o corredor central foi mantido, assim como as mansardas existentes do lado oeste e foram acrescentadas mais duas para criar ritmo e dar luz natural e ventilação aos compartimentos criados. As janelas nas fachadas laterais foram mantidas, apenas restauradas e conservadas para permitir iluminação natural e ventilação no corredor. Os compartimentos do lado Este são iluminados e ventilados através de janelas tipo Velux.

A morfologia deste piso tem a mesma linguagem que os dois anteriores, no entanto, este promove um espaço mais íntimo e acolhedor, pois situa-se nas águas furtadas do edifício e é só constituído por suites e quartos duplos. As três suites localizam-se do lado Este do edifício, e estão equipadas por cama de casal, instalação sanitária privativa sendo esta fisicamente separada pelo espaço de arrumação do quarto. Do lado Oeste, encontramos dois quartos duplos equipados na mesma maneira que os descritos anteriormente e uma instalação sanitário com balneário misto, sendo que as retretes e os duches têm divisórias fixas, oferecendo privacidade aos hóspedes. Existe também uma instalação sanitária para mobilidade reduzida.

Ao acedermos a este piso encontra-se a sala de estar com espaço de refeição para os hóspedes.



Figura 163 - Planta baixa do piso 3

### 6.3.6. Cobertura

A cobertura, como já referido anteriormente, foi totalmente remodelada pois encontrava-se num mau estado de conservação.

A intenção para esta nova cobertura foi manter o desenho original, de duas águas e os materiais. Ou seja, foi feita uma nova estrutura em madeira inspirada na anterior, colocou-se isolamento térmico e foi revestida novamente por telha cerâmica.

No lado oeste do edifício, com vista para a rua D. Duarte, existiam duas mansardas na zona central da cobertura, e para não quebrar o ritmo visível, que faz com a cobertura do edifício adjacente, estas foram recriadas e foram acrescentadas mais duas, de modo a permitir iluminação e ventilação para os novos espaços criados no interior.

Do lado oposto, virado para a Rua do Comércio, foram colocadas quatro janelas do tipo Velux. Para este lado do edifício escolheu-se este tipo de janela, pois anteriormente não existia nenhuma, e devido ao desenho nas partes laterais do edifício, não fazia sentido criar mansardas ou outro tipo de janelas deste lado. Por isso, optou-se por um tipo de janela simples e discreto, de modo a permitir iluminação natural e ventilação nos espaços criados no interior deste edifício.

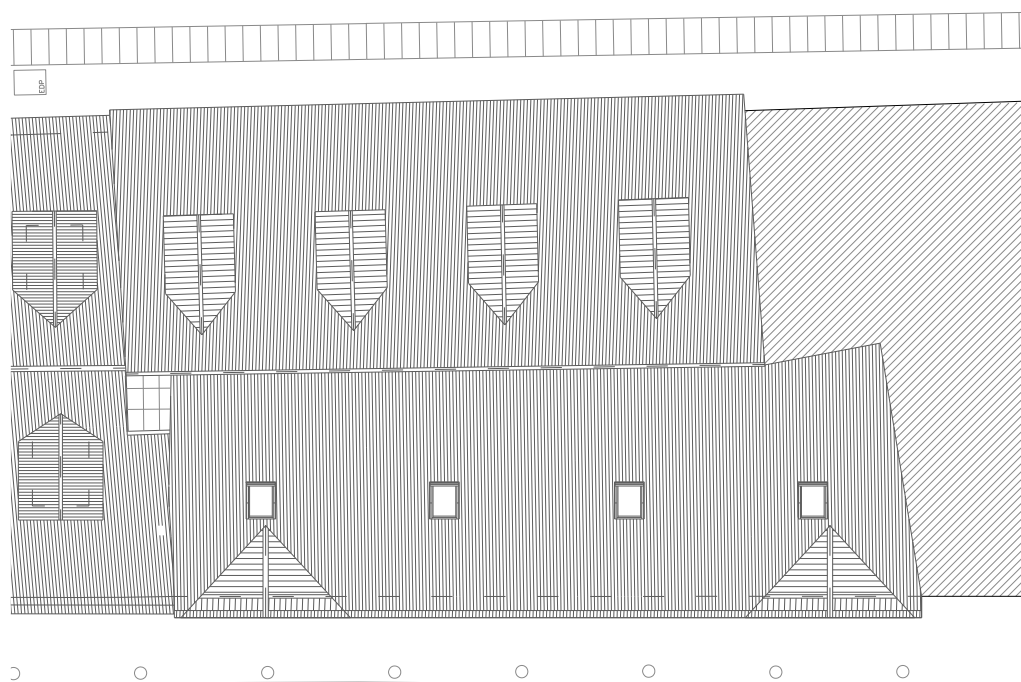


Figura 164 - Planta da cobertura

## 7. Conclusão

O abandono e degradação dos centros históricos começou a ser evidente e tornou-se um fator desagradável tanto para os habitantes das próprias cidades como para quem as visitava.

A imagem dos centros urbanos estava a decair e a ficar pouco atrativa, o que provocou um declínio na atividade turística e consequentemente na economia do país. Outra problemática presente nestes centros urbanos foi o abandono por parte das gerações mais novas. A população residente nestes centros é maioritariamente idosa, o que a torna pouco ativa e pouco reativa em relação à deterioração dos edifícios.

Na questão dos regulamentos de proteção, estes apenas abrangiam os edifícios considerados monumentos ou como património. Os regulamentos de salvaguarda assim como os incentivos e orçamentos apenas eram dirigidos à construção com valor histórico e patrimonial, o que excluía os outros tipos de edifícios, como habitação ou serviços que, apesar de muitos deles apresentarem valor arquitetónico não eram considerados.

Com a crise e a falta de ajuda por parte dos municípios, os proprietários destes edifícios não tinham como reabilitar, recuperar ou conservar os seus edifícios e este fio outro dos fatores que levou ao declínio nos centros históricos.

Perante esta situação, os municípios viram uma necessidade de agir, procurando soluções para recuperar os centros históricos. A temática reabilitação urbana foi algo que aos poucos e poucos foi invadindo Portugal. As intervenções a fazer eram em grande número e algumas com relevância para a história e identidade de cada cidade. Com o passar dos tempos as cidades foram mudando e tornando-se mais agradáveis à vista dos residentes e visitantes.

Apesar das mudanças, o contraste entre a edificação privada e que a que estava ao encargo dos municípios, ainda eram evidentes e, foi a partir daí que se começaram a criar incentivos de modo a facilitar e a ajudar as pessoas que não tinham possibilidades de o fazer.

Foram também estes incentivos que começaram a atrair as gerações mais novas para habitar os centros históricos. A recuperação e reabilitação de vários edifícios para habitação e rendas mais baixas ou com apoios, facilitou o aumento da população jovem residente.

No entanto, a reabilitação dos centros das cidades não passou só pela parte construtiva dos edifícios. Os espaços públicos também foram alvo de preocupação por parte dos municípios. A recuperação e renovação destas áreas vieram trazer uma nova vida, novos espaços de lazer e até mesmo pontos de encontro.

A performance destes centros urbanos mudou completamente, a criação de eventos e atividades foi algo dinamizador, o que começou a atrair pessoas de todo o lado e de todas as gerações, tanto residentes, como visitantes de outras cidades e turistas.

Viseu não foi exceção a tudo o que foi descrito anteriormente. Após as intervenções feitas pela SRU Viseu Novo e o Município de Viseu, a cidade ganhou uma nova vivência e uma nova dinâmica.

Toda esta renovação tornou a cidade inovadora, proactiva e mais atrativa, o que aumentou o turismo e as visitas às cidades.

Este novo movimento a nível nacional aumentou a procura de alojamento e, conseqüentemente, houve a necessidade de aumentar o número destes espaços. O progresso da reabilitação e a adaptação de novos usos tornou possível enquadrar estes espaços nestes centros históricos.

O conceito hostel é sem dúvida o mais procurado atualmente, não só por praticar preços mais atrativos para o público em geral mas também por permitir o convívio entre os hóspedes e a cidade.

Foi o caso da proposta de reabilitação nesta dissertação, concluiu-se que a cidade de Viseu não oferecia este tipo de alojamento. O objetivo deste trabalho passou por analisar e adequar esta nova função a um edifício que data os fins do século XIX e início do século XX, localizado no CHV. Este projeto de reabilitação não foi um processo fácil, tendo em conta os passos a ter em conta até chegar à fase final. Avaliar as problemáticas de uma reabilitação, perceber o índice de anomalias e adequar o novo uso, não são tarefas simples, ainda mais sendo um edifício antigo, onde foi necessário ter em conta a estrutura, os elementos decorativos, bem como os materiais e técnicas de construção usadas.

Este edifício convertido em hostel pretende ser um ponto positivo não só para a economia da cidade de Viseu, mas também oferecer à cidade um ponto de encontro e de alojamento acolhedor e atrativo.

Um dos requisitos mais difíceis de cumprir foi sem dúvida a adaptação do edifício às novas regras e regulamentos exigidos pela lei para permitir o bom funcionamento.

Em relação à análise de anomalias procurou-se que estas fossem feitas com rigor, apesar de a vistoria ser apenas feita a olho nu, sem qualquer tipo de experiência prévia. Contudo, tentou arranjar-se soluções possíveis para melhorar o estado do edifício, sem que este sofresse grandes alterações conforme era exigido no PDMV e no Regulamento de Salvaguarda Revitalização da zona Histórica de Viseu.

Perante todos os factos mencionados, percebemos que o projeto de reabilitação de um edifício é um processo complexo e difícil, pois a exigência de respeitar todos os requisitos e critérios de segurança, comodidade e habitabilidade nem sempre são fáceis de serem feitos em conformidade com as necessidades atuais.

Considera-se que esta proposta seja um bom exemplo de reabilitação do edifício em questão, situado no CHV, e apresenta um resultado benéfico, interessante e positivo para a cidade. Trata-se de uma proposta empreendedora que pretende promover e rentabilizar o centro de Viseu.

A realização desta dissertação, clarificou a compreensão das dificuldades e adversidades que existem em reabilitar um edifício antigo, que têm de cumprir determinados requisitos não só conforme a lei, como também pela morfologia do próprio edifício. Destaca-se igualmente a atualidade e adequação da utilização do ArcGIS como elemento potenciador da análise e de resposta sobre o edificado, sobretudo, o Património edificado. Desta forma pretendeu-se utilizar meios e ações pertinentes e interdisciplinares, uma vez que a profissão de Arquiteto permite a coordenação de vários saberes e disciplinas.



Figura 165 -Painel de azulejos da autoria de Joaquim Lopes. “Executado, em 1930, na fábrica do Agueiro, em Gaia, o painel encontra-se dividido em quatro cenas representando uma alegoria ao mundo rural e às gentes que outrora enchiam as ruas de cor, sons e sabores. Retrata o tempo em que o campo vinha à cidade comercializar os seus produtos, passear os seus trajas, dar vidas às ruas. Sentimos o murmúrio das conversas, os sons e os pregões.”



## 8. Bibliografia

AA.VV.; Viseu - Cidade de Afonso Henriques; AVIS; Viseu 2009

ALFREDO, Julieta C. Cruz; Planeamento e Gestão em Zonas Históricas. Dissertação de Mestrado - Faculdades de Arquitectura e de Engenharia da Universidade do Porto

APOSTOLOPOULOU, Aikaterini P., CARVOEIRAS, Luís Miguel, KLONARI, Aikaterini; Cultural heritage and education. Integrating tour maps in a bilateral project

APPLETON, João. - Reabilitação de Edifícios Antigos: Patologias e Tecnologias de Intervenção (2ª. Edição). Lisboa: Edições Orion, 2011.

APPLETON, João; Nunes da Silva, João; Reabilitar a reabilitação. Revista Pedra e Cal, nº 20, Dezembro 2003.

ARRUDA, Anna Karla Trajano de, AMORIM, Arivaldo Leão de; Heritage information system: tecnologias digitais aplicadas ao planeamento e gestão de intervenções urbanas - um modelo conceitual; Heritage Information Systems: A Conceptual Model of Digital Technologies Applied to Planning and Managing Urban Interventions, 2010

CABRITA, António Reis, AGUIAR, J. e APPLETON, J. - Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto. Lisboa: CML e LNEC, 1992.

CASTILHO, Liliana Andrade; O Centro Histórico de Viseu in Beira Alta 63-3/4 2004 pp.330-336

CASTILHO, Liliana; A cidade de Viseu nos Séculos XVII e XVIII - Arquitectura e Urbanismo, 2012. Tese de Doutoramento em História da Arte - Faculdade de Letras da Universidade do Porto

CORREIA, Filipa Guedes; Hotéis como Casas. Adaptação de tipologias de casa do Porto para programas de hospitalidade, 2013. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitectura) - Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto

COSTA, Júlio Cruz Jorge Braga da; Monumentalidade Visiense; AVIS; Viseu 2007

CRUZ, Ana Sofia Aleixo; Reabilitação De Edifício Para Hostel, Restaurante e Habitação, 2015. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitectura) - Universidade da Beira Interior

DIAS, Diogo; Conceitos de reabilitação em centros históricos do interior do país: casos de estudo: Viseu e Guimarães, 2018. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitectura) - Faculdade de Arquitectura e Artes - Universidade Lusíada de Lisboa

FILGUEIRAS, Nayara Lins, JÁCOME, Rita de Cássia Gouveia, MARTINS, Rone, PEREIRA, Wladimir Felipe Drumond, MOURA, Ana Clara Mourão; O Uso das Ferramentas do Sistema de Informações Geográficas (SIG) no Processo de Inventário de Bens Patrimoniais, 2003

GARCIA, Francisco de; Construir en lo construído: la arquitectura como modificación; editorial NEREA, S.A.; Madrid 1992

LANZINHA, João Carlos Gonçalves; Reabilitação de Edifícios. Metodologia de Diagnóstico e Intervenção; Fundação Nova Europa; Covilhã 2009

MATOS, João; Fundamentos de Informação Geográfica; Lidel 2016

MONTEIRO, Alexandra Filipa Abrantes; A Identidade de uma Memória Através do Centro Histórico || A Cidade de Viseu, 2015. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitectura - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra.

MONTEIRO, Ana Carolina Simões; Reabilitação da Casa das Bocas para Coabitação Intergeracional, 2015. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitectura) - Universidade Católica Portuguesa, Viseu

MOURAZ, Catarina Pinto; A Importância da Caracterização Construtiva e do Estado de Conservação na Sustentabilidade das Ações de Reabilitação: um caso de estudo no Centro Histórico de Viseu, 2016. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil na Especialidade de Construções). Faculdade de Ciências e Tecnologia - Universidade de Coimbra.

NETO, Pedro Leão Ramos Ferreira; Os SIG e um Projecto Piloto para a Vila Histórica de Almeida, 1996. Dissertação (Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano) - Faculdade de Arquitectura e Engenharia da Universidade do Porto

OLIVEIRA, Soraia Raquel Marinheiro; A Reabilitação Urbana De Centros Históricos Numa Perspetiva Low-Cost, 2015. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitectura) - Universidade Lusíada - Norte Porto

PEIXOTO, Paulo; O passado ainda não começou - Funções e estatuto dos centros históricos no contexto urbano português, 2006. Tese de Doutoramento. Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra

PINHO, Ana Cláudia da Costa; Conceitos e Políticas Europeias de reabilitação Urbana. Análise da experiencia portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais, 2009. Tese de Doutoramento de Planeamento Urbanístico da Universidade Técnica de Lisboa

PINTO, Francisco, CASTELLANO, Manuel, ANGULO, Roque, LOPES, Patricia Ferreira; El uso del BIM y del SIG en la enseñanza e investigación de la Arquitectura, 2016

PINTO, Rafael Nunes; Caracterização das paredes de tabique do centro histórico de Viseu, 2013. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Construção e Reabilitação) - Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Viseu - Instituto Politécnico de Viseu Escola Superior

PIRES, Débora Rodrigues; Sustentabilidade na reabilitação de centros históricos. Caso prático da cidade de Viseu, 2011. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitectura) - Universidade da Beira Interior

PORTAS, Nuno; A cidade como arquitectura apontamentos de método e crítica. Livros Horizonte; Lisboa 2007

RODRIGUES, Sérgio; Reabilitação De Quatro Edifícios No Centro Histórico Da Cidade De Viseu, 2014. Relatório de Estágio (Mestrado em Arquitetura) - Universidade Católica Portuguesa

SANTOS, C. O Turismo como forma de regeneração urbana dos Centros Históricos: caso de Viseu, 2013. Dissertação de Mestrado. Universidade Católica Portuguesa Centro Regional Das Beiras, Viseu

SANTOS, Jémison Mattos dos, OLIVEIRA, João Henrique Moura de; O Município De Milagres Na Perspectiva De Avaliação Do Patrimônio Geomorfológico-Bahia/Brasil, 2018

SOARES, Lúcio Manuel da Silva; Habitar/Envelhecer no séc. XXI, Memórias e Ambientes na Arquitetura, 2012. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitetura) - Universidade Católica Portuguesa Centro Regional Das Beiras, Viseu

TAVARES, João Lacerda: Reabilitação Urbana, As Sociedades de Reabilitação Urbana e as Novas Perspectivas na Requalificação de Centros Históricos. 2008

VALE, Alexandre de Lucena; Viseu Monumental e Artístico; Assembleia Distrital de Viseu; 1995

VENDA, Cátia Filipa; Reabilitação e reconversão de usos: o caso das pousadas como património, 2008. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitetura) - Instituto Superior Técnico

### **REFERÊNCIAS DIGITAIS**

Almada Gesthouse in: <http://www.norte41.oasrn.org/pt-pt/content/almada-guesthouse>. Consultado a 15-01-2018

Almada Gesthouse in: [https://www.facebook.com/pg/Almada-Guesthouse-263177330394853/photos/?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/pg/Almada-Guesthouse-263177330394853/photos/?ref=page_internal). Consultado a 15-01-2018

Apresentação do Guia para a Reabilitação do Centro Histórico de Viseu in: <<http://cmviseu.pt/guiareabcentrohistorico/capitulo2/index.php?pag=1>>. Consultado a 28-12-2017

ArcGIS in: <http://www.esriportugal.pt/Capacidades-ArcGIS> Consultado a 13-06-2017

ArcGIS in: <https://www.arcgis.com/features/index.html> Consultado a 13-06-2017

Cidade Jardim in: <http://cm-viseu.pt/guiareabcentrohistorico/capitulo4/index.php?pag=17>;  
Consultado a 15-04-2018

SRU - Viseu Viva, Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu in: <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistorico/ViseuViva.pdf>. Consultado a 20-06-2017

Diário da República in: <https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/66536421/details/10/maximized?serie=II&dreId=66507626> . Consultado a 18-02-2017

Equity Point Lisboa Hostel in: <http://equity-point-hostel.hotelsoflisbon.com/pt/#main>. Consultado a 15-01-2018

Equity Point Lisboa Hostel in: <http://www.budgetplaces.com/pt/lisboa-hostel-16415-equity-point-lisboa-hostel.html>. Consultado a 15-01-2018

ESTRATÉGIA Viseu Primeiro 2013/2017. Disponível em: <[http://www.cm-viseu.pt/doc/2013\\_2017/Estrategia\\_ViseuPrimeiro2013\\_2017\\_consultapublica.pdf](http://www.cm-viseu.pt/doc/2013_2017/Estrategia_ViseuPrimeiro2013_2017_consultapublica.pdf)>. Consultado a 29-12-2017

Home Lisbon Hostel in: <http://www.homelishonhostel.com/pt/galeria/>. Consultado a 15-01-2018

Home Lisbon Hostel in: <https://www.cmjornal.pt/multimedia/fotogalerias/detalhe/conheca-o-home-lisbon-hostel>. Consultado a 15-01-2018

Hostel da Praça - Santa Maria da Feira in: <https://hosteldapraça.pt/item/historia-hostel-da-praca/>. Consultado em: 11-10-2017

Jornal Público in: <https://www.publico.pt/2015/07/16/local/noticia/estado-tambem-sai-da-sru-de-viseu-1702291/amp>. Consultado a 22-11-2017

LEMOS, Eduardo; Guia para a Reabilitação do Centro Histórico de Viseu (2010) capítulo 4; pág. 18. in: <http://cm-viseu.pt/guiareabcentrohistorico/notaprevia/index.php?pag=1>. Consultado a 28-12-2017

Manual de Instruções de Aplicação sobre o Método de avaliação do estado de conservação de imóveis - MAEC - concebido no Novo Regime de Arrendamento Urbano - NRAU. In: [http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/MAEC\\_2007-10.pdf](http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/MAEC_2007-10.pdf) Consultado a 14-09-2017

PLANO ESTRATÉGICO de Desenvolvimento Urbano de VISEU 2020 in: <https://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistórico/WISEUPEDU2015.pdf>. Consultado a 17-02-2017

Programa VISEU PRIMEIRO 2020 in: <http://www.cm-viseu.pt/viseuprimeiro20172021/ProgramaWISEUPRIMEIRO20172021.pdf>. Consultado a 17-02-2017

Reabilitação Urbana in: <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/sru.html>. Consultado a 27-11-2017

Serenata Hostel in : <http://www.serenatahostel.com/gallery>. Consultado a 15-01-2018

Sociedades de Reabilitação Urbana - Portal de Habitação in: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html>. Consultado em 20-09-2017. Consultado a 20-02-2018

Sociedades de Reabilitação Urbana in: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/index.jsp>. Consultado a 20-02-2018

SRU Viseu Novo in: <http://www.viseunovo.pt/>. Consultado a 22-05-2017

SRU Viseu Novo in: <http://www.viseunovo.pt/sobre/apresentacao>. Consultado a 22-05-2017

The Luggage Hostel & Suites in: <http://www.sabado.pt/vida/detalhe/a-sede-da-pide-em-coimbra-e-agora-um-hostel-e-dos-bons>. Consultado a 11-10-2017

The White Box House in: <https://www.facebook.com/pg/TheWhiteBoxHouse/photos/?tab=albums>. Consultado a 15-01-2018

The White Box House in: <https://oportocool.wordpress.com/2013/02/18/the-white-box-house/>. Consultado a 15-01-2018

Viseu Primeiro in: [http://www.cm-viseu.pt/doc/2013\\_2017/CMV%203%20anos%20balanc%CC%A7o\\_Project.pdf](http://www.cm-viseu.pt/doc/2013_2017/CMV%203%20anos%20balanc%CC%A7o_Project.pdf) . Consultado a 16-02-2017

Viseu Viva in: <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistórico/ViseuViva.pdf>; pág. 20. Consultado a 16-02-2017

WISEU VIVA, Viseu Novo in: <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistórico/ViseuViva.pdf>.  
Consultado a 12-05-2017

### **CARTAS E DECRETOS:**

Carta de Atenas - Carta Internacional sobre Restauro dos Monumentos - Conferência Internacional de Atenas sobre o Restauro dos Monumentos, em 1931.

Carta de Veneza Carta Internacional - Conversão e o Restauro de Monumentos e Sítios em 1964

Carta do ICOMOS: Princípios para a análise, conservação e restauro do património arquitetónico, 2003.

Carta Europeia do Património Arquitetónico - Carta Internacional elaborada em 1975

Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto. “Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local”.

Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro. “Regulamento Geral Das Edificações Urbanas” (RGEU).

Decreto-Lei nº 38/97 de 25 de Setembro. “Requisitos Mínimos e Medidas de Segurança”.

Decreto-Lei nº 4/99 de 1 de Abril. “Requisitos e Medidas de Segurança”.

Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro. “Regime Jurídico da Urbanização e Edificação”.

Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto. "Acessibilidade e mobilidade para todos".

Decretos-Lei nº 57/2002 de Março. “Instalação de Estabelecimentos de Restauração e Bebidas”.

Plano Diretor Municipal de Viseu de 3 de Setembro de 2013.

Regulamento de Salvaguarda e Revitalização da Zona Histórica de Viseu, 1 de Agosto de 2002.

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Viseu, 2013.

Salvaguarda dos Conjuntos Históricos - Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para a Educação e Cultura em 1976

## 9. Anexos

### PLANTAS DA ÁREA CRÍTICA

- P1 - PLANTAS DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA CRÍTICA
- P2 - PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### FICHAS TÉCNICAS SIG

- S1 - CIDADE DE VISEU - ZONA HISTÓRICA - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS
- S2 - CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS - ANO DE CONSTRUÇÃO
- S3 - CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS - TIPO DE INTERVENÇÃO
- S4 - CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS - FUNÇÃO PRÉ-INTERVENÇÃO
- S5 - CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS - FUNÇÃO PÓS-INTERVENÇÃO

### FICHA MAEC

#### PROPOSTA - ELEMENTOS DESENHADOS

- A1 - PROPOSTA PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
- A2 - PROPOSTA IMPLANTAÇÃO
- A3 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO -1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A4 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 0 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A5 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A6 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 2 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A7 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 3 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A8 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO COBERTURA (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A9 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A10 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 2 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A11- LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 3 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A12- LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 4 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A13- LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 5 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A14- LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - ESTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)

- A15 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - OESTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A16 - LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - NORTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
- A17 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO -1
- A18 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 0
- A19 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 1
- A20 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 2
- A21 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 3
- A22 - VERMELHOS E AMARELOS PLANTA COBERTURA
- A23 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 1
- A24 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 2
- A25 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 3
- A26 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 4
- A27 - VERMELHOS E AMARELOS CORTE 5
- A28 - VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - ESTE
- A29 - VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - OESTE
- A30 - VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - NORTE
- A31 - PROPOSTA PLANTA -1
- A32 - PROPOSTA PLANTA 0
- A33 - PROPOSTA PLANTA 1
- A34- PROPOSTA PLANTA 2
- A35- PROPOSTA PLANTA 3
- A36- PROPOSTA PLANTA COBERTURA
- A37 - PROPOSTA CORTE 1
- A38 - PROPOSTA CORTE 2
- A39 - PROPOSTA CORTE 3
- A40 - PROPOSTA CORTE 4
- A41 - PROPOSTA CORTE 5
- A42 - PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-ESTE
- A43 - PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-OESTE
- A44 - PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-NORTE
- A45 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO -1
- A46 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 0
- A47 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 1
- A48 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 2
- A49- PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 3
- A50 - PROPOSTA PLANTA COTAGEM COBERTURA
- A51 - PROPOSTA PORMENORES



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
Engenharia

# Centro Histórico de Viseu, Viseu Novo, SRU: Proposta de Reabilitação para Hostel

**Susana Raquel Nunes Marques**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em  
**Arquitetura**  
(ciclo de estudos integrado)

Versão definitiva após defesa

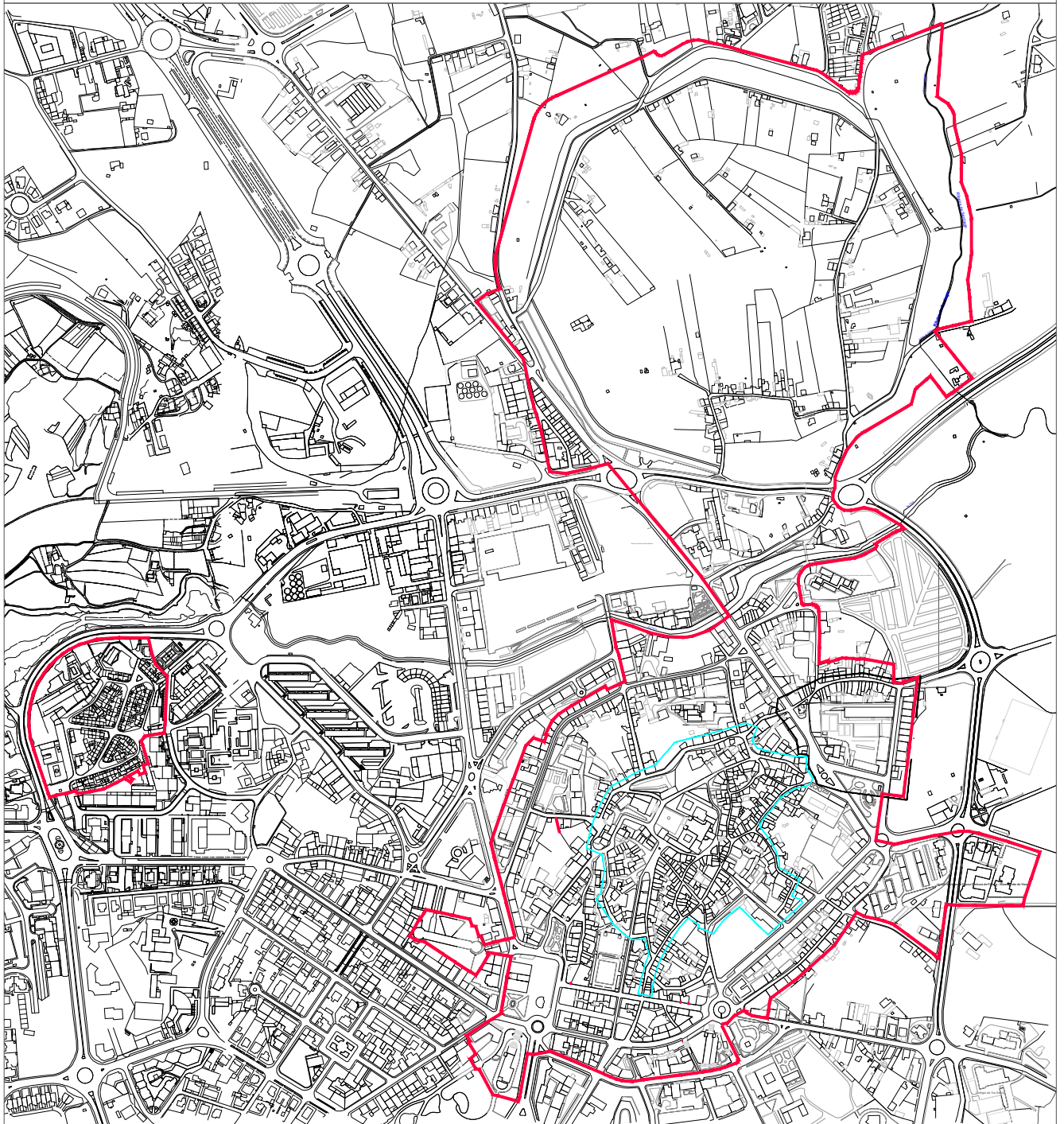
Orientador: Prof. Doutora Ana Maria Tavares Ferreira Martins  
Co-orientador: Prof. Doutor Jorge Humberto Gaspar Gonçalves



**Covilhã, Junho de 2018**

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



 ZONA DE PROTEÇÃO À SÉ DE VISEU (DEC. DE 16/6/1910 - DG, 2ª SÉRIE Nº42 DE 19/2/1963)	ESCALA 1:10000	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
		ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (AVISO Nº 12644/2014 - DR. 2ª SÉRIE Nº218 DE 11/11/2014)	DATA	ORIENTADORA ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS			
		ANO LETIVO	CO-ORIENTADOR JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		
		JUNHO 2018	PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA		P4
		2017/2018			



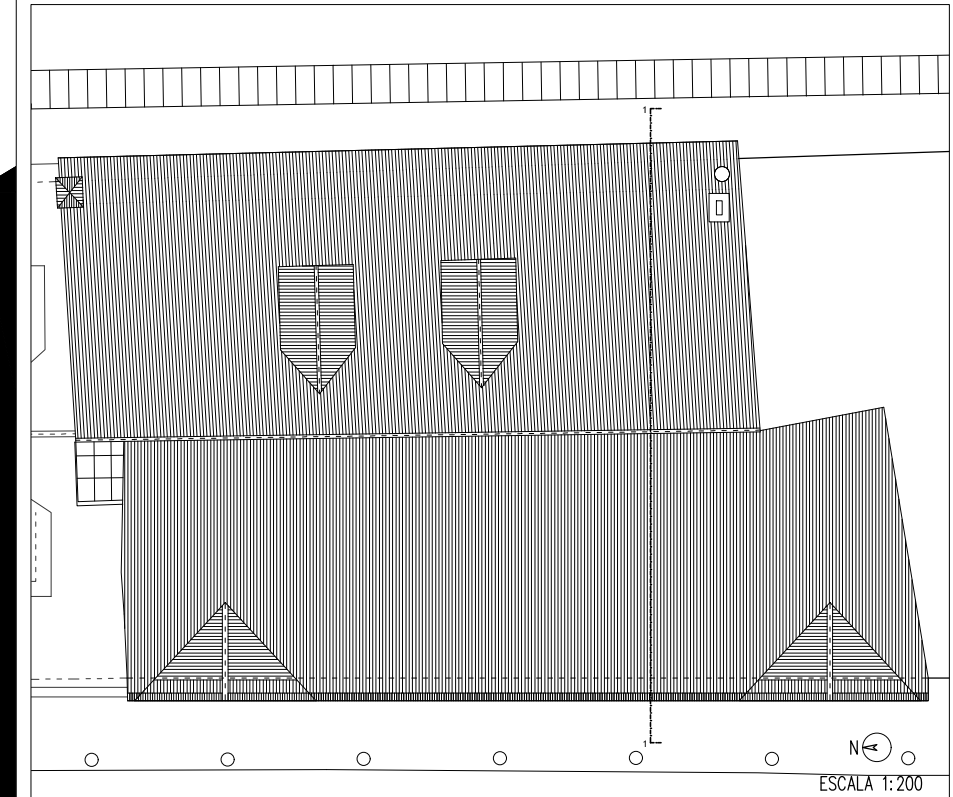
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
Engenharia

## Centro Histórico de Viseu, Viseu Novo, SRU: Proposta de Reabilitação para Hostel

### Índice de Elementos Desenhados

A1	PROPOSTA PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	A27	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 5
A2	PROPOSTA IMPLANTAÇÃO	A28	VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - ESTE
A3	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO -1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A29	VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - OESTE
A4	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 0 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A30	VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO POSTERIOR - NORTE
A5	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A31	PROPOSTA PLANTA -1
A6	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 2 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A32	PROPOSTA PLANTA 0
A7	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO 3 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A33	PROPOSTA PLANTA 1
A8	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA PISO COBERTURA (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A34	PROPOSTA PLANTA 2
A9	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A35	PROPOSTA PLANTA 3
A10	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 2 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A36	PROPOSTA PLANTA COBERTURA
A11	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 3 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A37	PROPOSTA CORTE 1
A12	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 4 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A38	PROPOSTA CORTE 2
A13	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE CORTE 5 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A39	PROPOSTA CORTE 3
A14	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - ESTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A40	PROPOSTA CORTE 4
A15	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - OESTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A41	PROPOSTA CORTE 5
A16	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE ALÇADO POSTERIOR - NORTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	A42	PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-ESTE
A17	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO -1	A43	PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-OESTE
A18	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 0	A44	PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-NORTE
A19	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 1	A45	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO -1
A20	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 2	A46	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 0
A21	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 3	A47	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 1
A22	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA COBERTURA	A48	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 2
A23	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 1	A49	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 3
A24	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 2	A50	PROPOSTA PLANTA COTAGEM COBERTURA
A25	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 3	A51	PROPOSTA PORMENORES
A26	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 4		

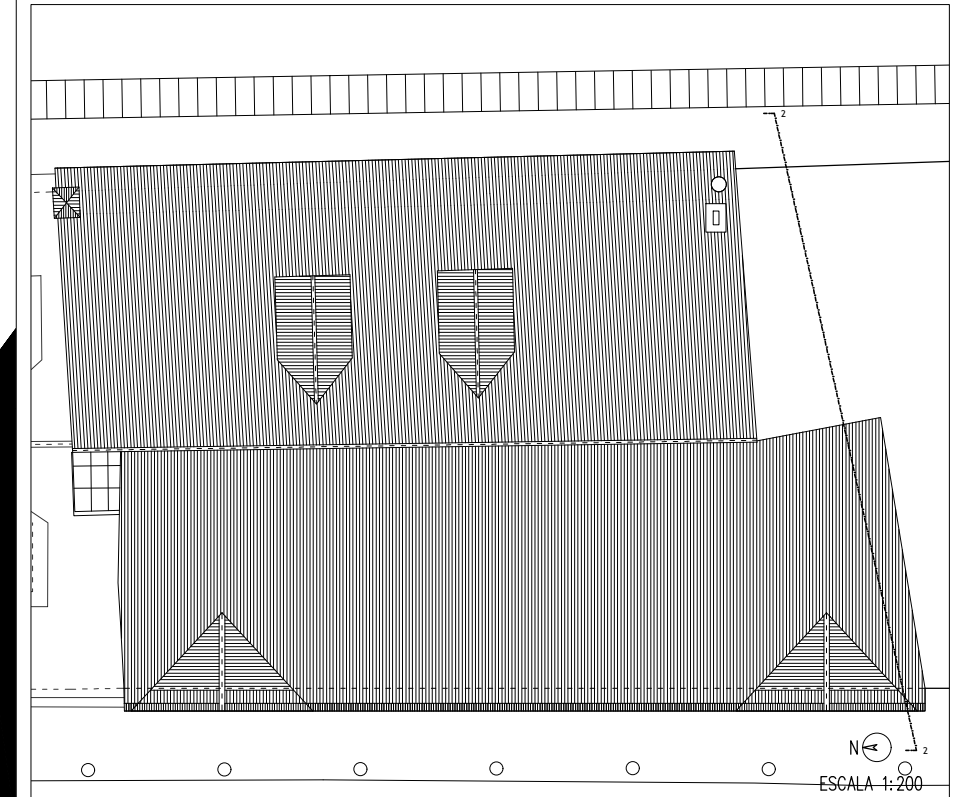
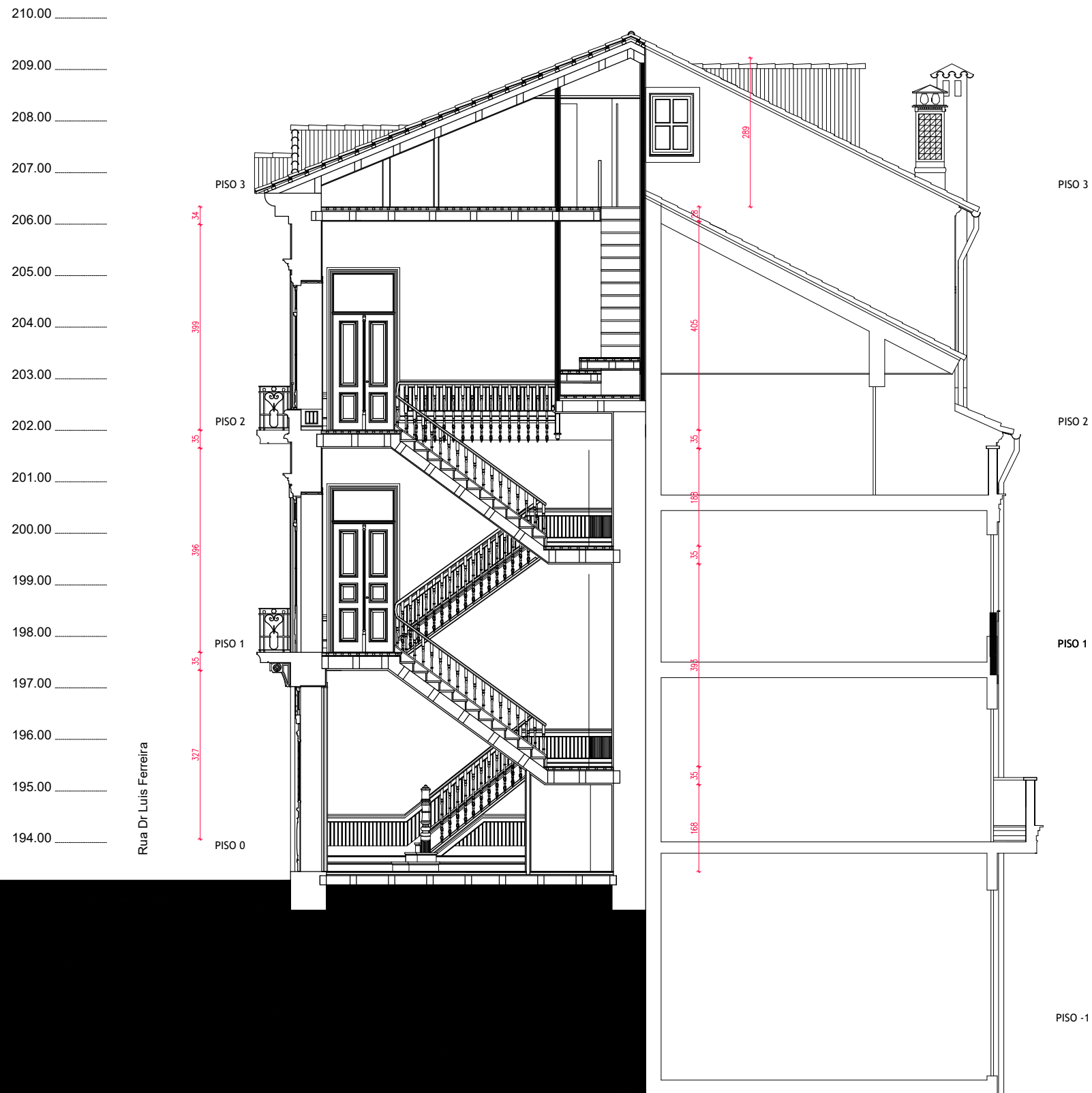
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	CORTE 1	
		(DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	

A9

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



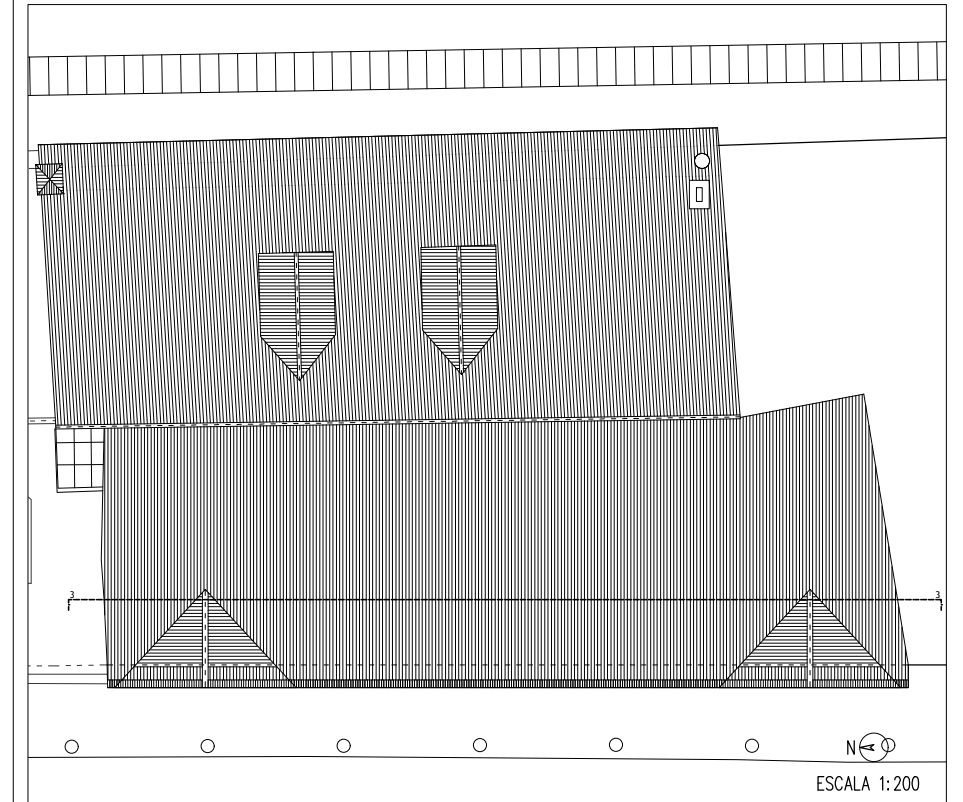
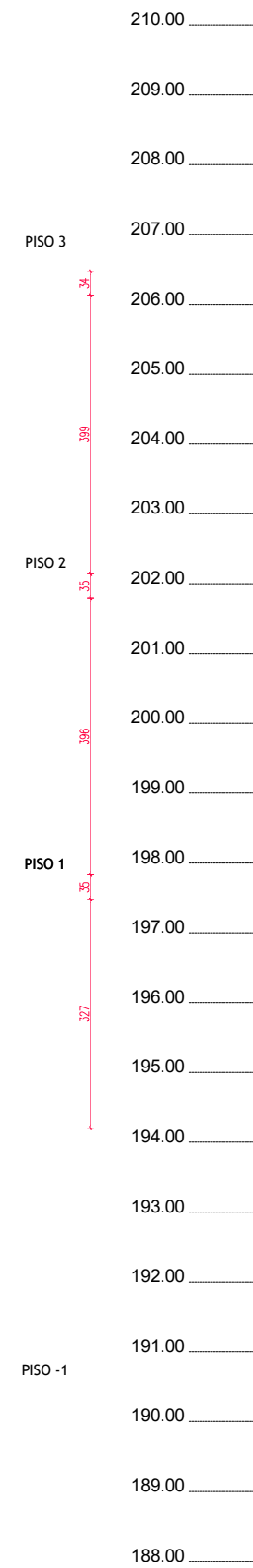
ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	CORTE 2	
		(DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	

A10

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

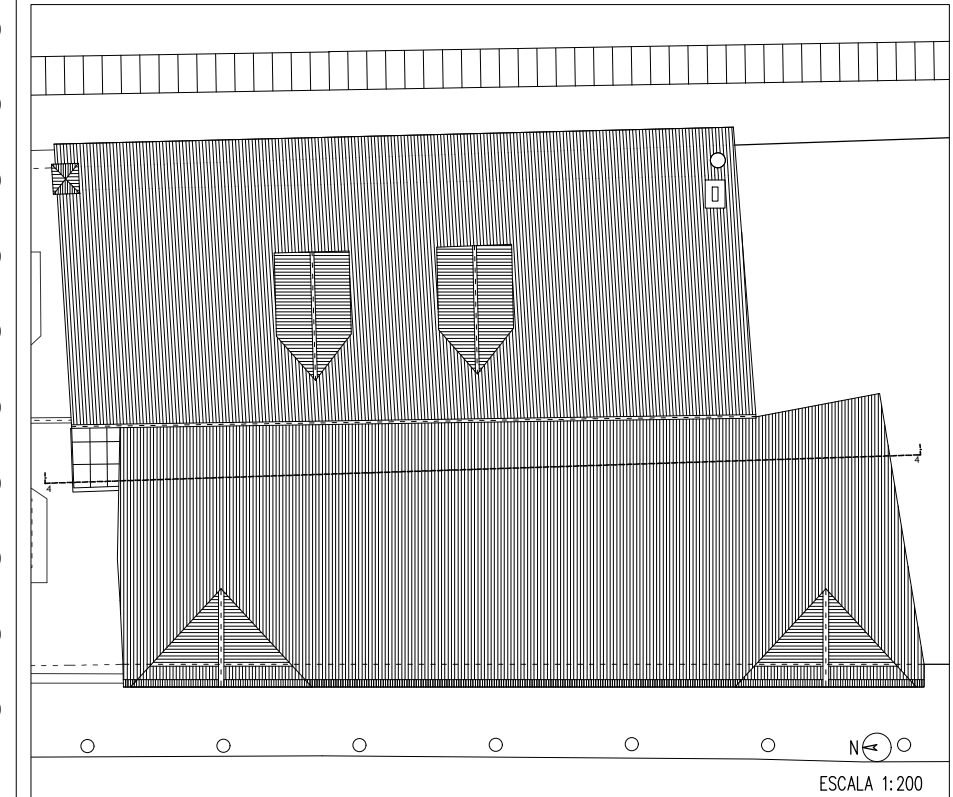
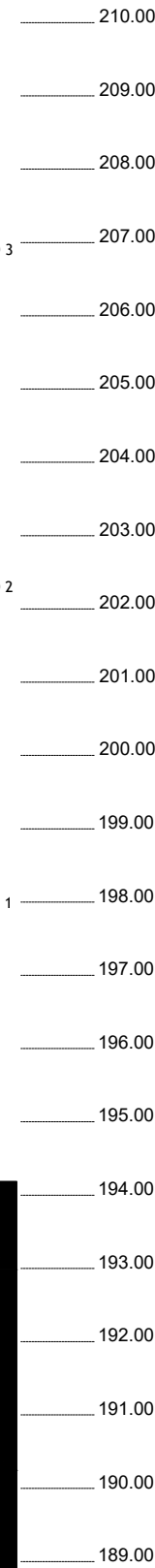
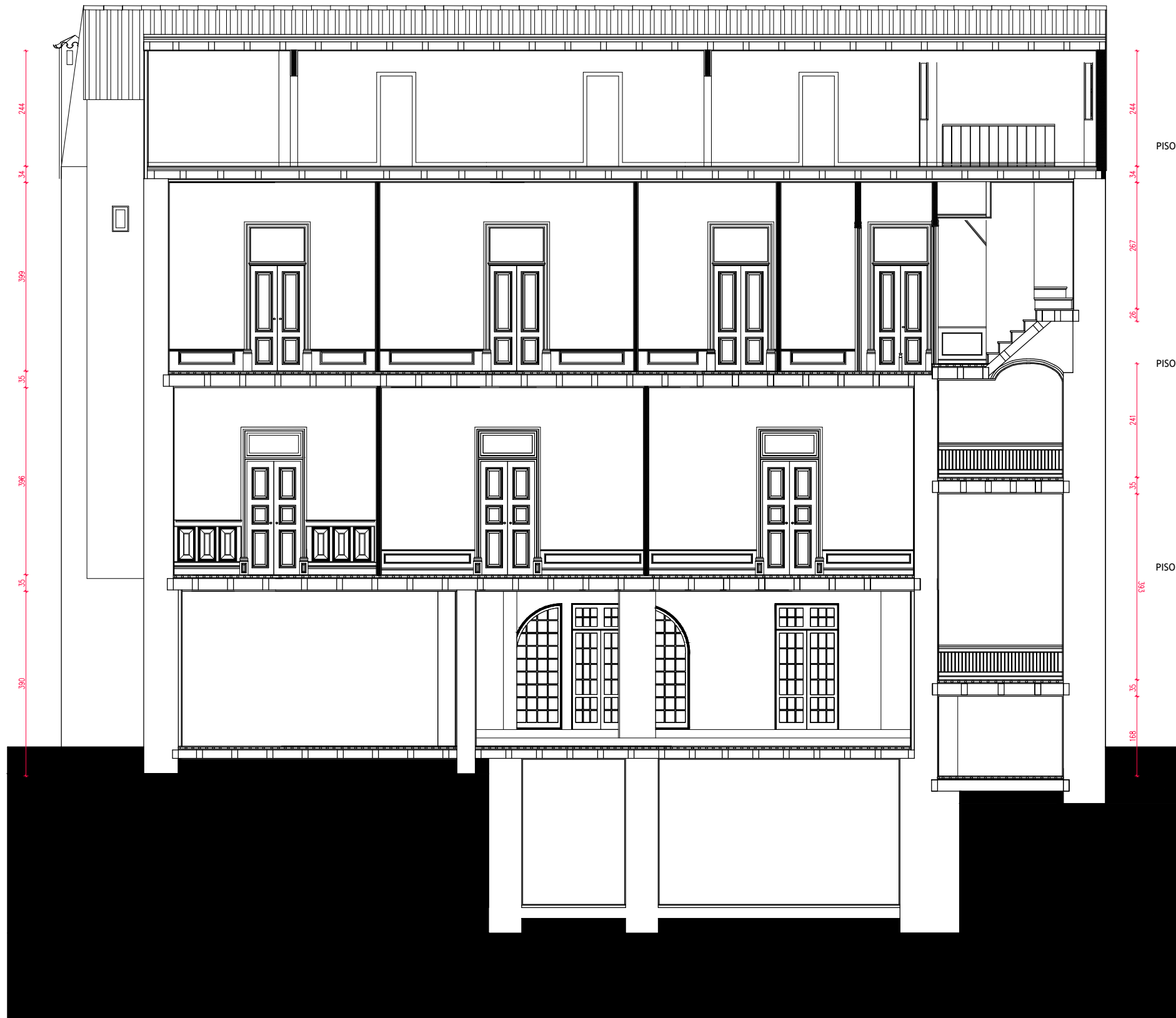


CORTE 3



ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE		A11
ANO LETIVO	2017/2018	CORTE 3 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)		

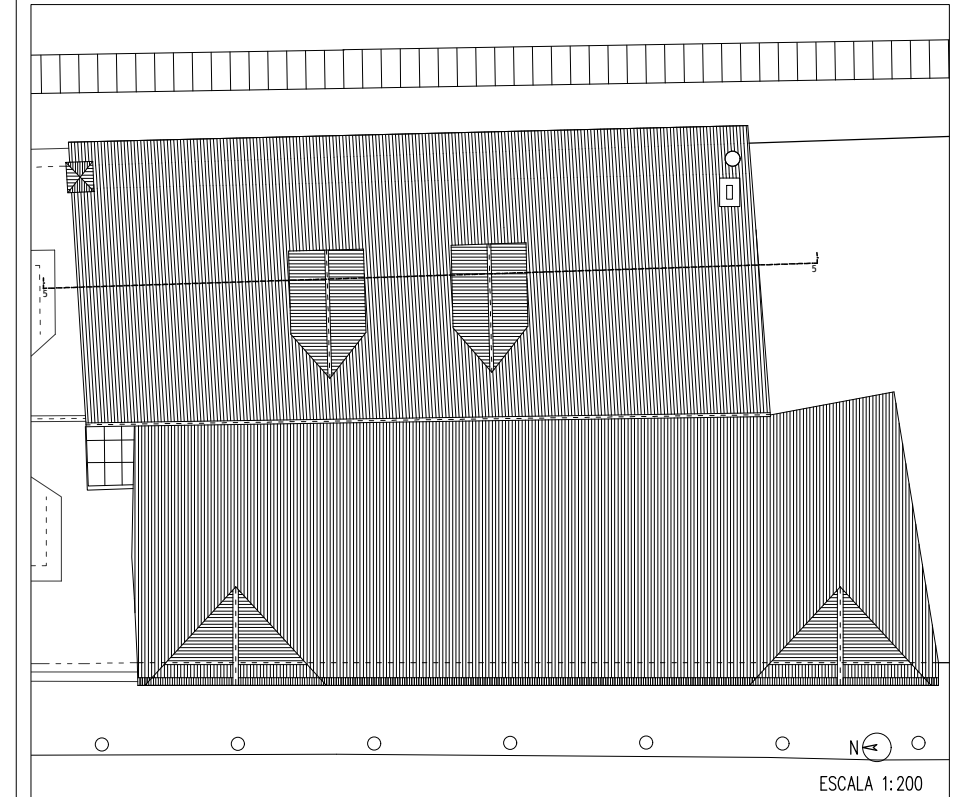
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	CORTE 4	
		(DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	

A12

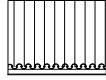
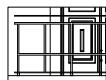
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	CORTE 5	
			(DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)
			A13

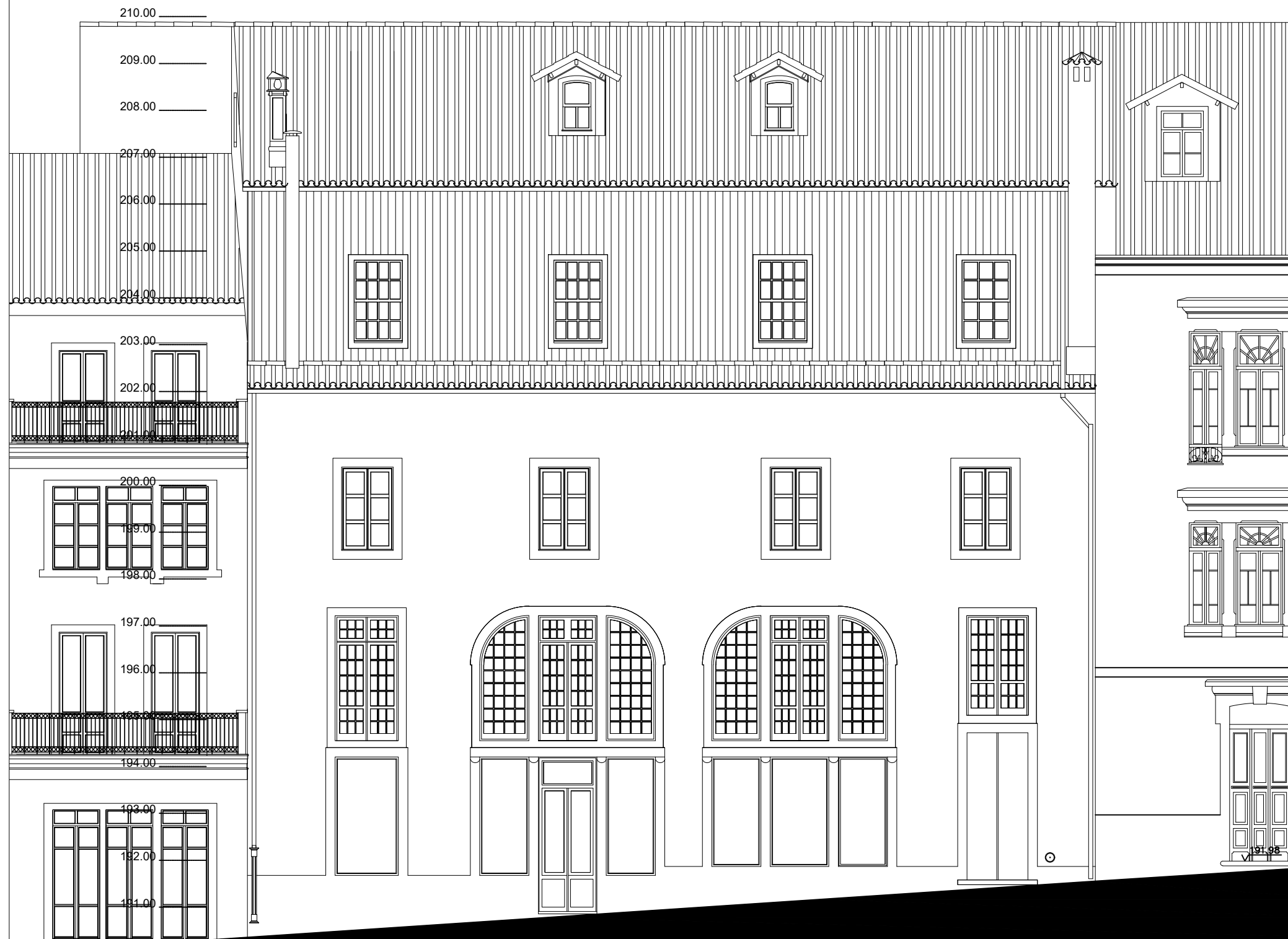
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

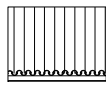
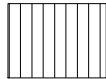


-  TELHA CERÂMICA EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO
-  GRADEAMENTO DE FERRO FURJADO COM FERRUGEM

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	ALÇADO POSTERIOR-OESTE (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	
			A14

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

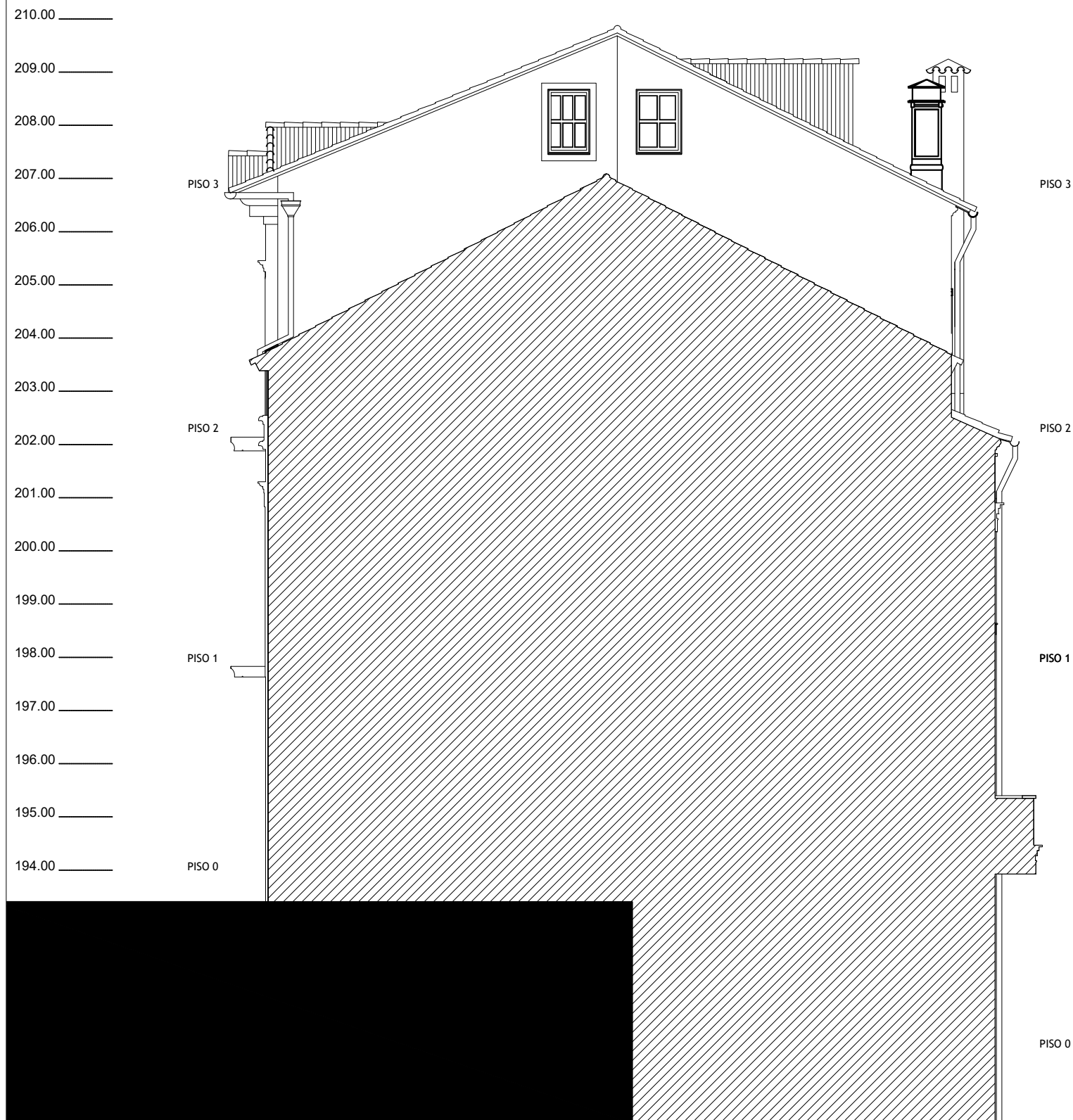


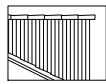
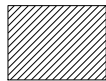
-  TELHA CERÂMICA EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO
-  CHAPA ONDULADA EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ESCALA 1:100

CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	ALÇADO POSTERIOR - ESTE	
		(DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	
			A15

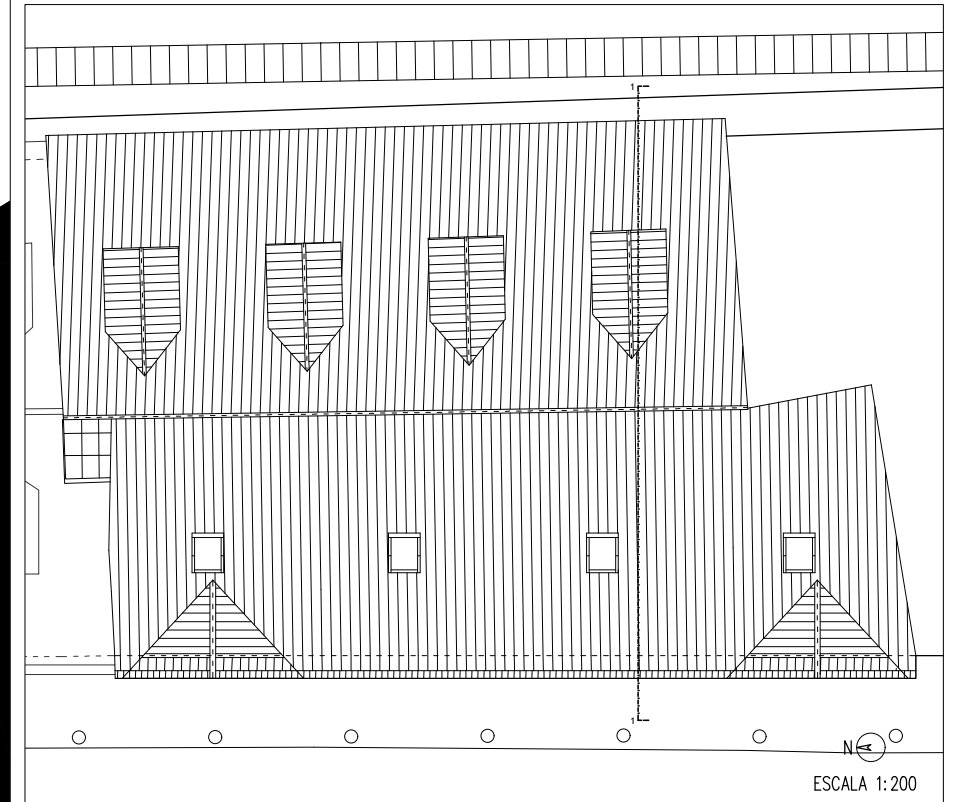
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA


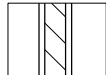


-  TELHA CERÂMICA EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE AO EDIFÍCIO DA PROPOSTA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE		A16
ANO LETIVO	2017/2018	ALÇADO LATERAL - SUL (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)		

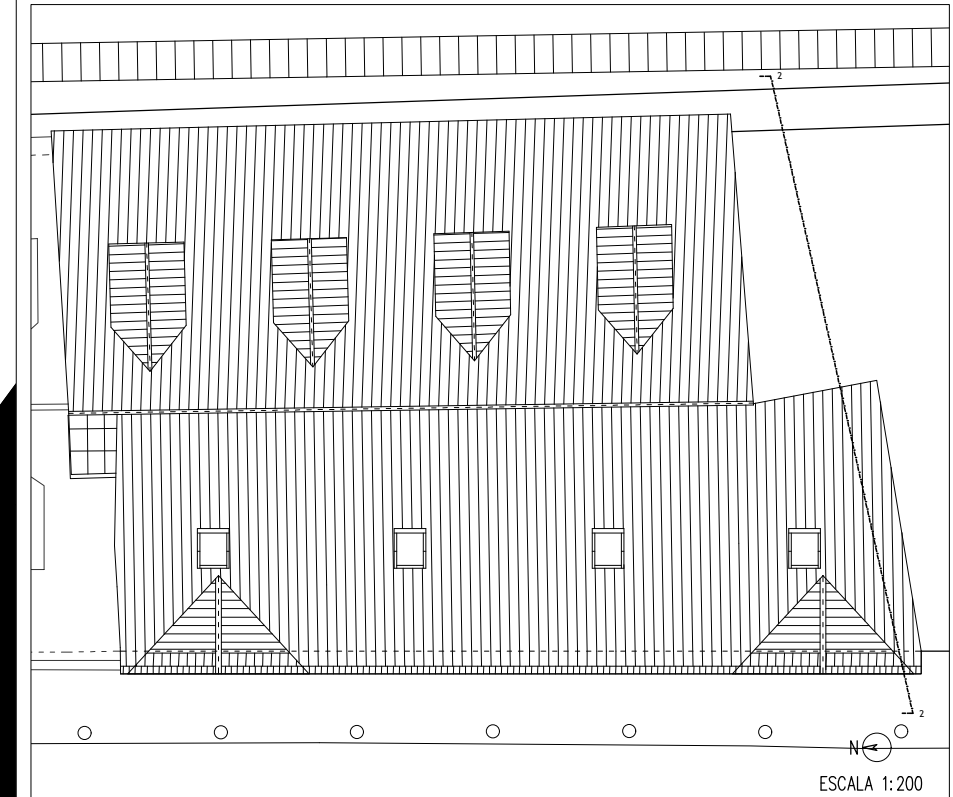
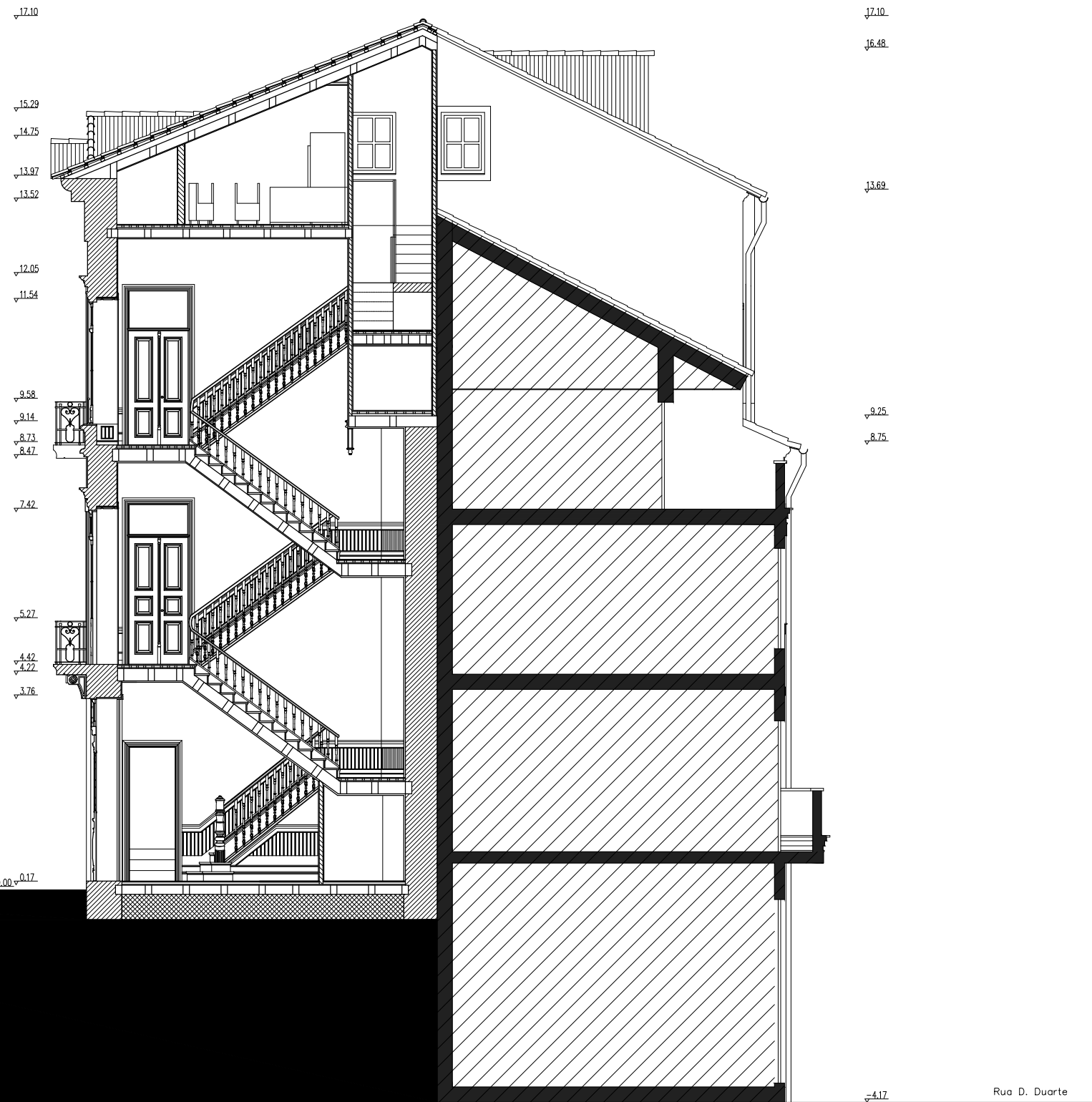
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA


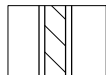


-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA CORTE 1	
ANO LETIVO	2017/2018	A37	

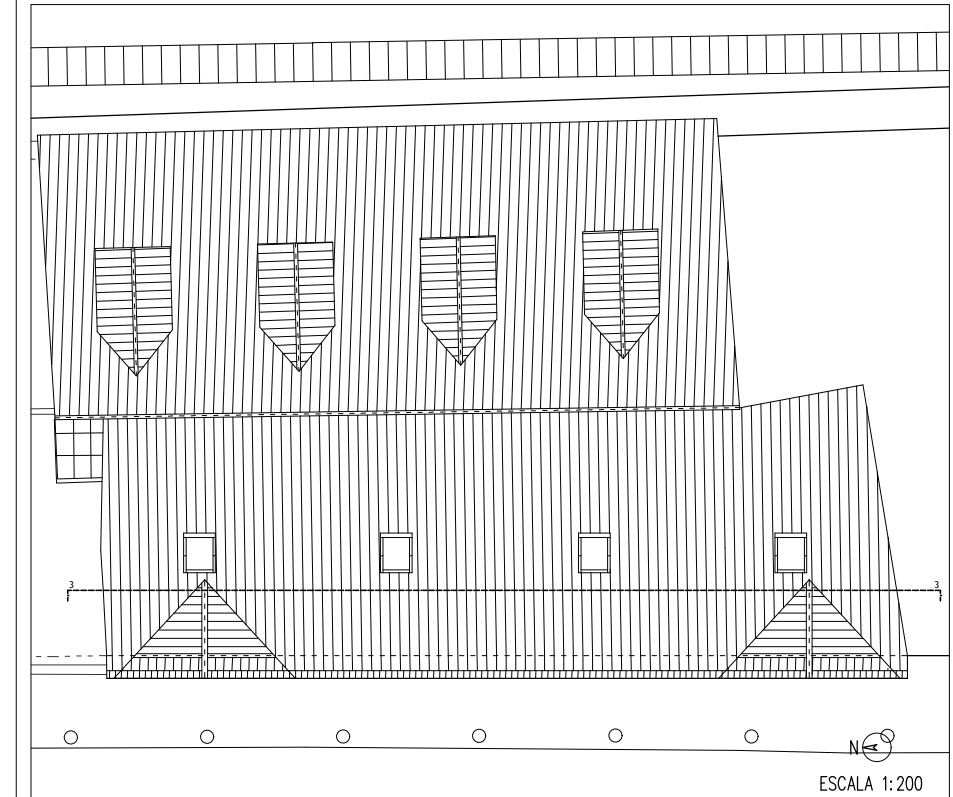
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

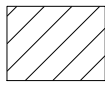
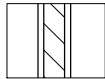


-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA CORTE 2	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A38

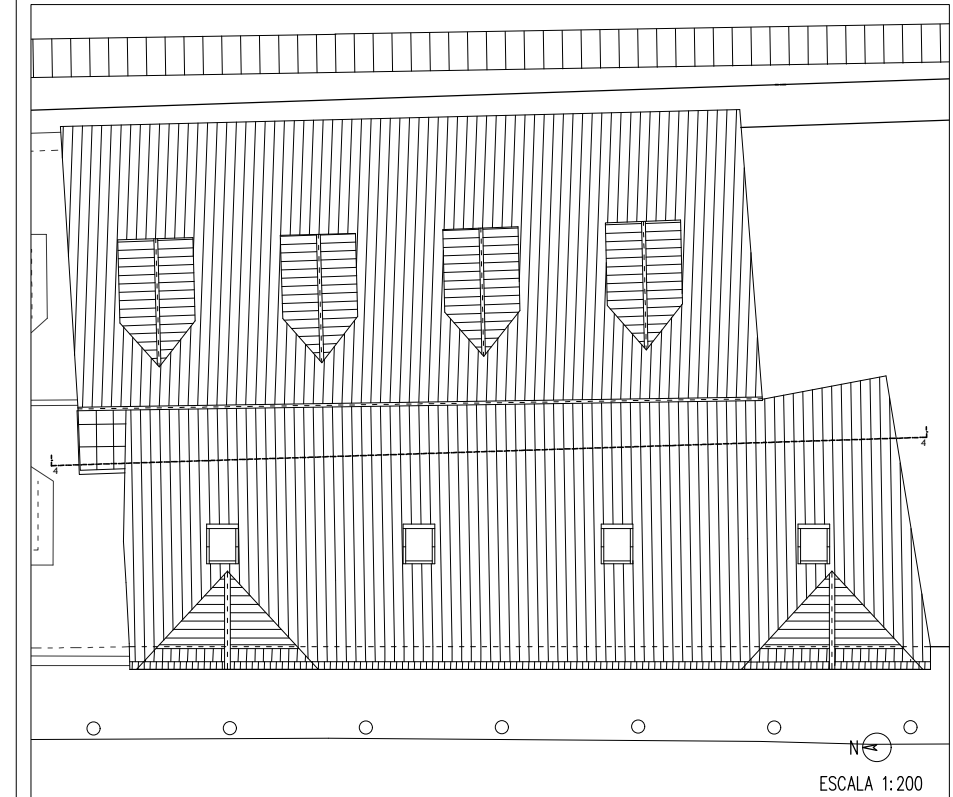
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

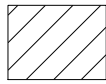
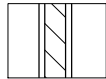


-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA CORTE 3	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A39

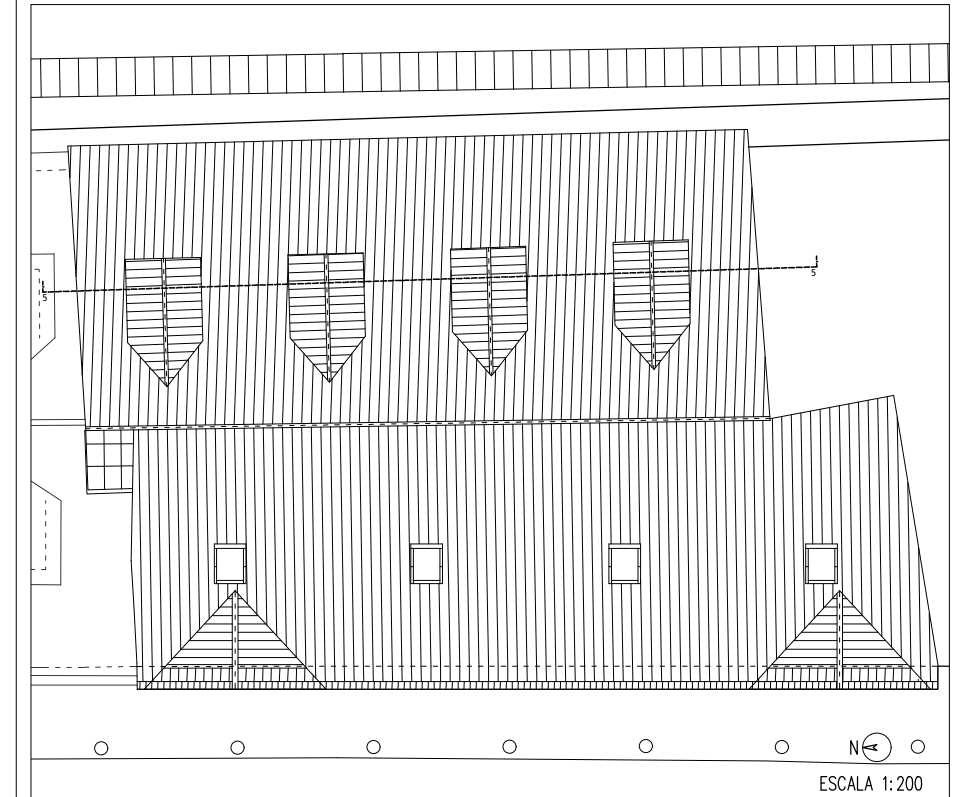
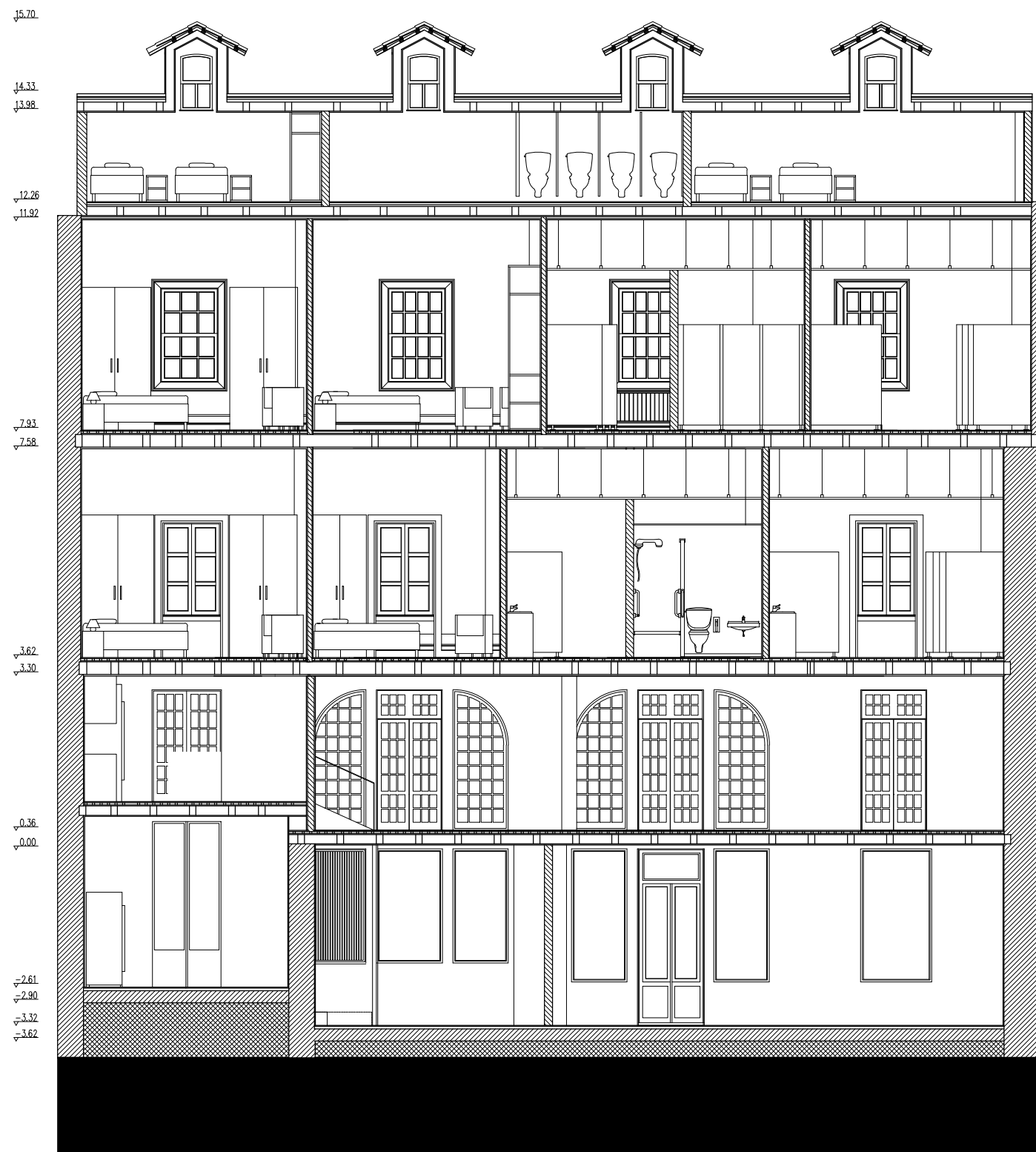
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA


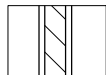


-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA CORTE 4	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A40

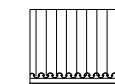
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



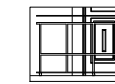
-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA CORTE 5	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A41

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



REVESTIMENTO DO TELHADO EM TELHA CERÂMICA



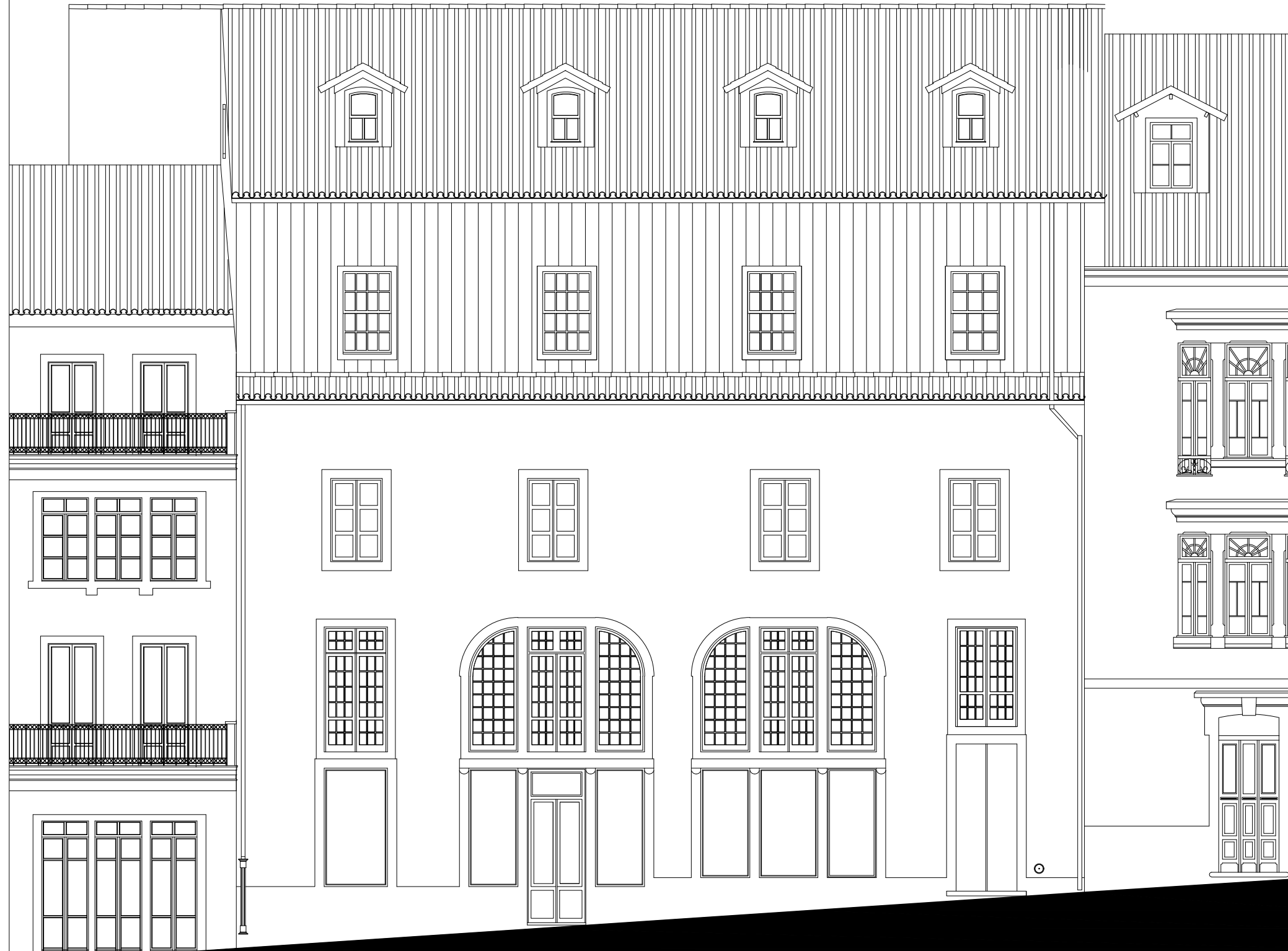
GRADEAMENTO DE FERRO FURJADO

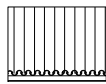
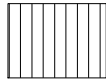
ESCALA 1:100

CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		

DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA ALÇADO PRINCIPAL-OESTE	A42
ANO LETIVO	2017/2018		

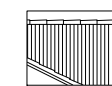
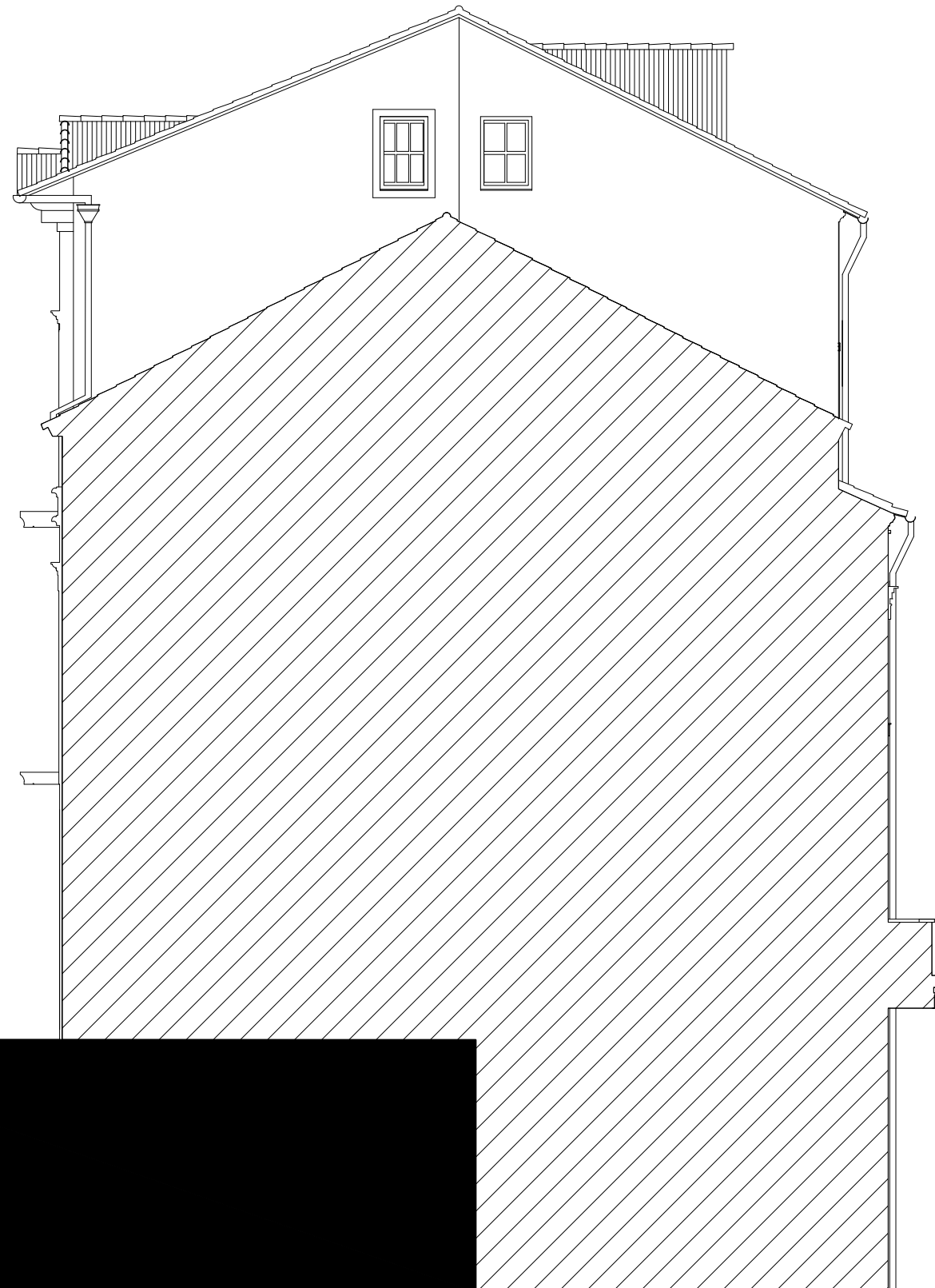
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



-  REVESTIMENTO DO TELHADO COM TELHA CERÂMICA
-  CHAPA DE ZINCO ONDULADA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA ALÇADO POSTERIOR-ESTE	
ANO LÉTIVO	2017/2018		
			A43

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



REVESTIMENTO DO TELHADO COM TELHA CERÂMICA



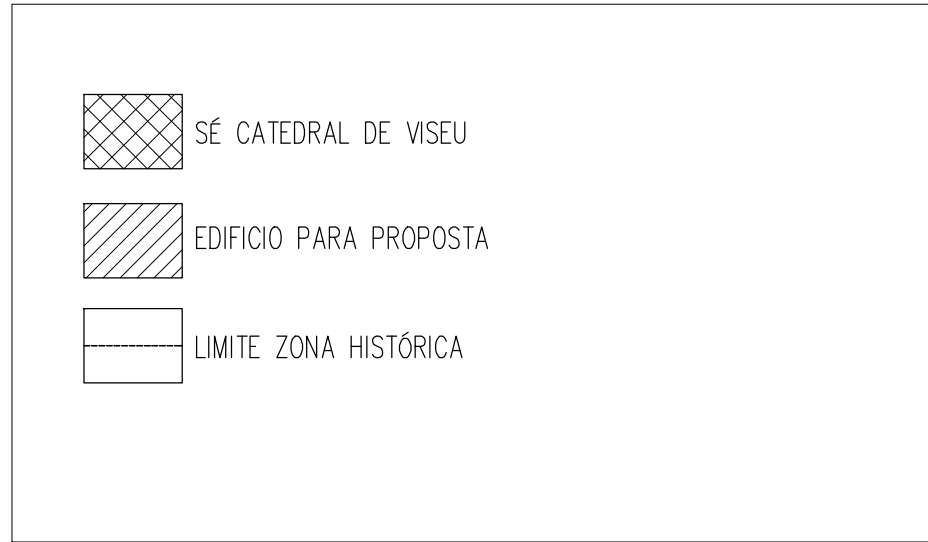
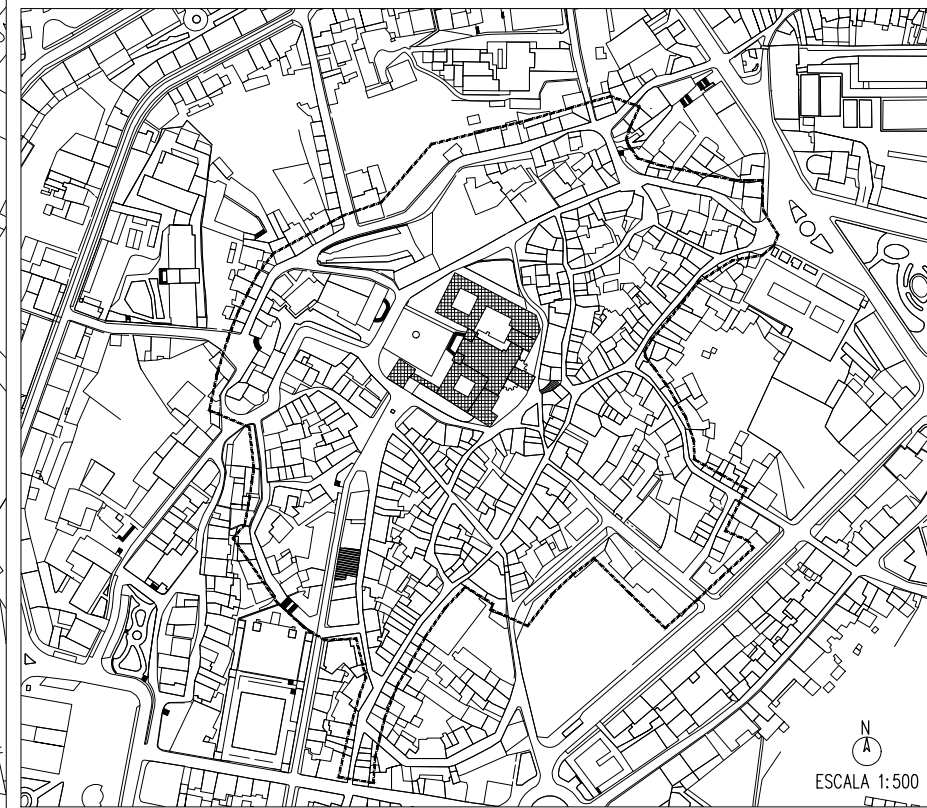
EDIFÍCIO ADJACENTE AO EDIFÍCIO DA PROPOSTA

ESCALA 1:100

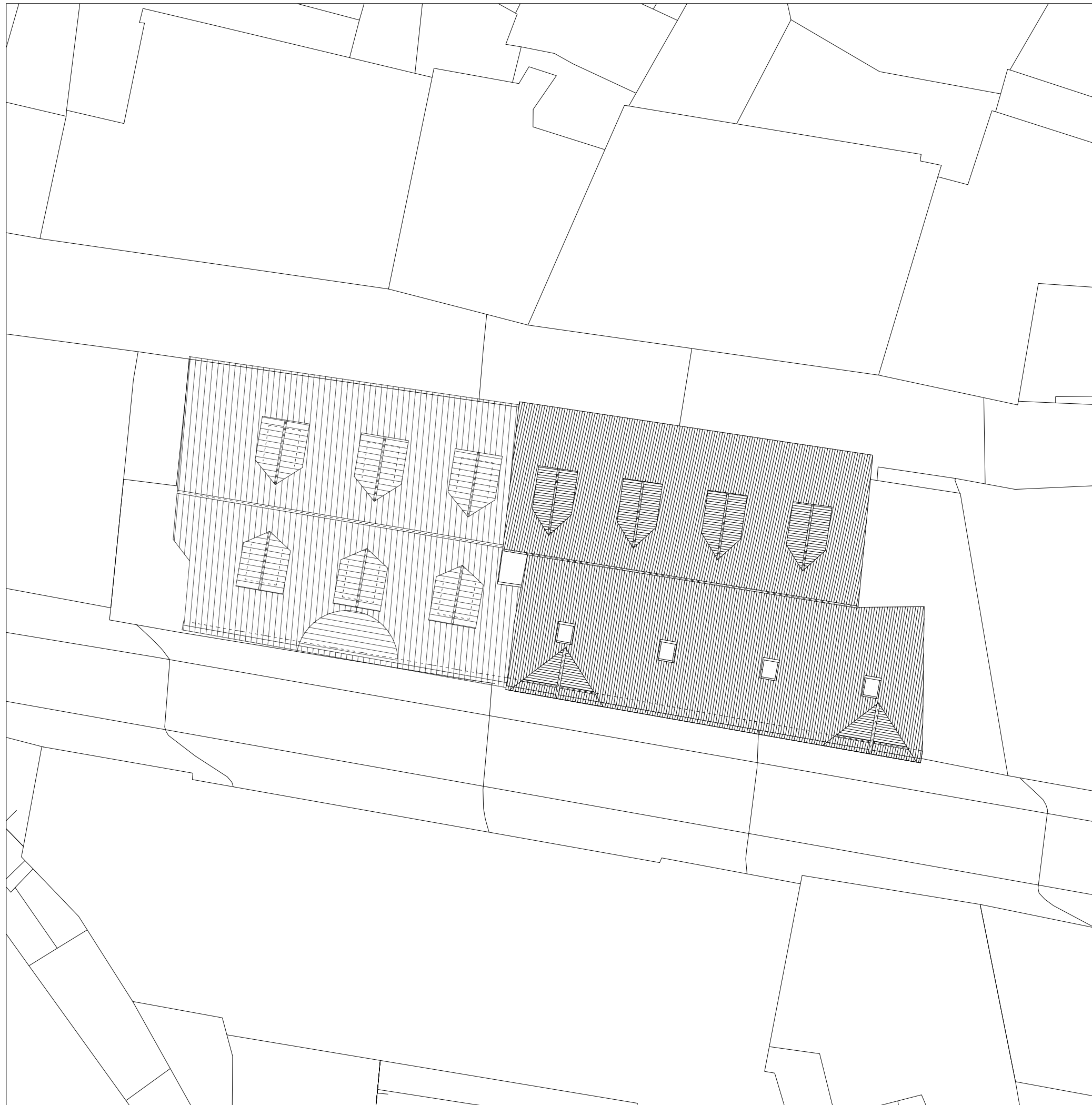
CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		

DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA ALÇADO LATERAL-SUL	A44
ANO LETIVO	2017/2018		

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

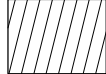
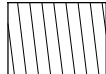


ESCALA 1:1000	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A1



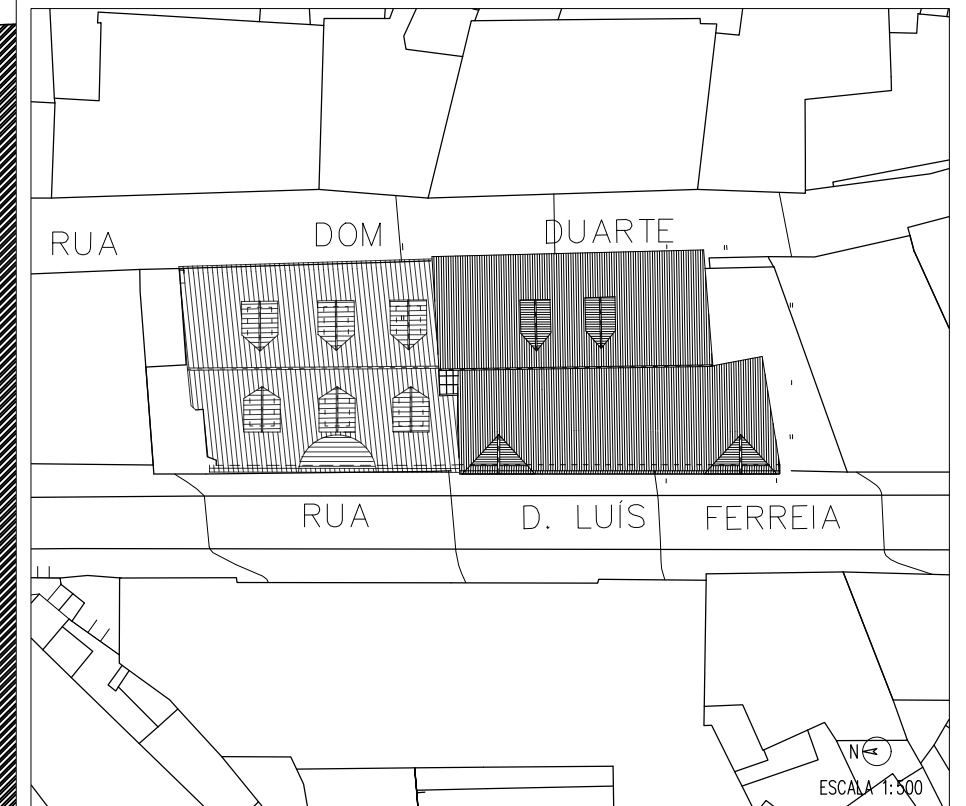
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA




 EDIFÍCIO PARA PROPOSTA  
 EDIFÍCIO ADJACENTE (INTERVENÇÃO SRU VISEU NOVO)

ESCALA 1:200	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA IMPLANTAÇÃO	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A2

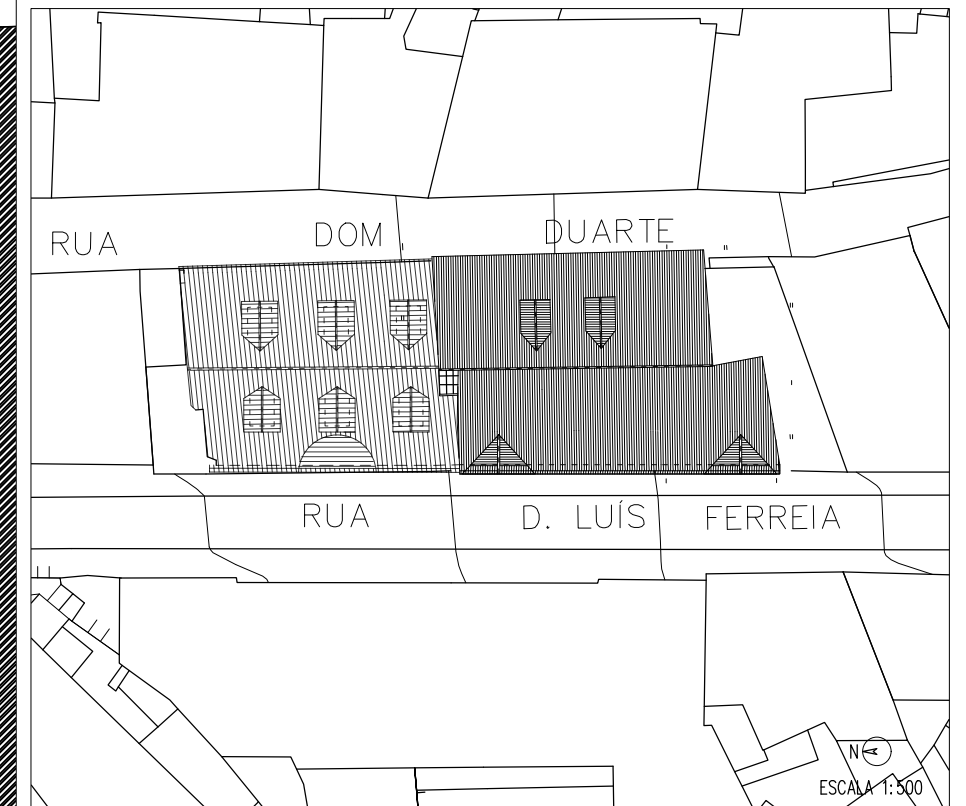
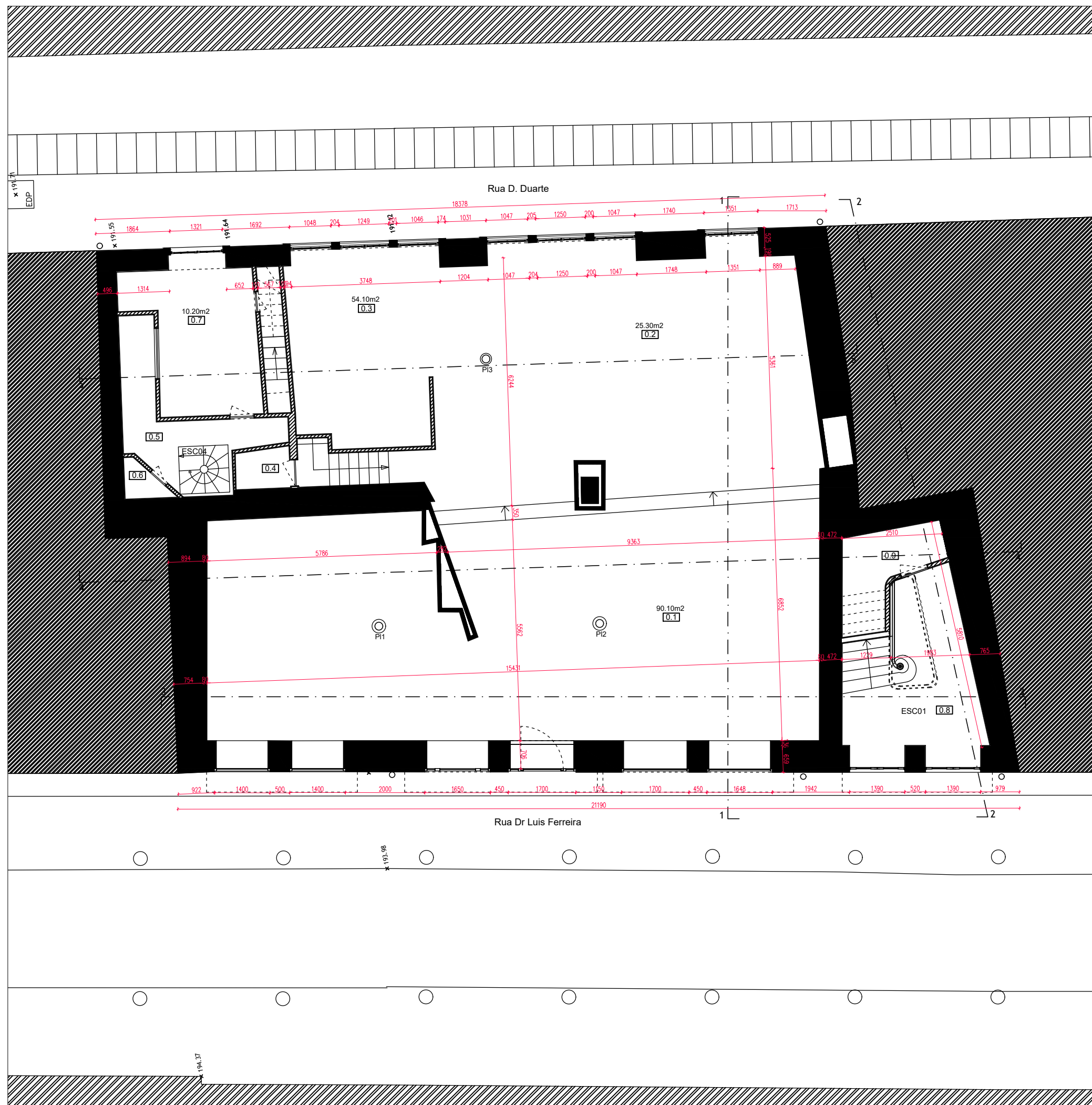
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



-  PAREDE DE PEDRA
-  EDIFÍCIO ADJACENTE
-  TERRENO

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	PLANTA PISO - 1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	
			A3

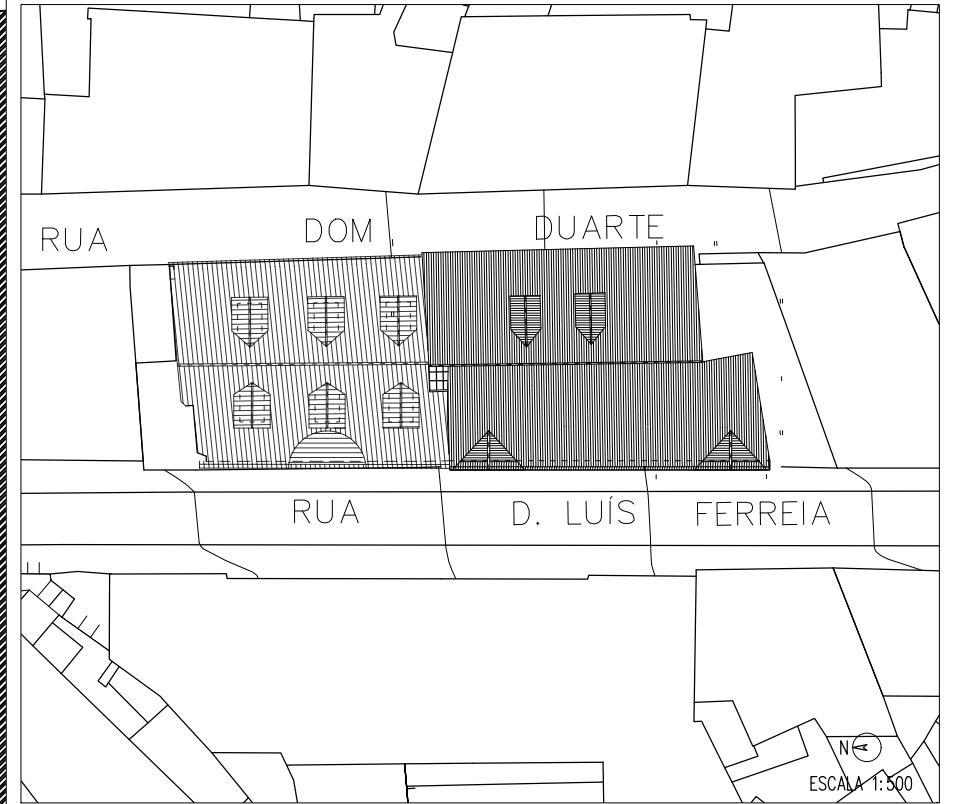
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  EDIFICIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	PLANTA PISO 0 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	
			A4

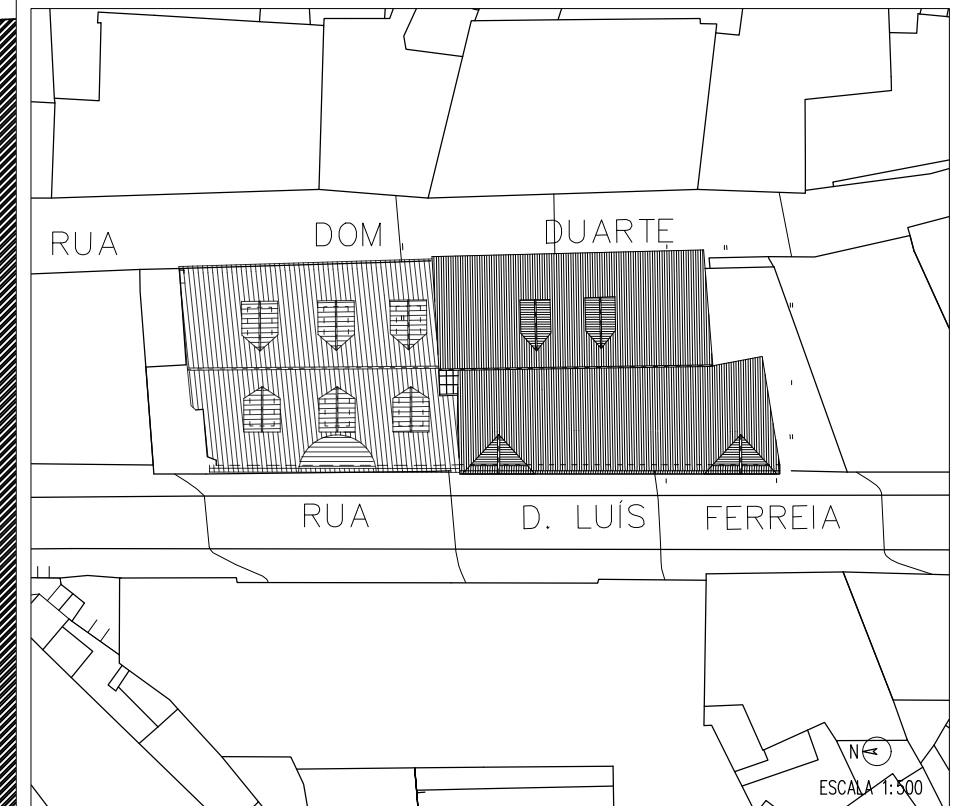
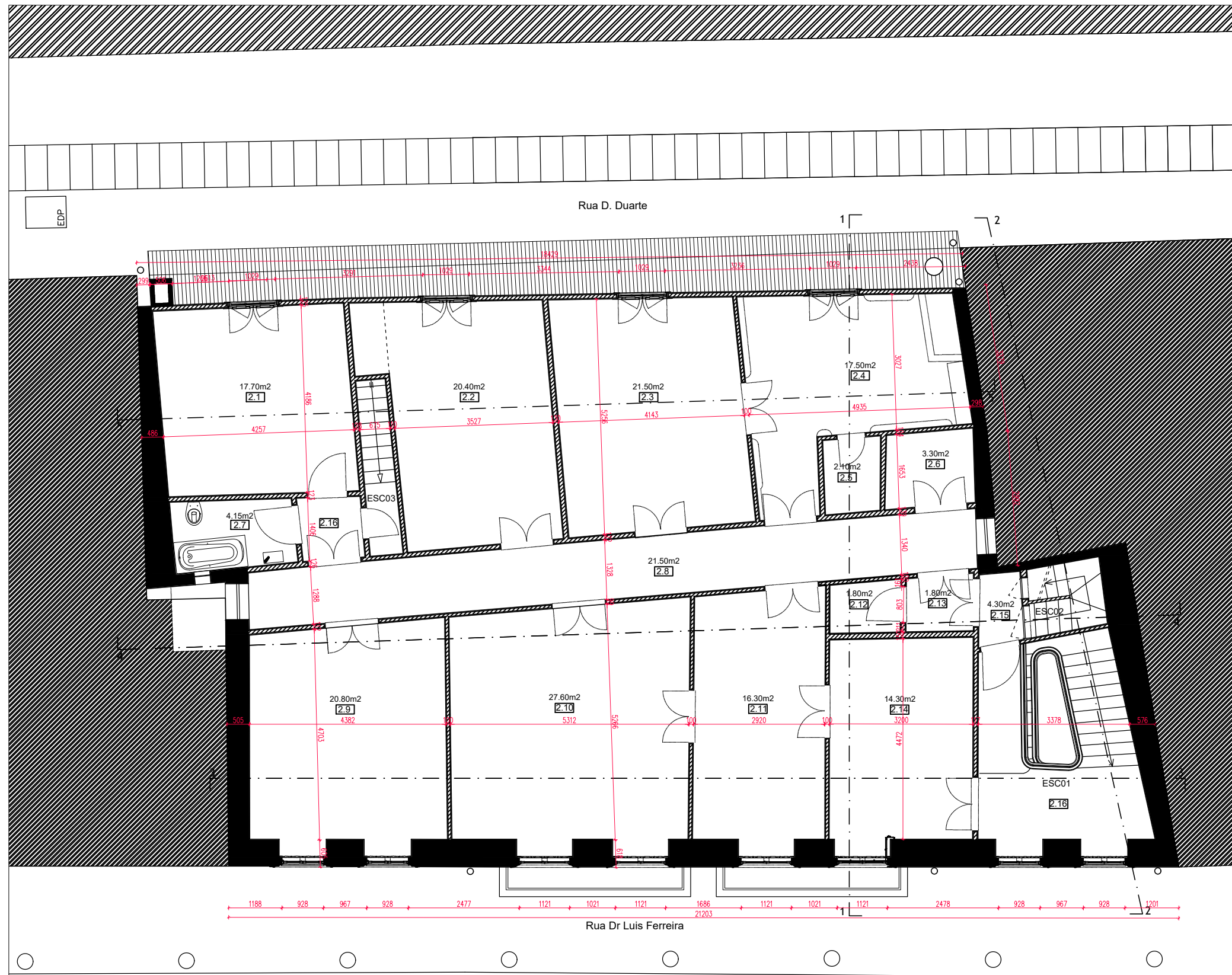
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



Legend for the architectural drawing:

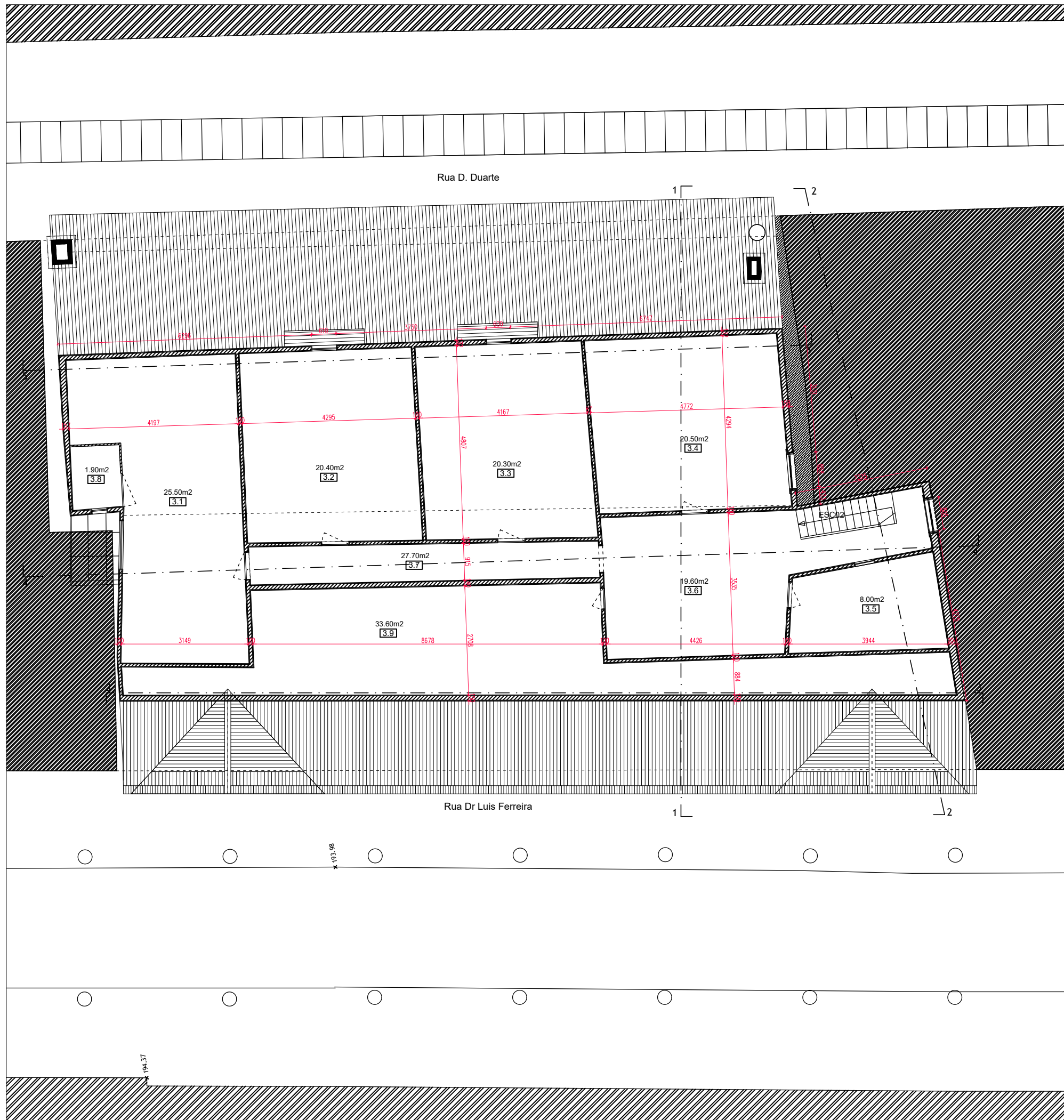
- PAREDE DE PEDRA
- PAREDE
- EDIFICIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	PLANTA PISO 1 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	
			A5

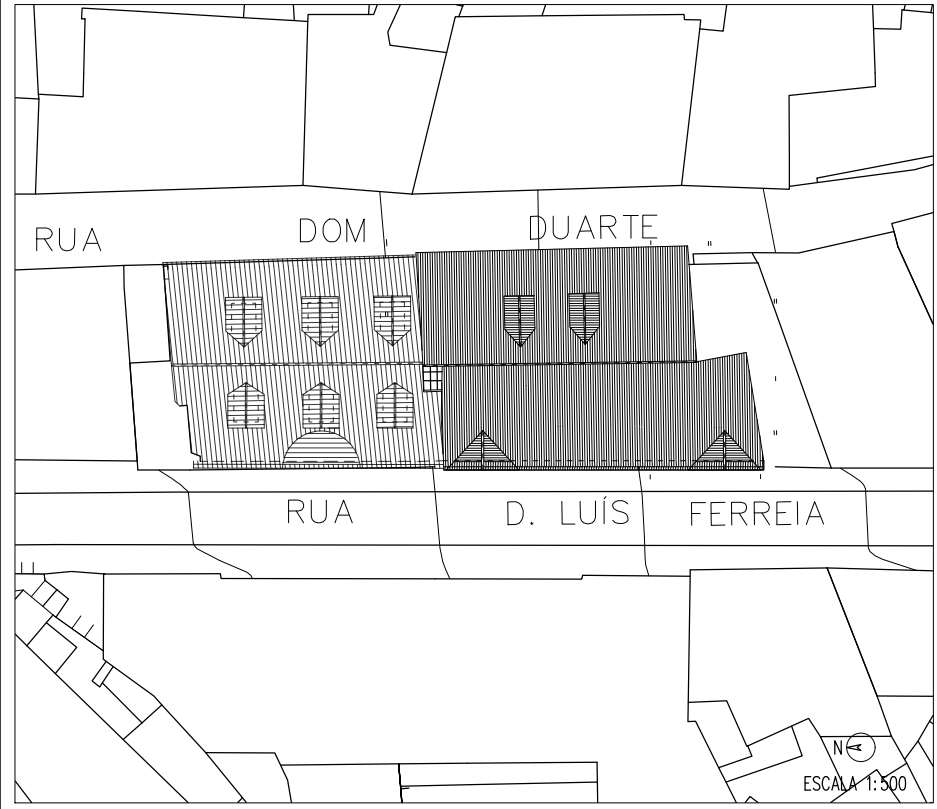


-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  EDIFICIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	PLANTA PISO 2 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	
			A6



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

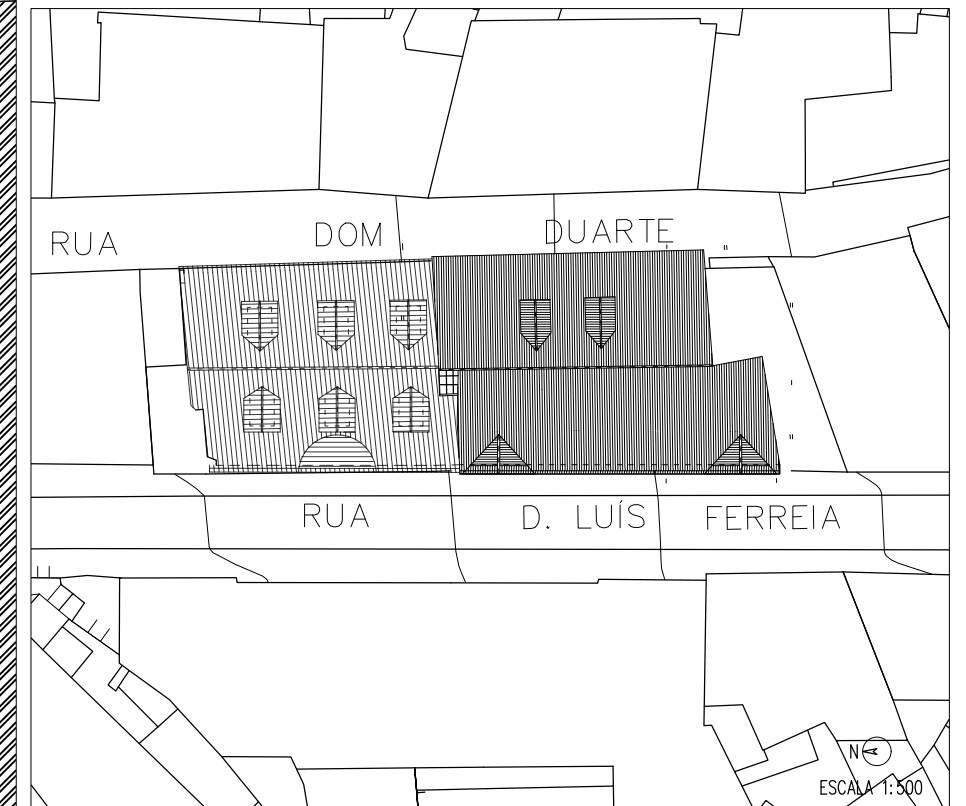
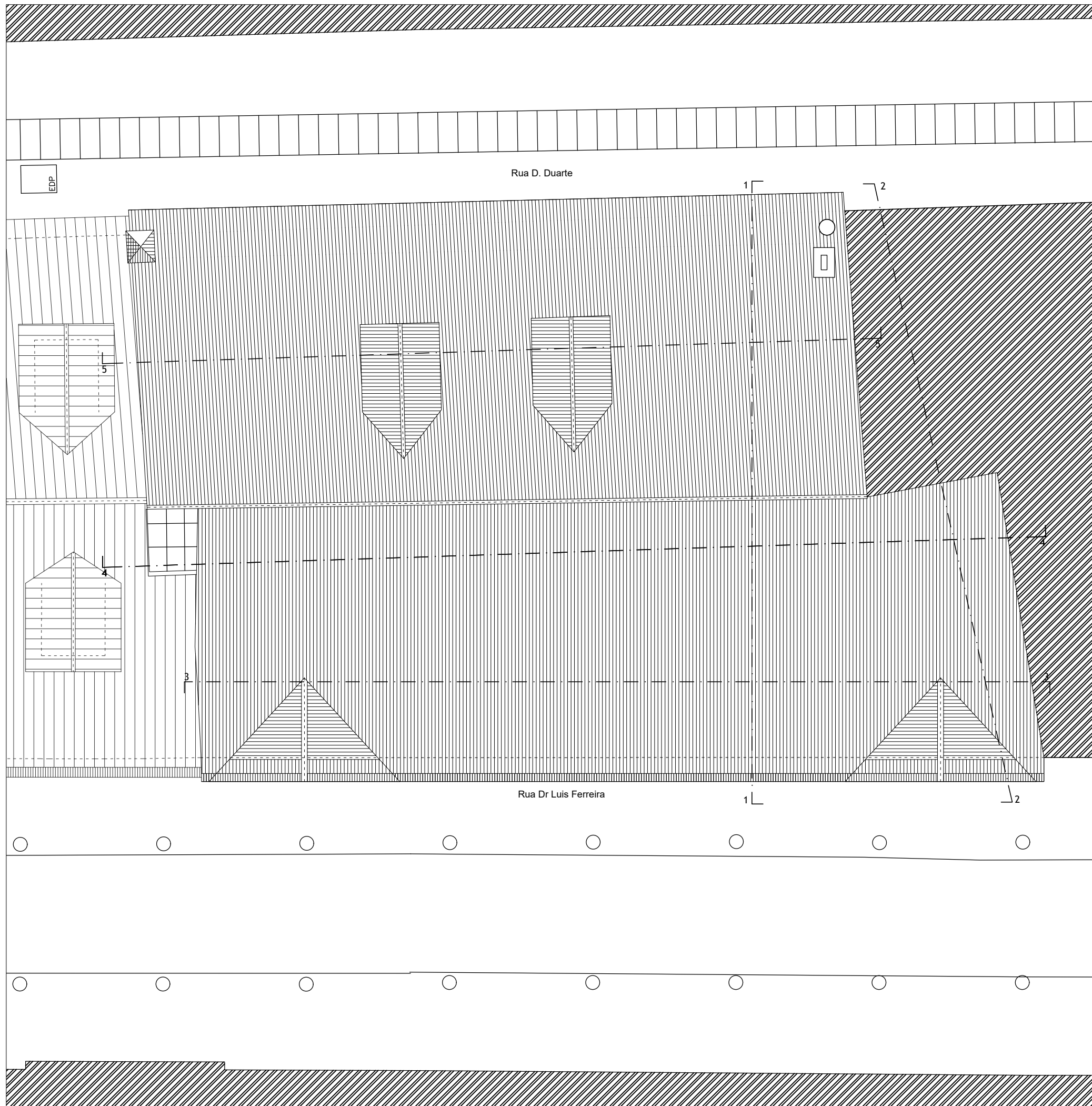





Legend for the architectural drawing:

- PAREDE DE PEDRA
- PAREDE
- COBERTURA DE TELHA CERÂMICA
- EDIFÍCIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE	
ANO LETIVO	2017/2018	PLANTA PISO 3 (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	
			A7

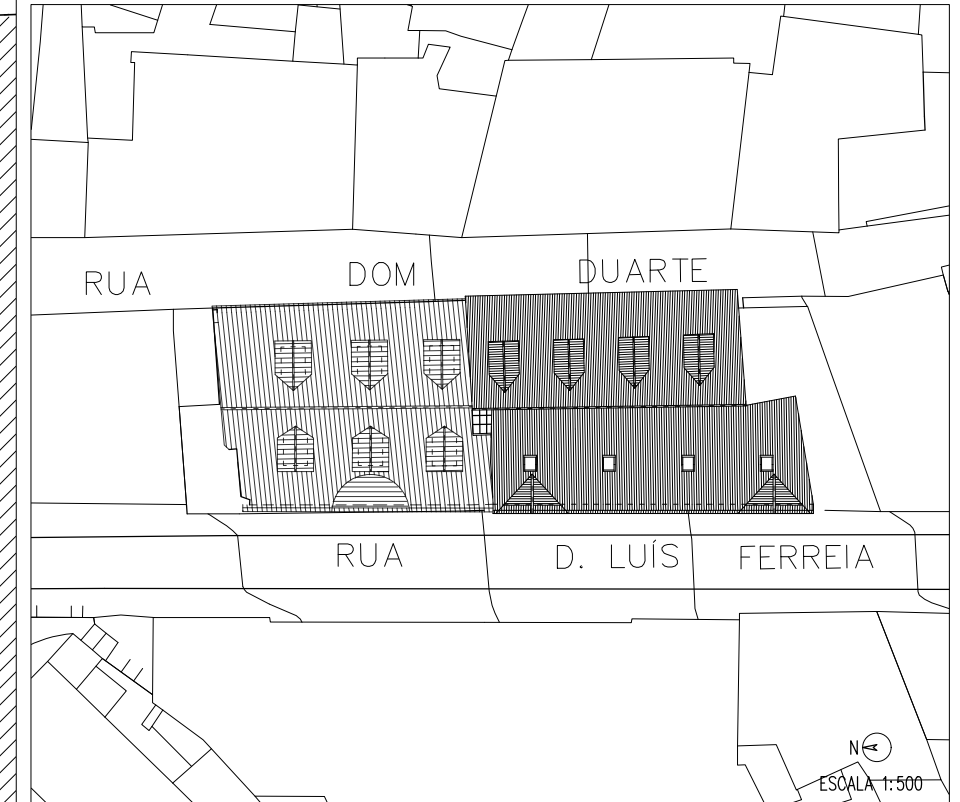
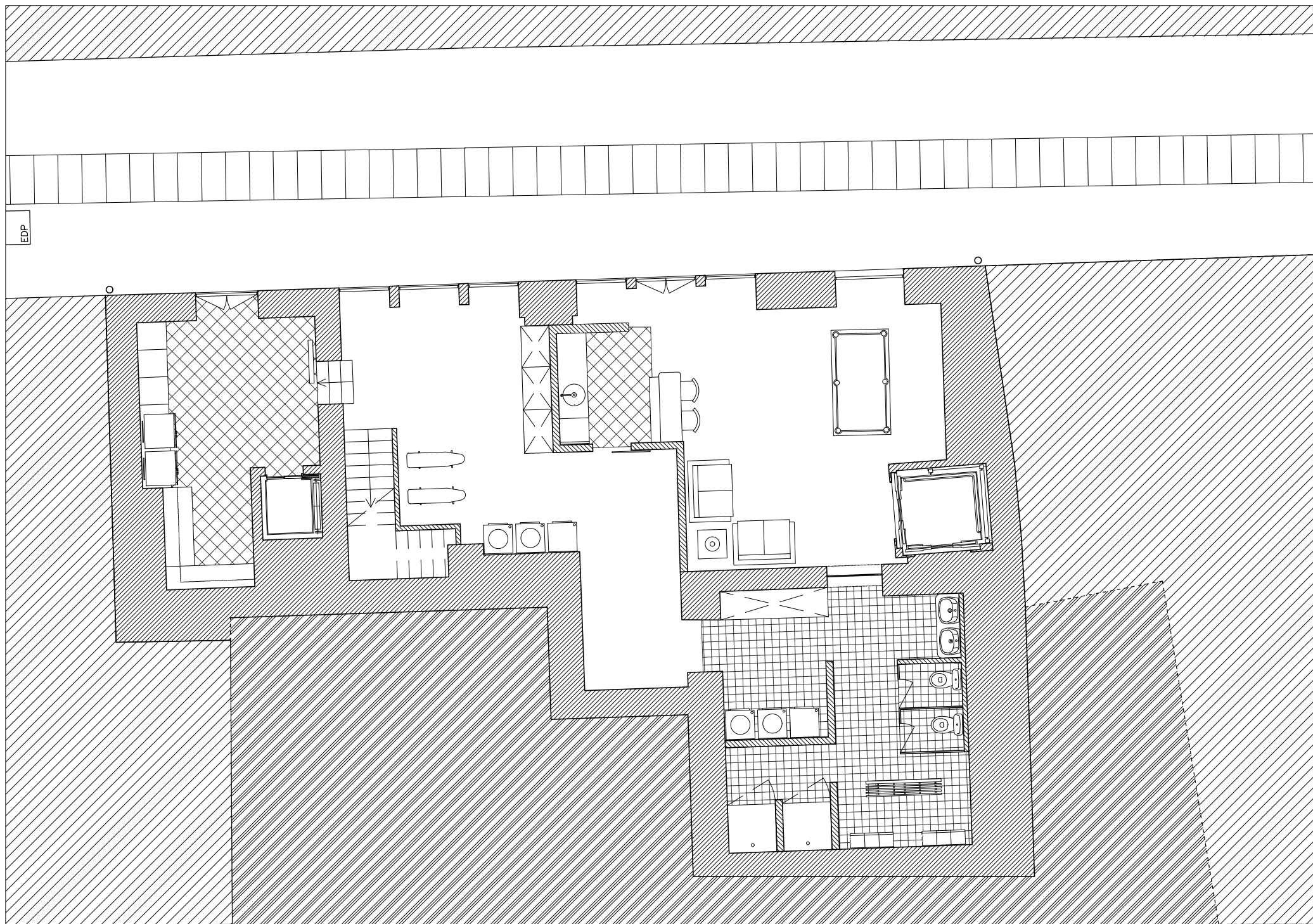
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

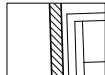
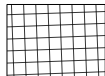




-  COBERTURA DO EDIFÍCIO A REABILITAR
-  COBERTURA DO EDIFÍCIO ADJACENTE
-  EDIFÍCIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	LEVANTAMENTO DO EXISTENTE PLANTA COBERTURA (DWG. CEDIDO PELA SRU VISEU NOVO)	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A8

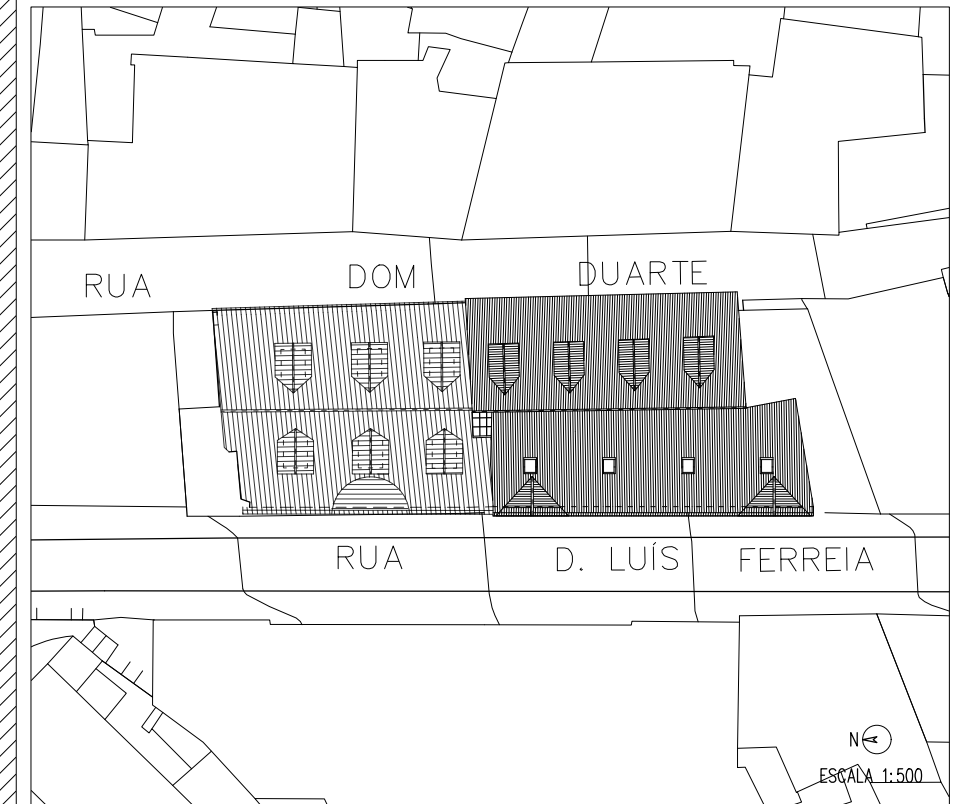
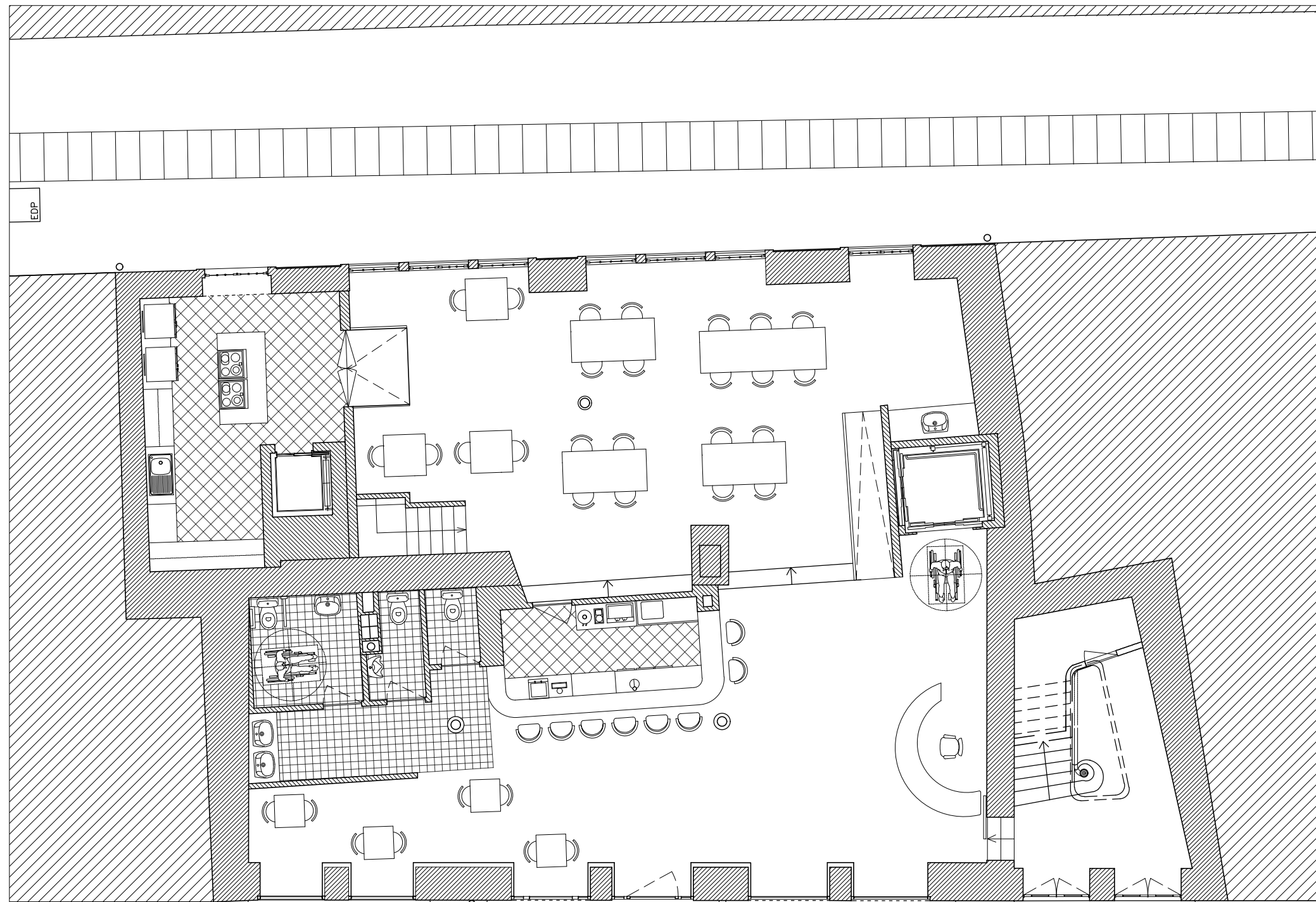
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE
-  TERRENO

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA - 1	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A31

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

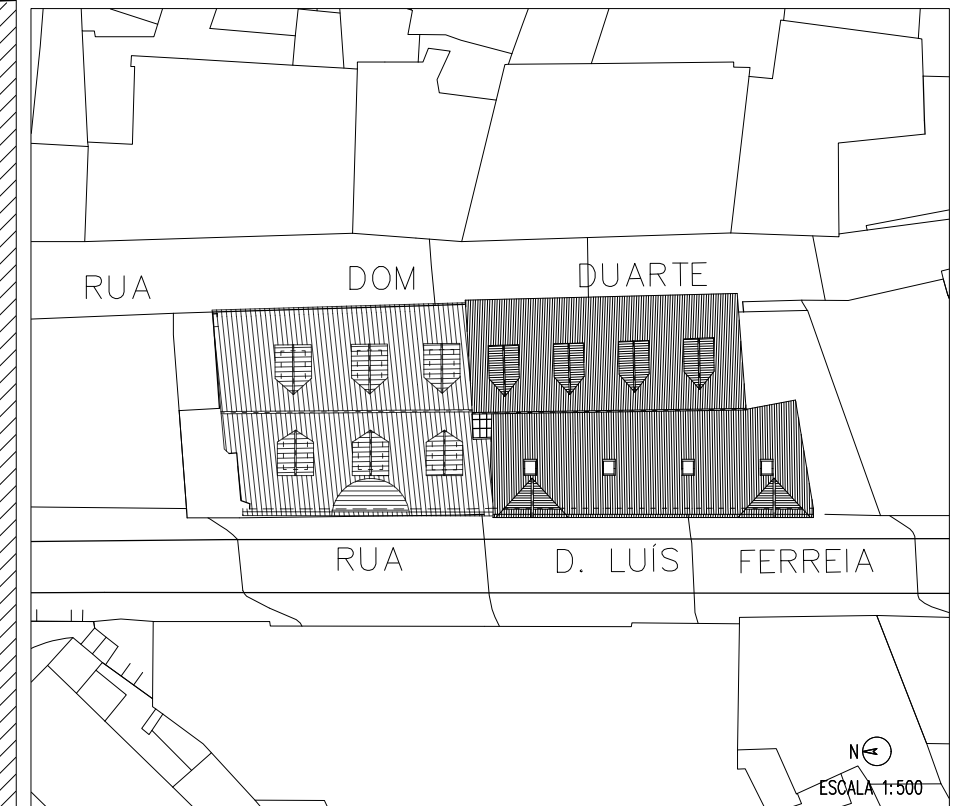
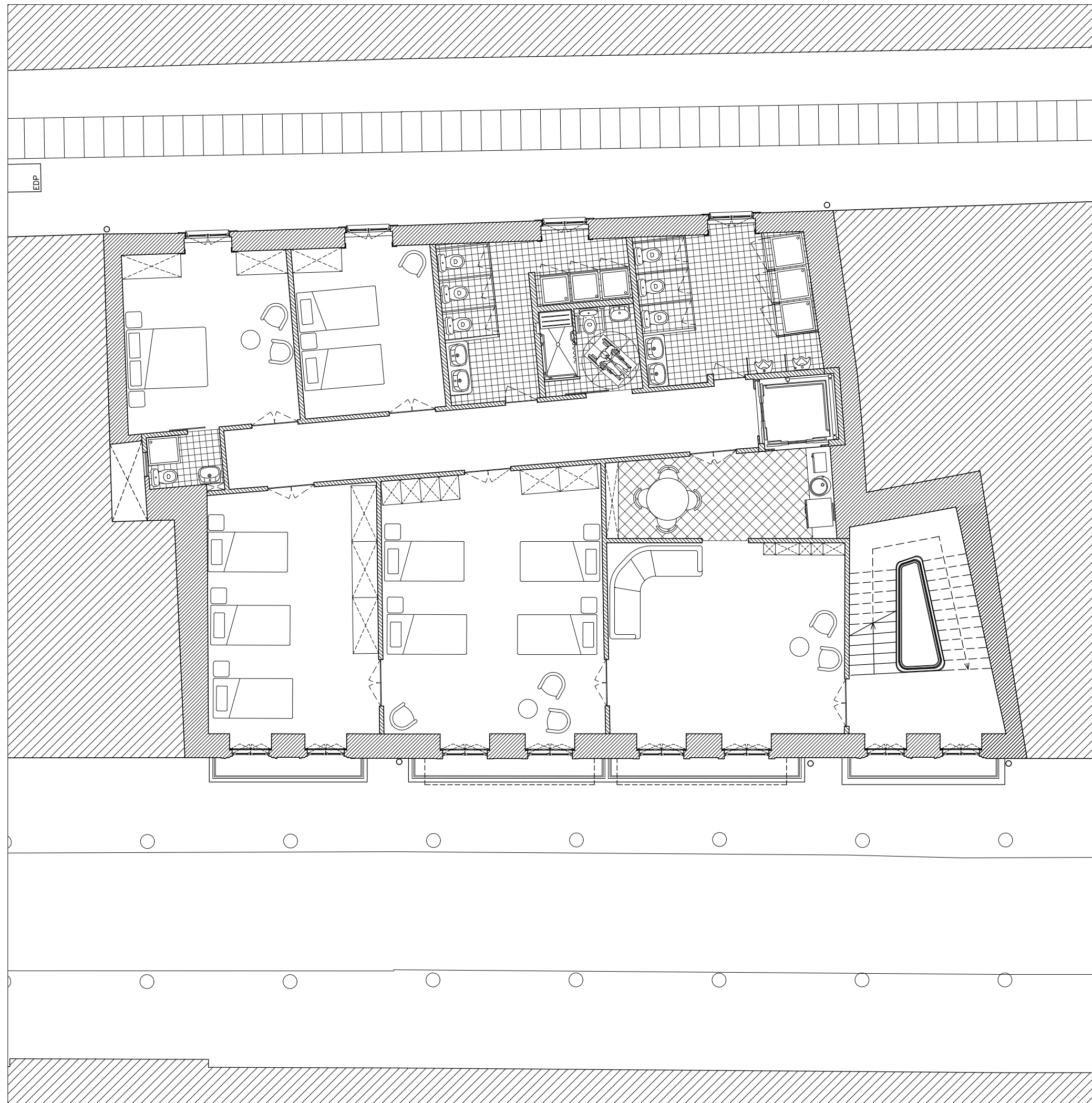


-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA	
ANO LETIVO	2017/2018	PLANTA 0	

A32

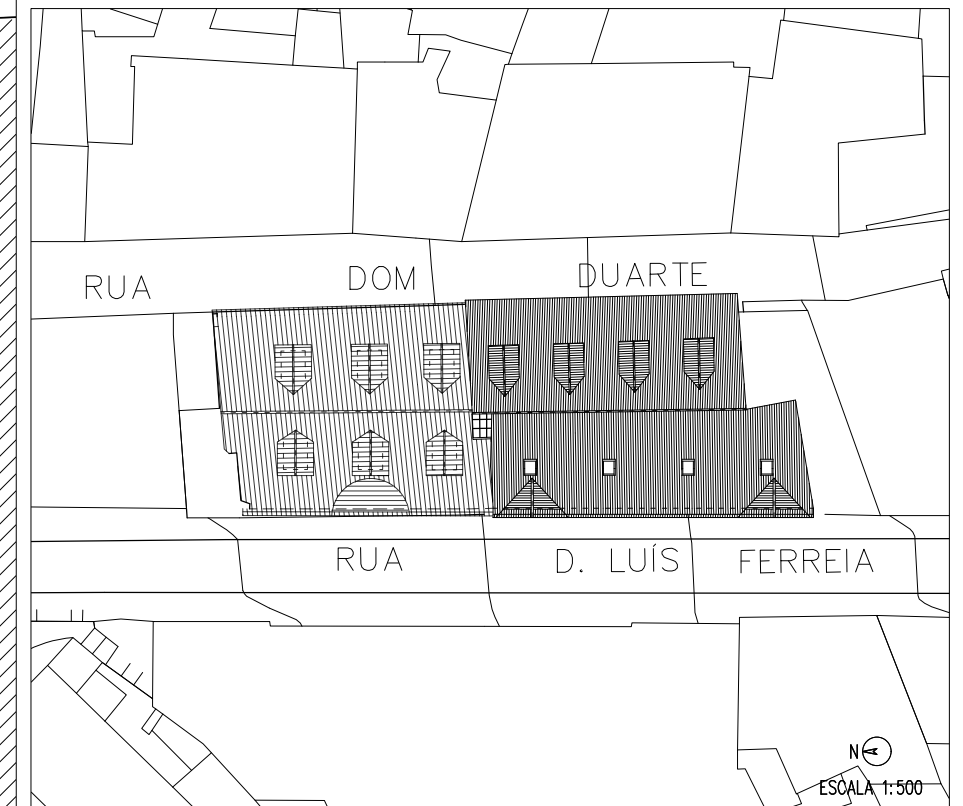
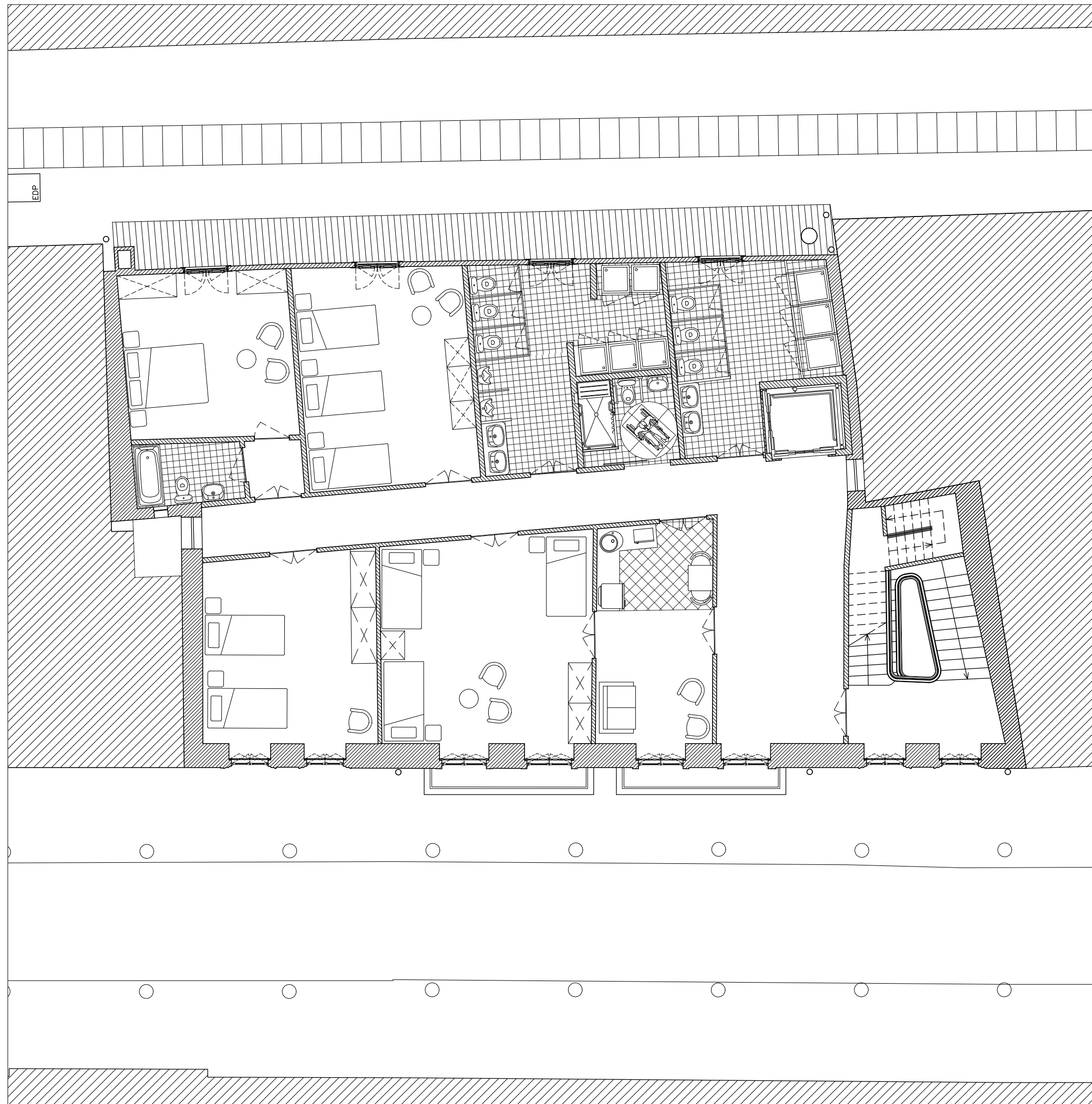
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA 1	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A33

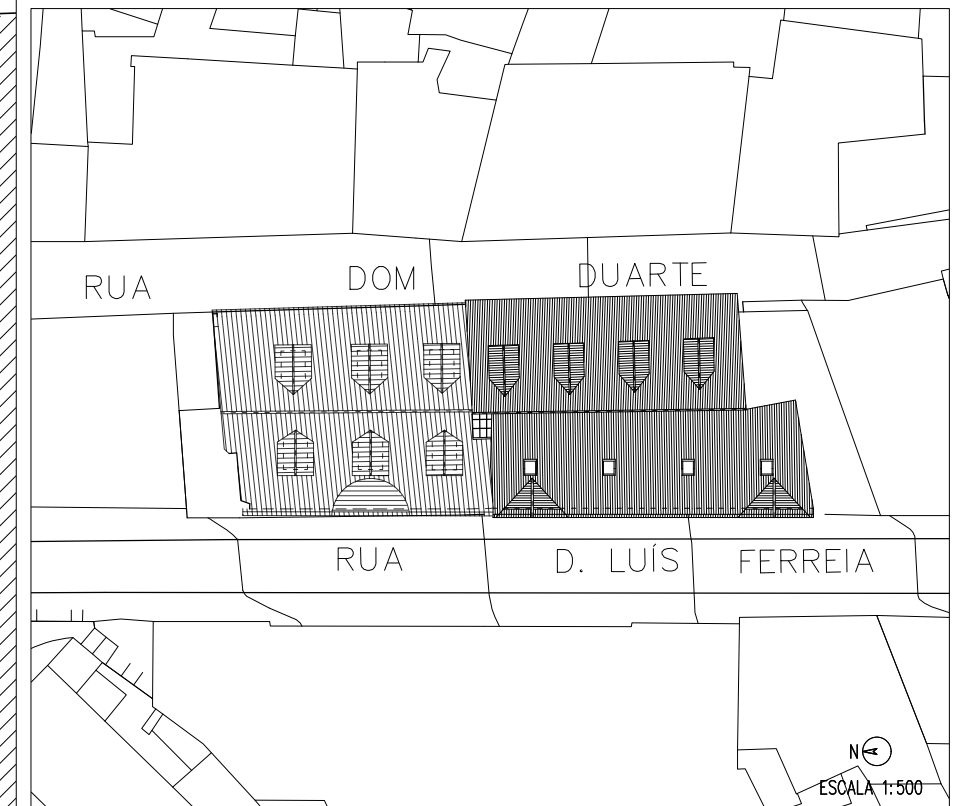
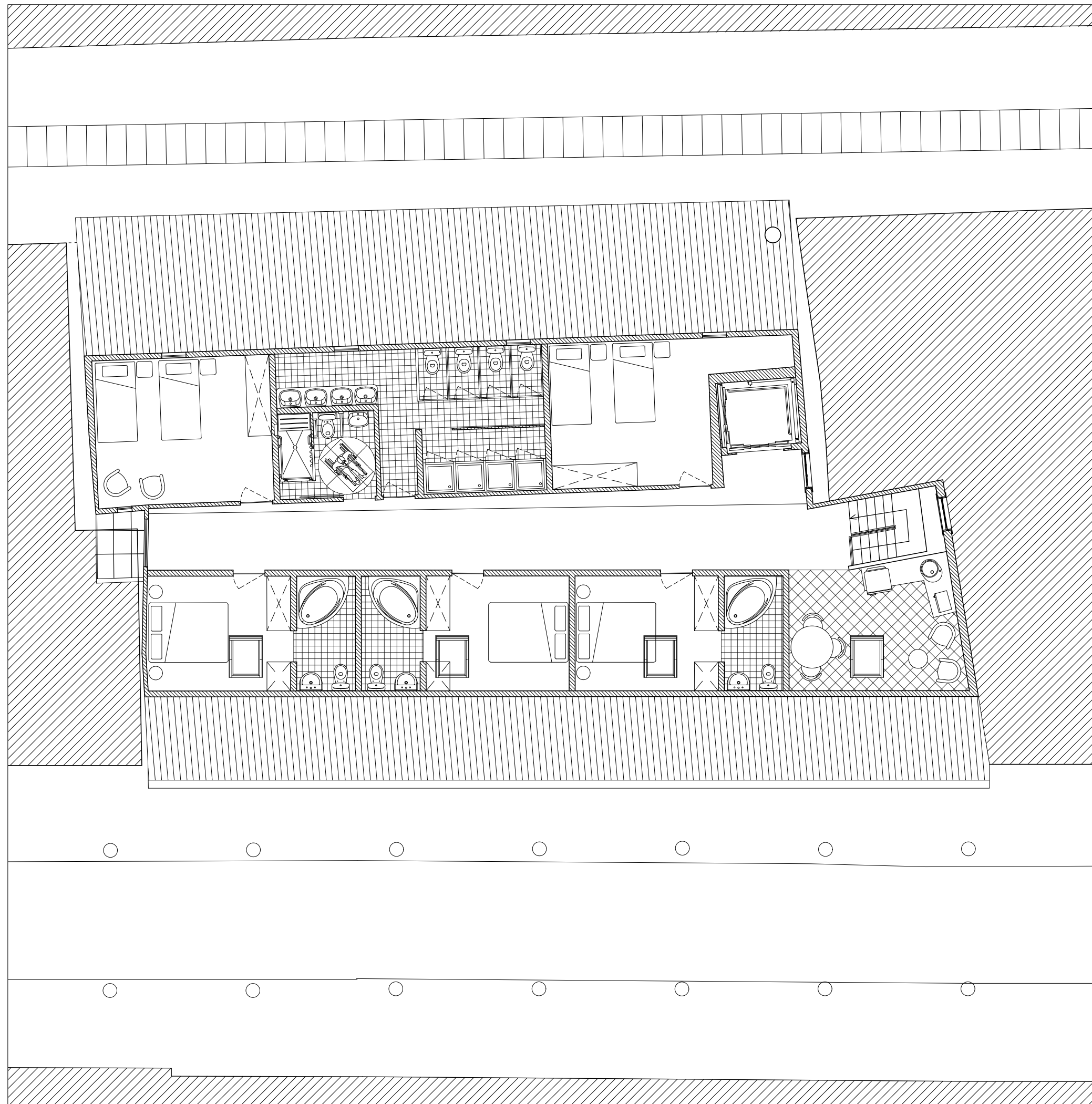
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



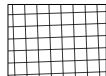
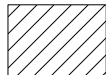
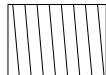


-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA 2	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A34

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

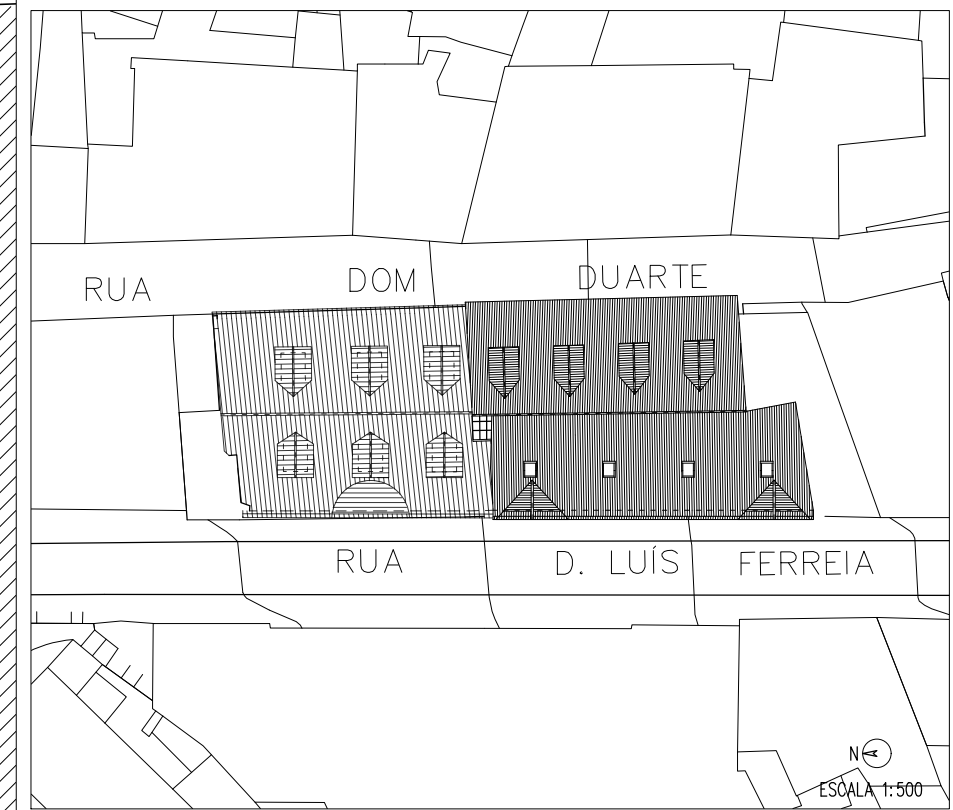
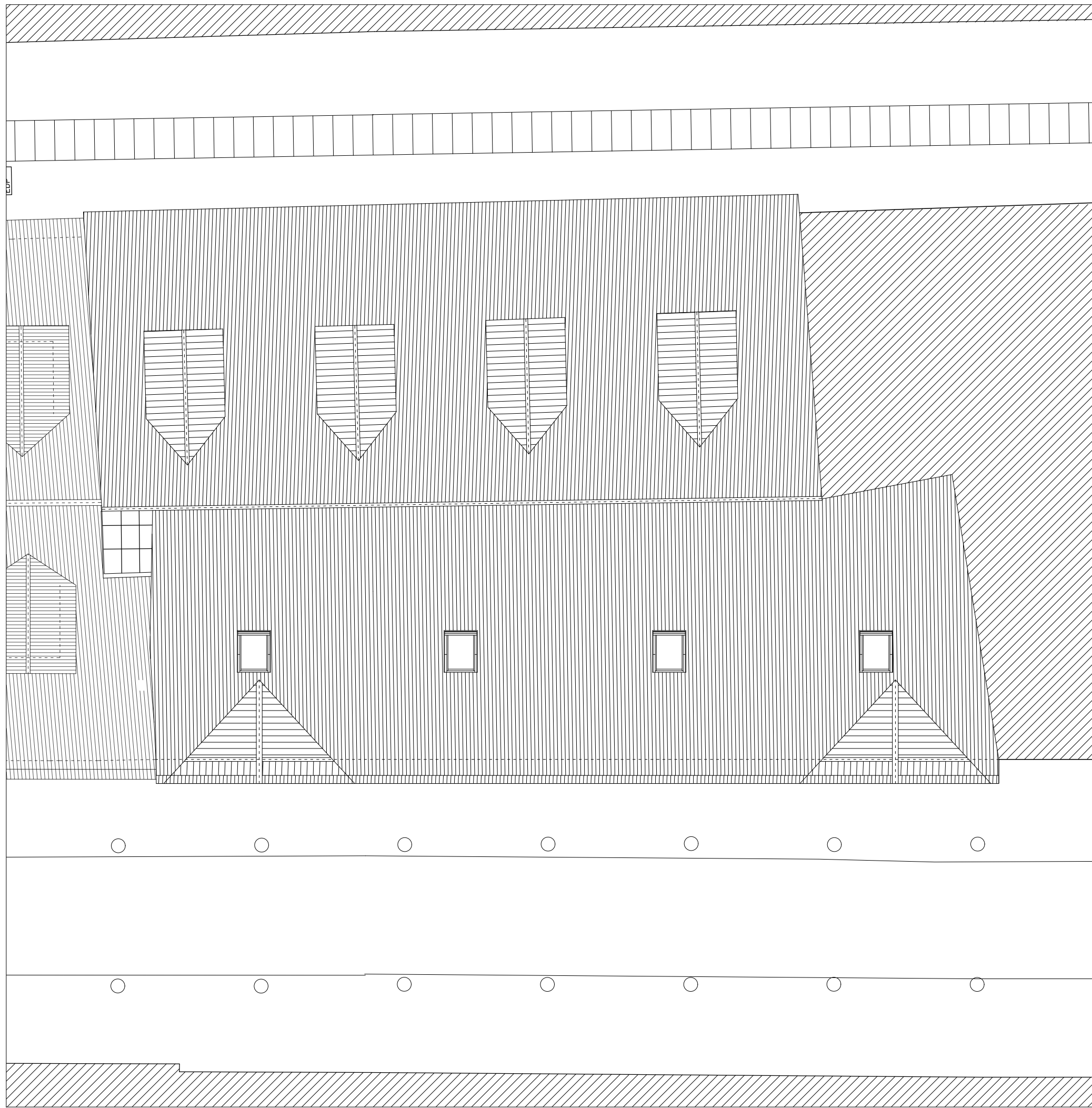






-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE
-  COBERTURA TELHA CERÂMICA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA 3	
ANO LETIVO	2017/2018		

A35

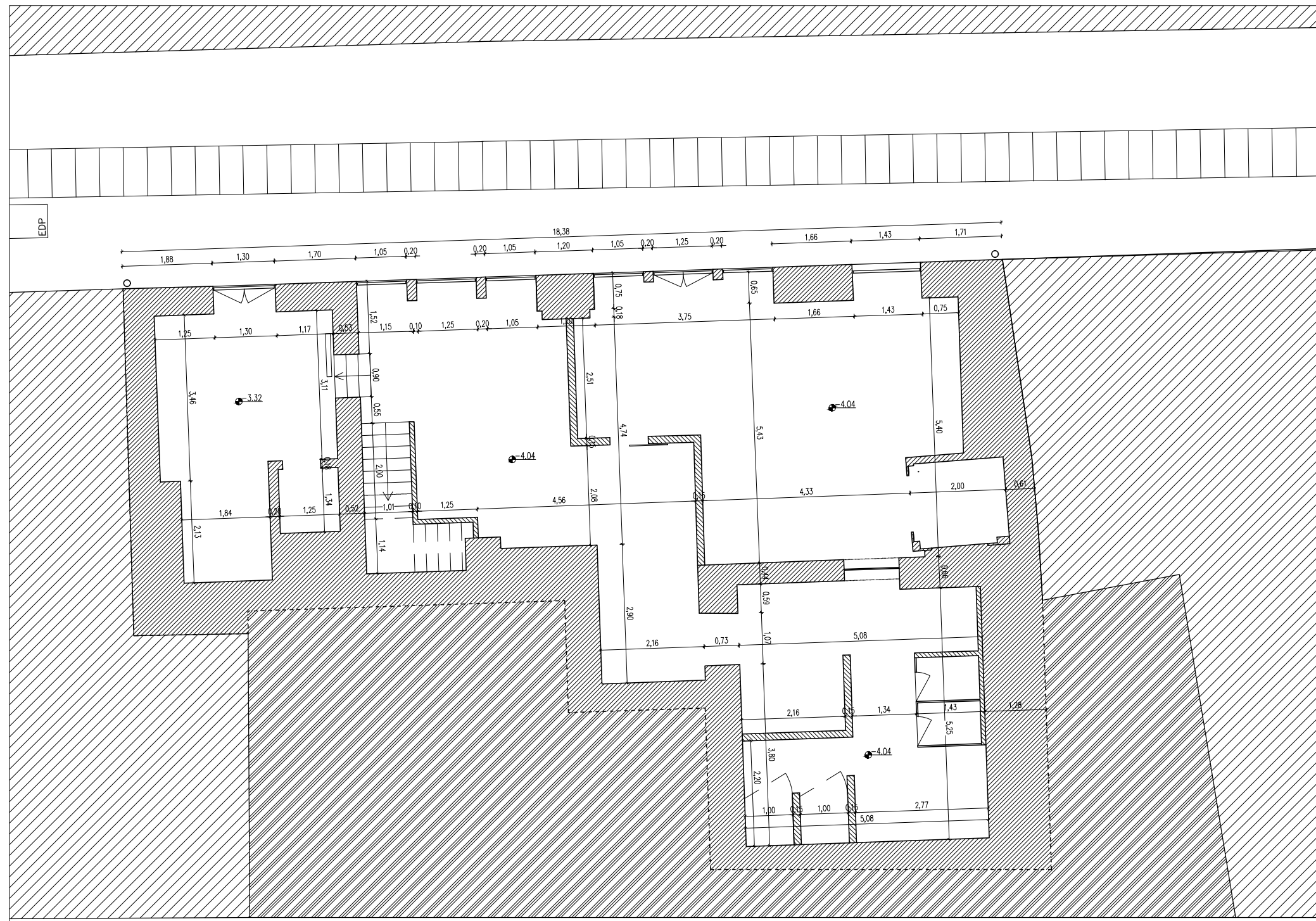
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA








-  COBERTURA DO EDIFÍCIO DA PROPOSTA
-  MANSARDAS COM TELHA CERÂMICA
-  COBERTURA EDIFÍCIO ADJACENTE
-  JANELA TIPO VELUX

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA COBERTURA	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A36

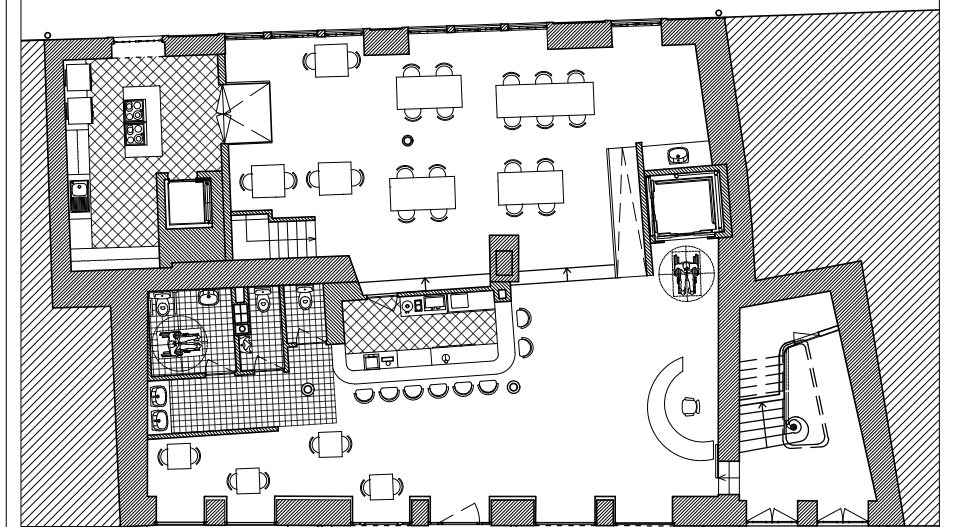
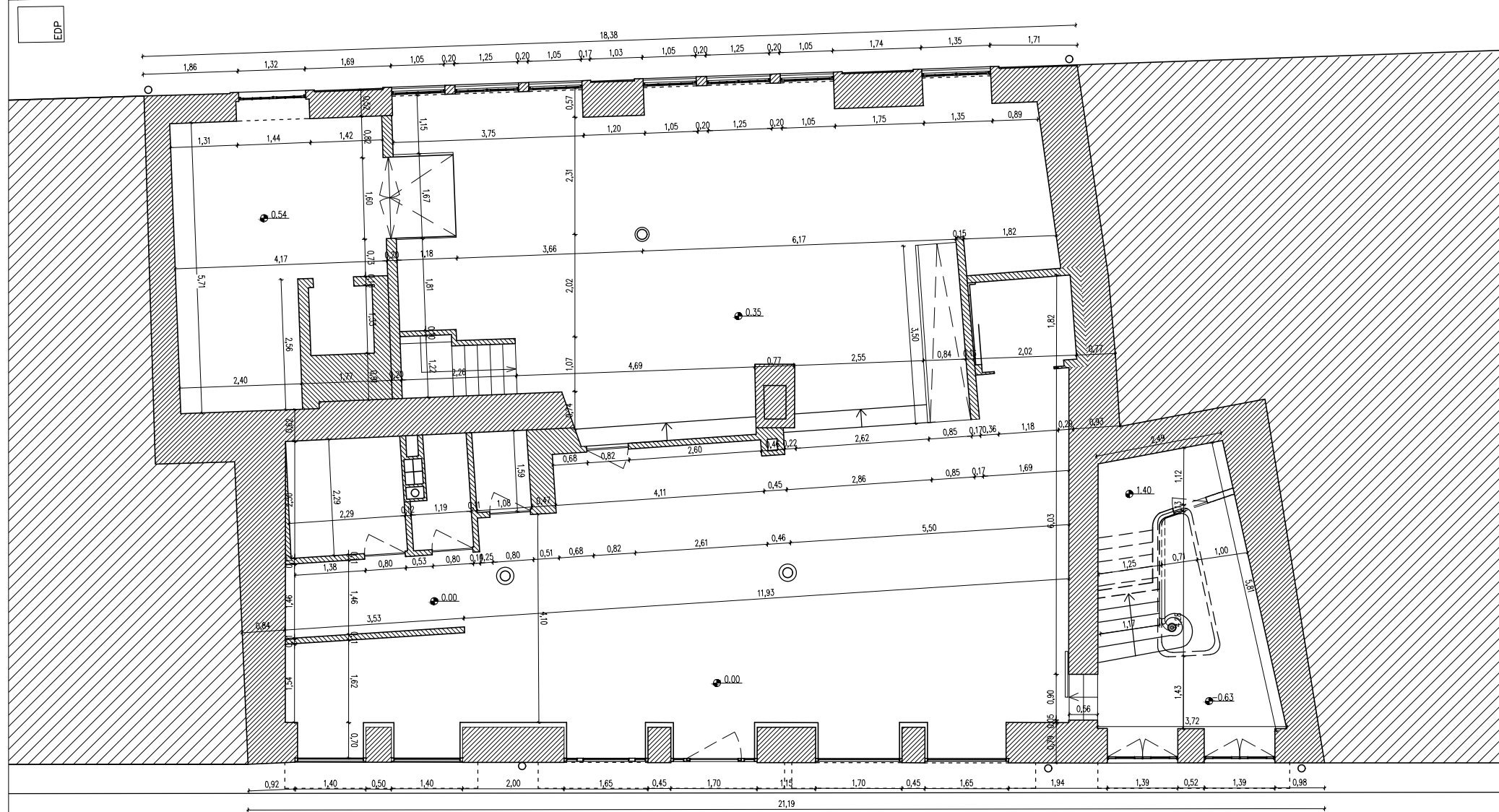
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE
-  TERRENO

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO -1	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A45

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

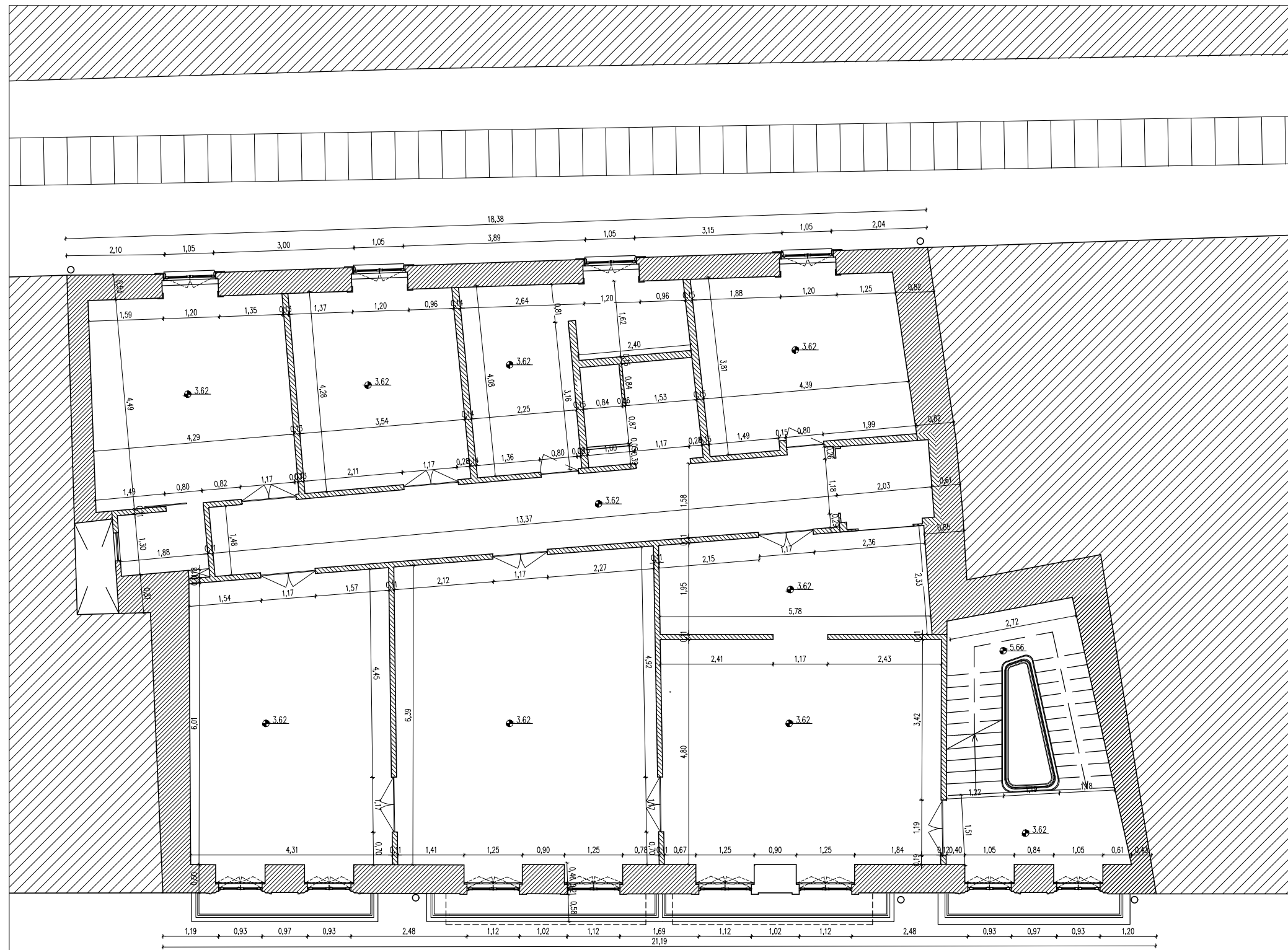


N  
 ESCALA 1:200

-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 0	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A46

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

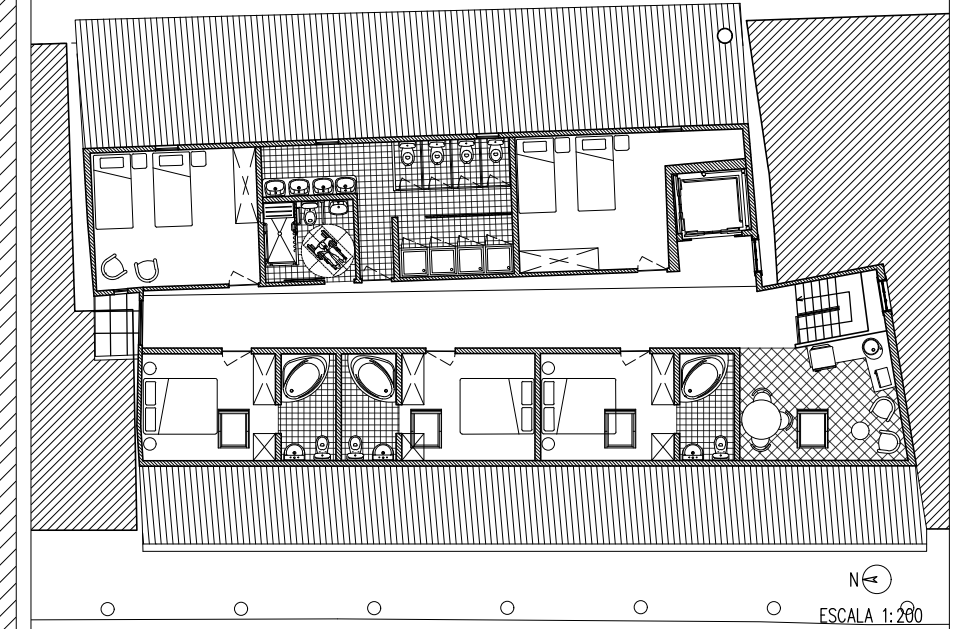
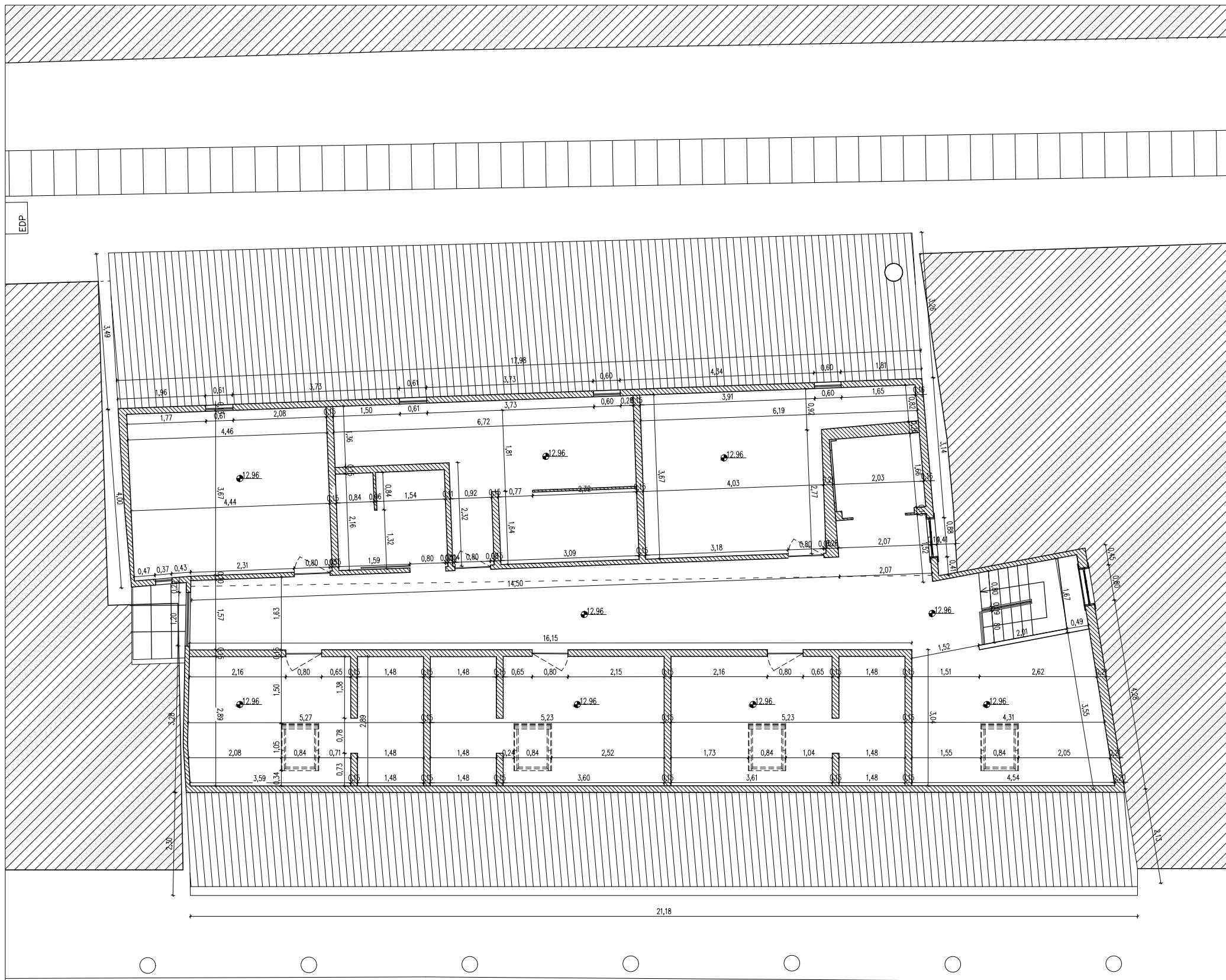



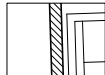
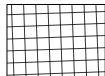

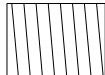
-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 1	
ANO LETIVO	2017/2018		
A47			



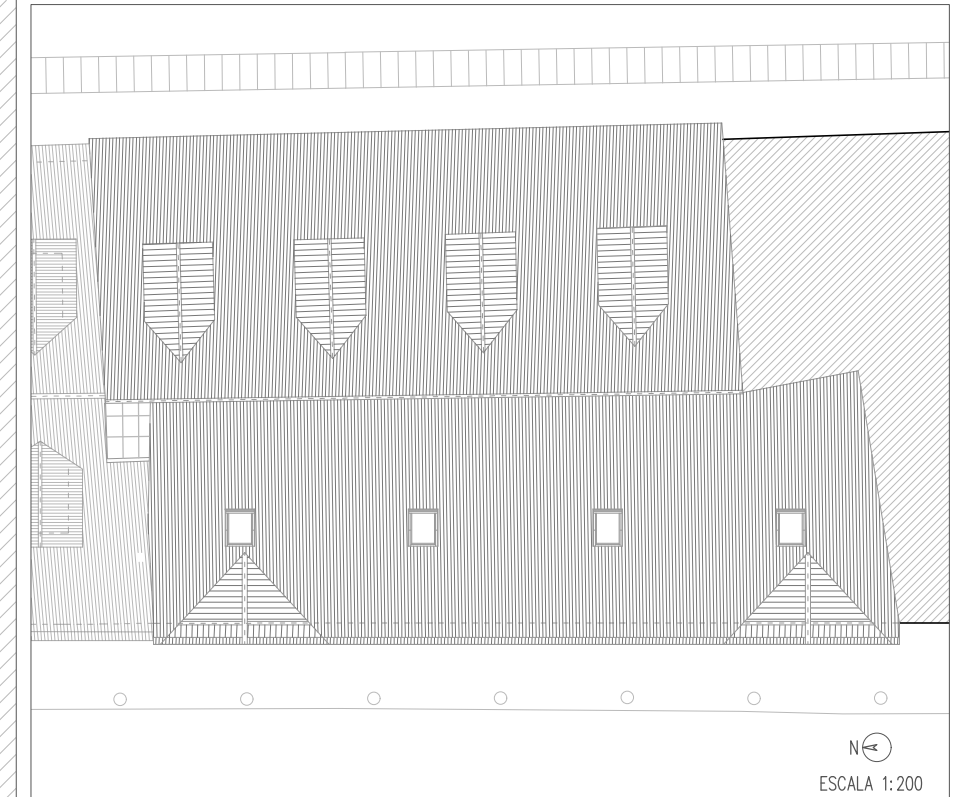
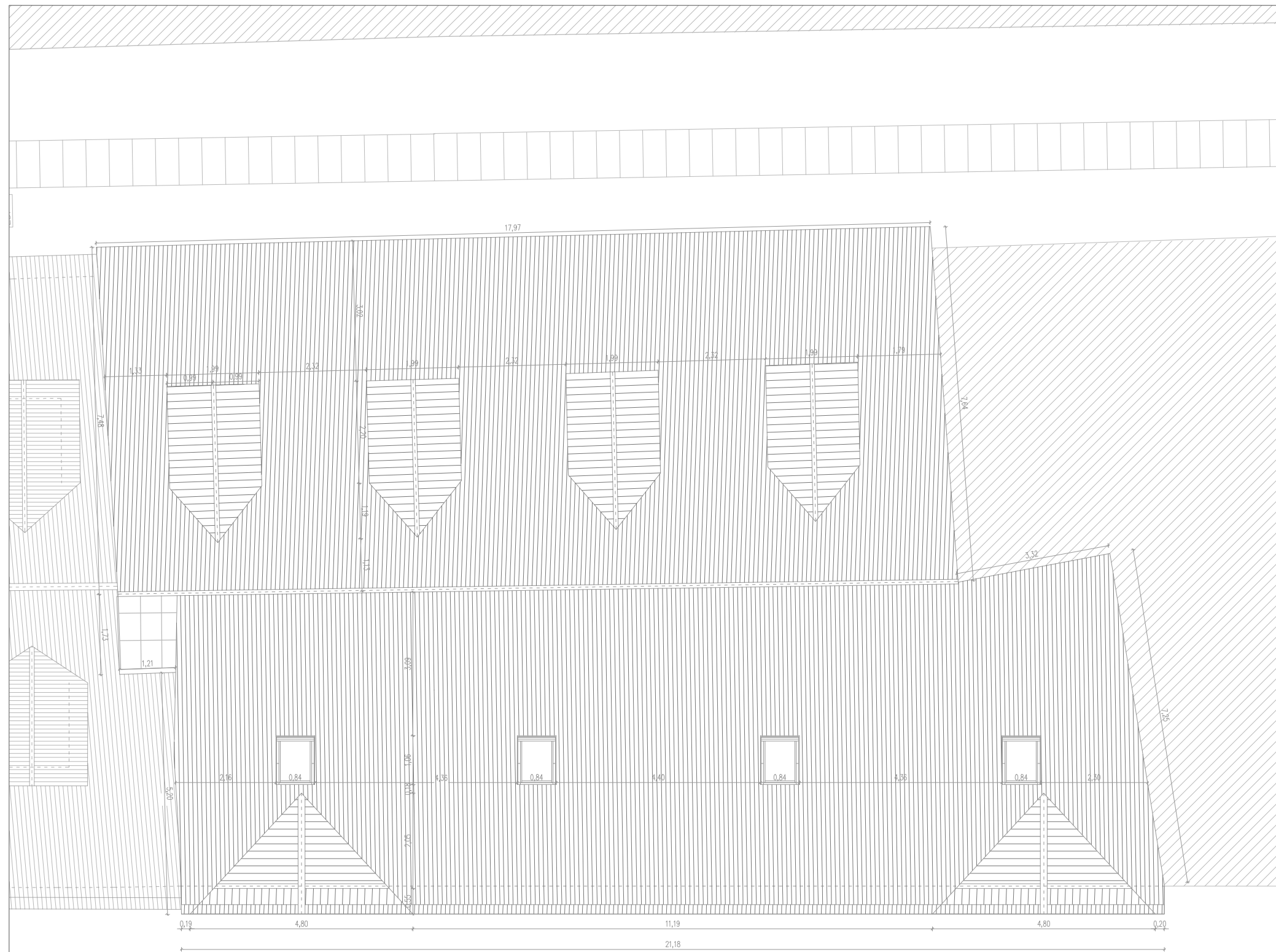
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA




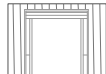


-  PAREDE DE PEDRA
-  PAREDE
-  PAVIMENTO CERÂMICO
-  EDIFÍCIO ADJACENTE
-  COBERTURA TELHA CERÂMICA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA COTAGEM PISO 3	
ANO LETIVO	2017/2018		
A49			

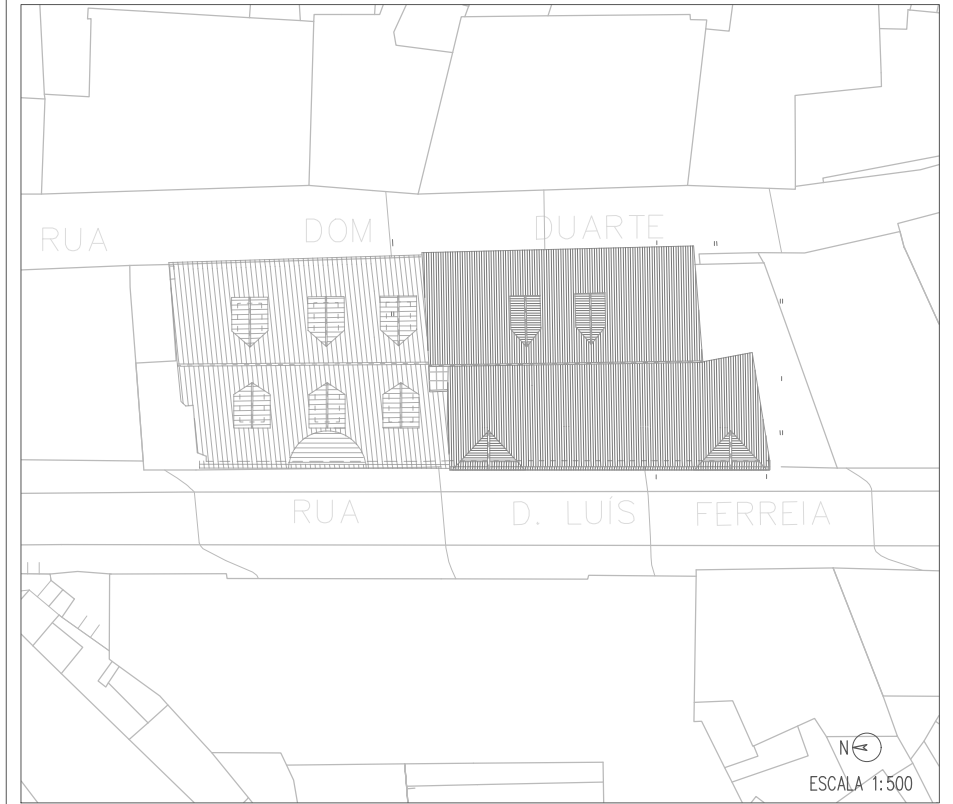
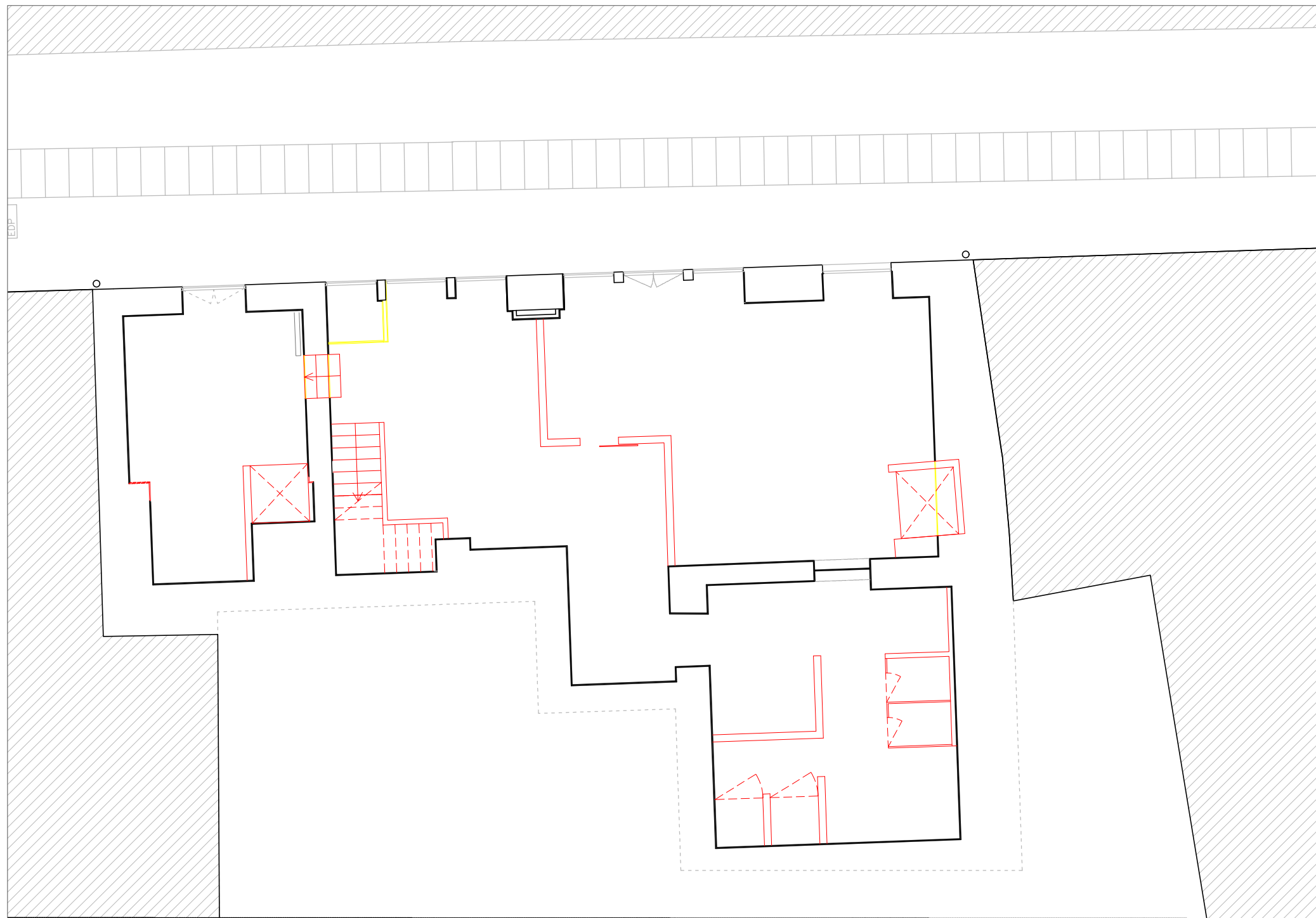
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA





-  COBERTURA DO EDIFICO DA PROPOSTA
-  MANSARDAS COM TELHA CERÂMICA
-  COBERTURA EDIFÍCIO ADJACENTE
-  JANELA TIPO VELUX

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	PROPOSTA PLANTA COTAGEM COBERTURA	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A50

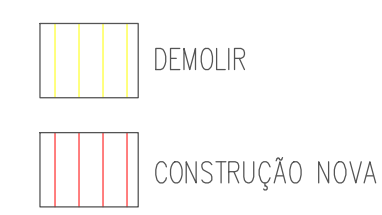
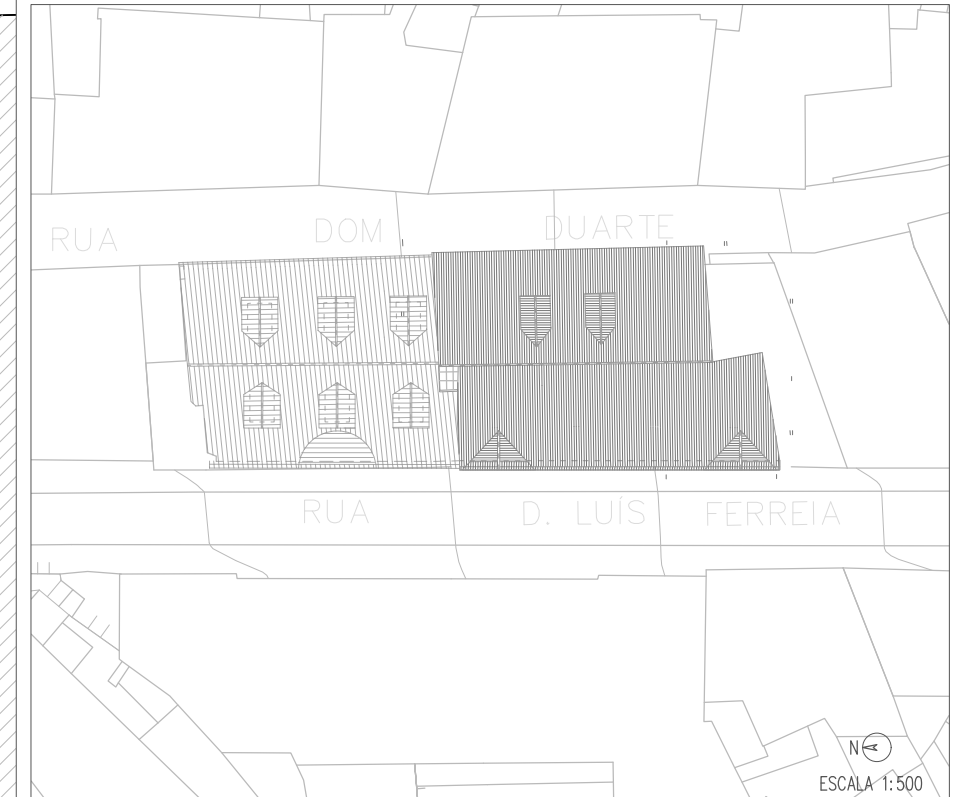
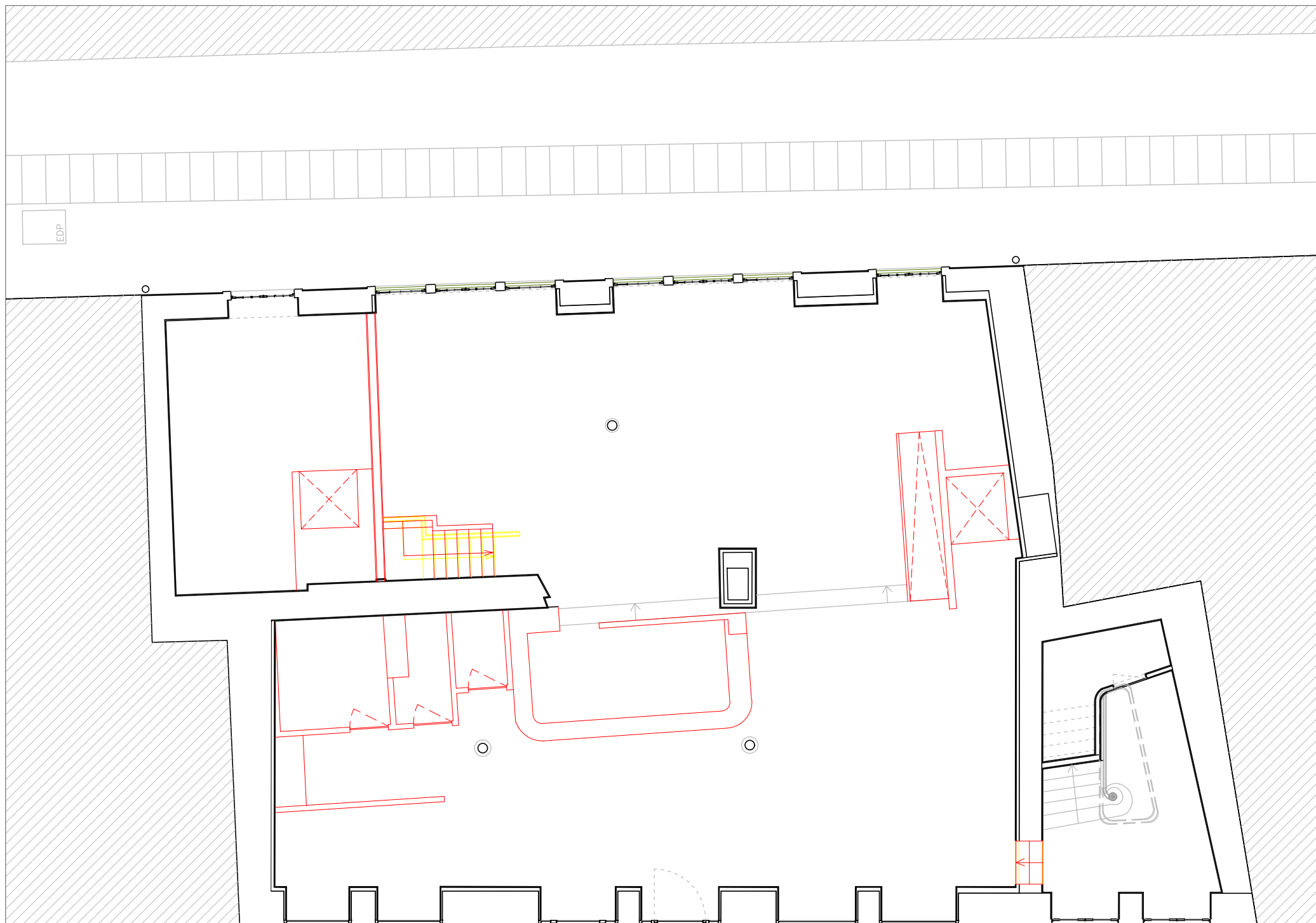
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



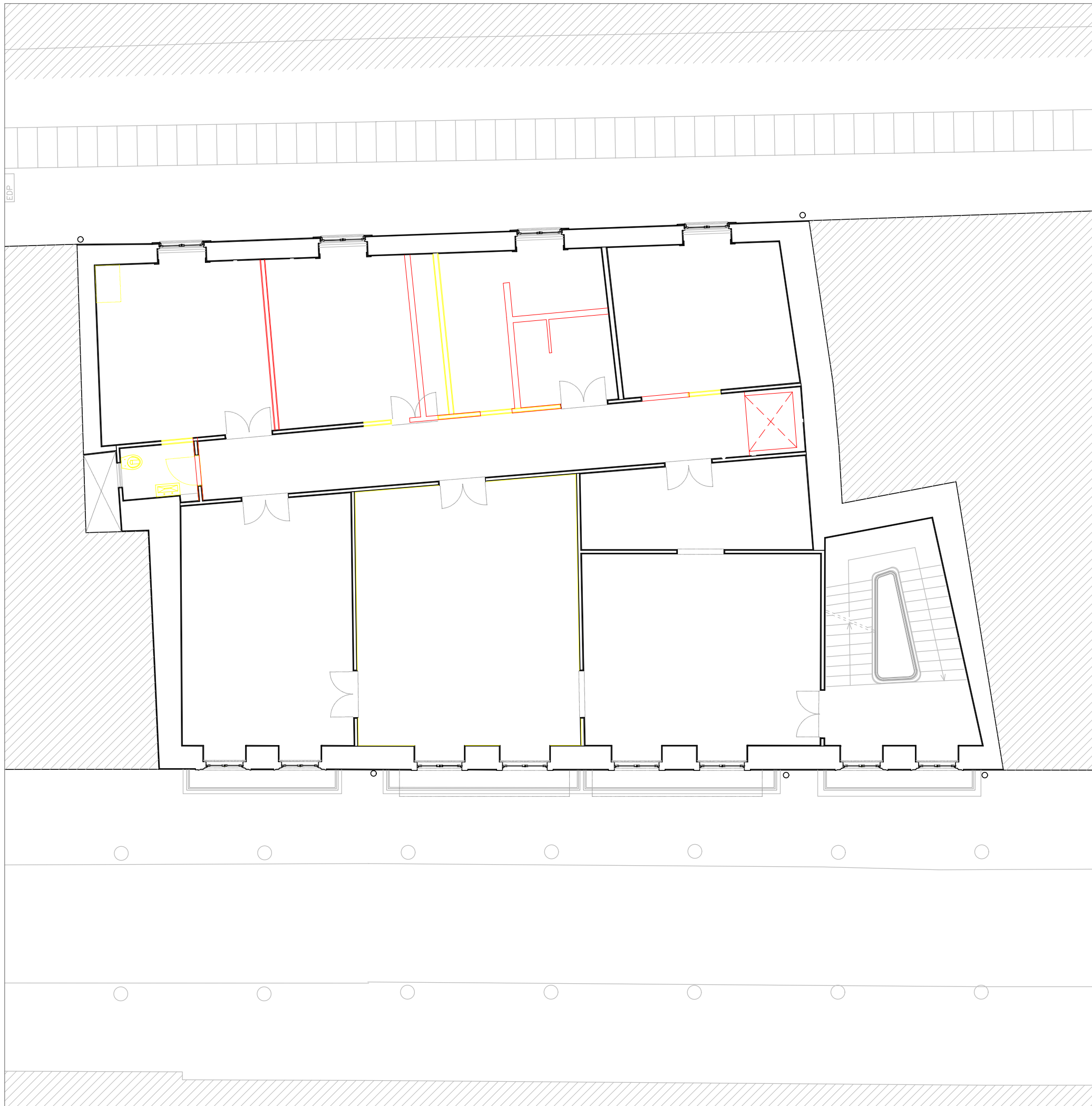
-  DEMOLIR
-  CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO -1	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A17

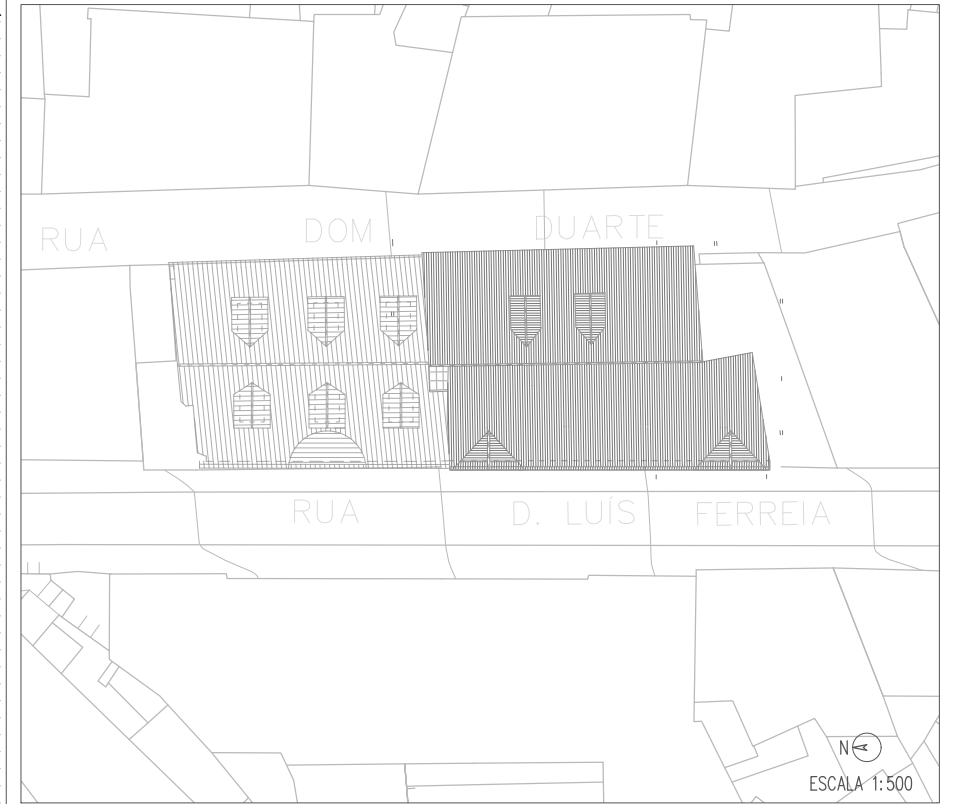
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

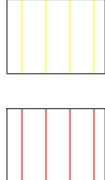



ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 0	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A18



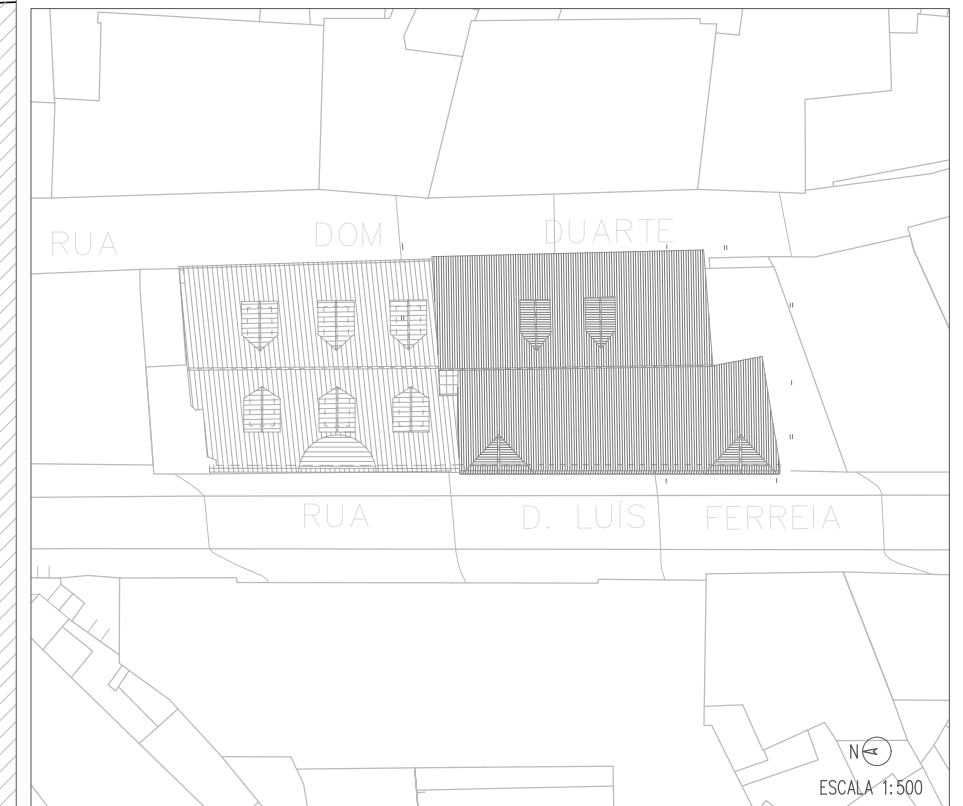
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA






 DEMOLIR  

 CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 1	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A19

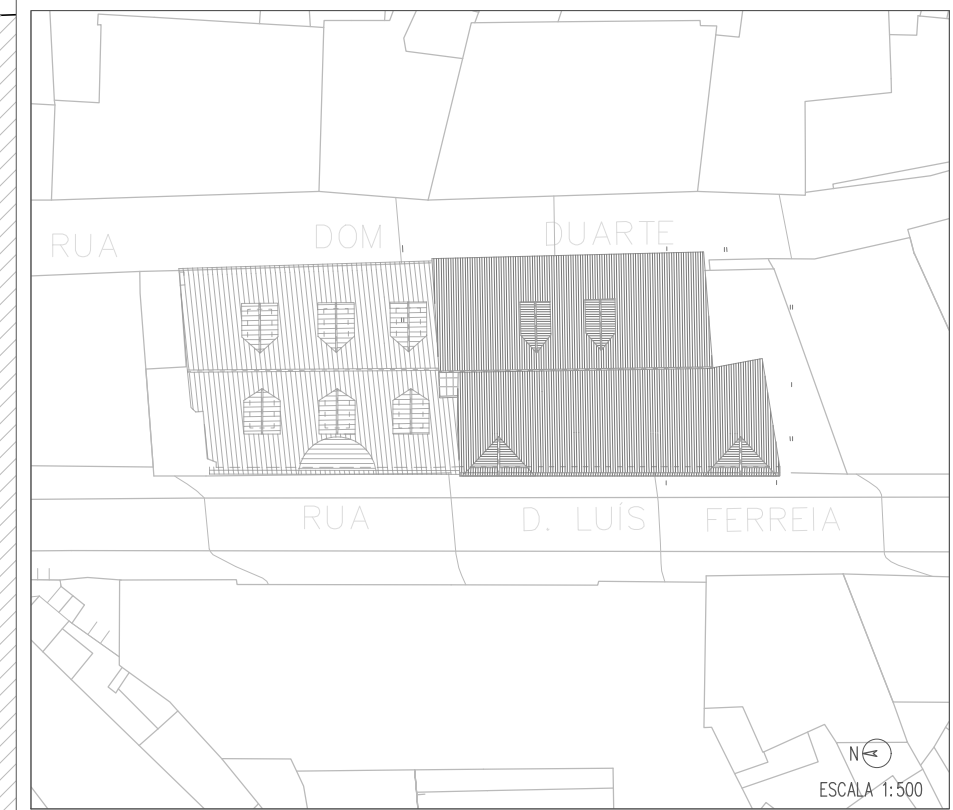
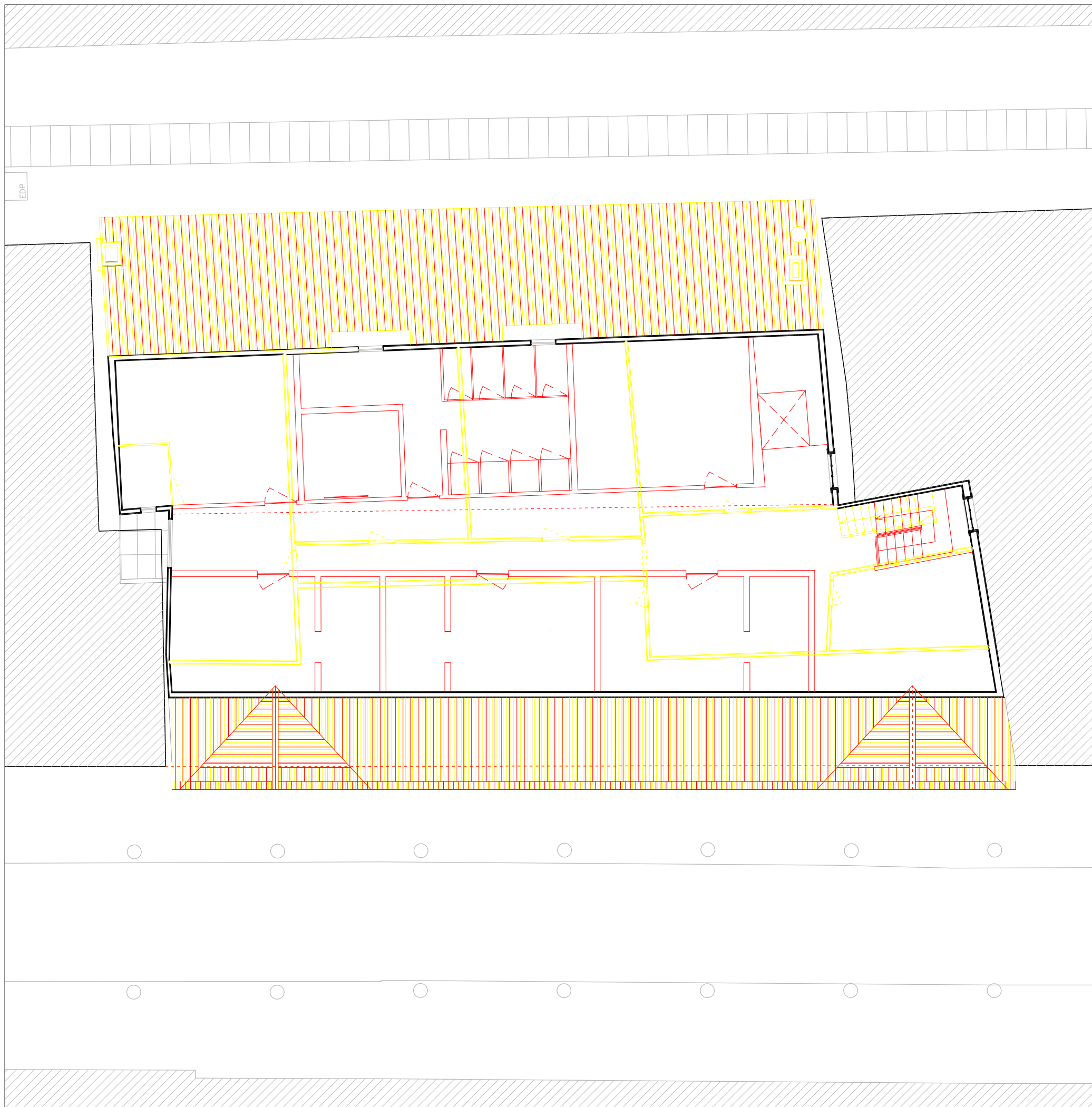
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA





-  DEMOLIR
-  CONSTRUÇÃO NOVA

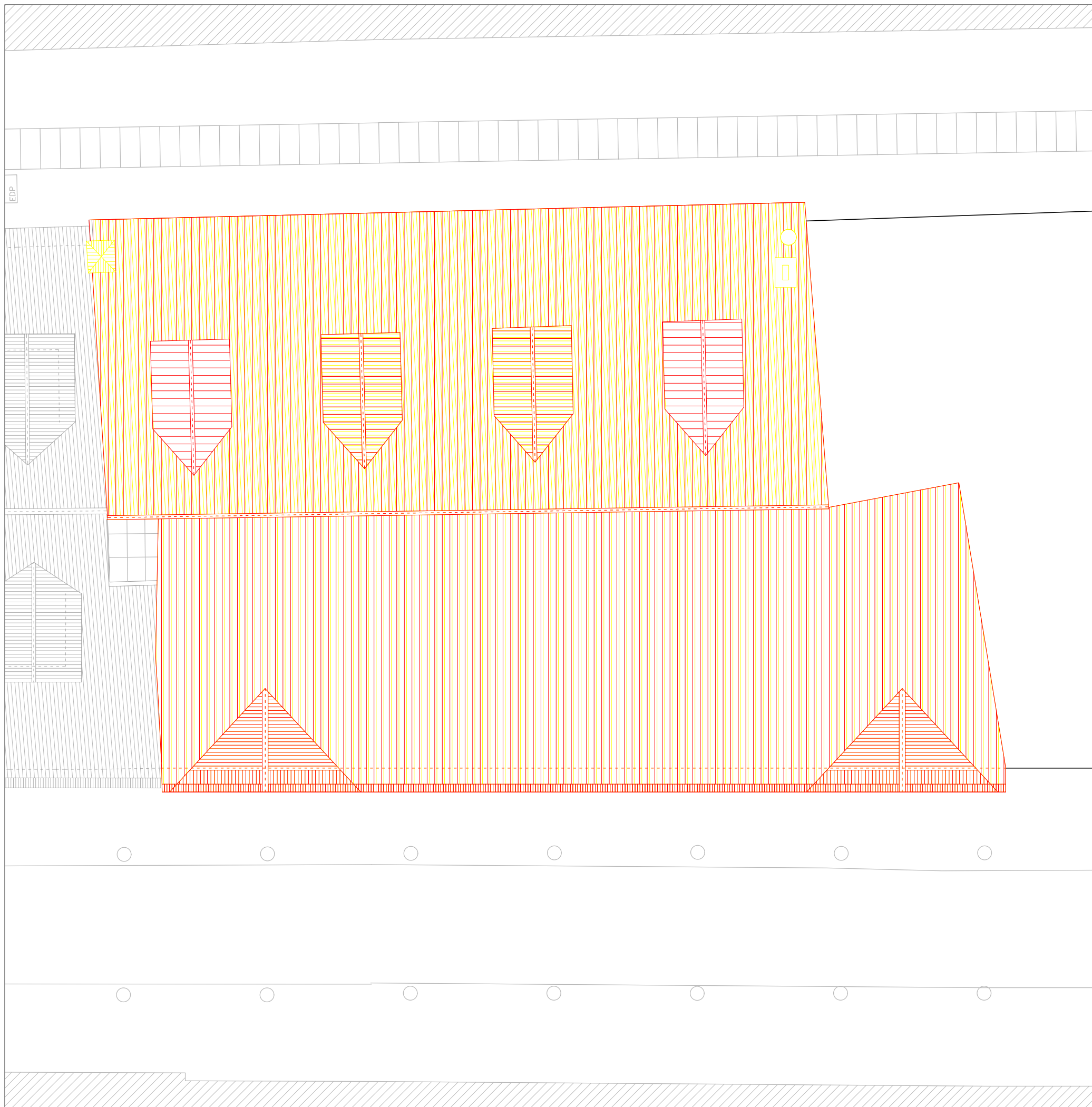
ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 2	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A20

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

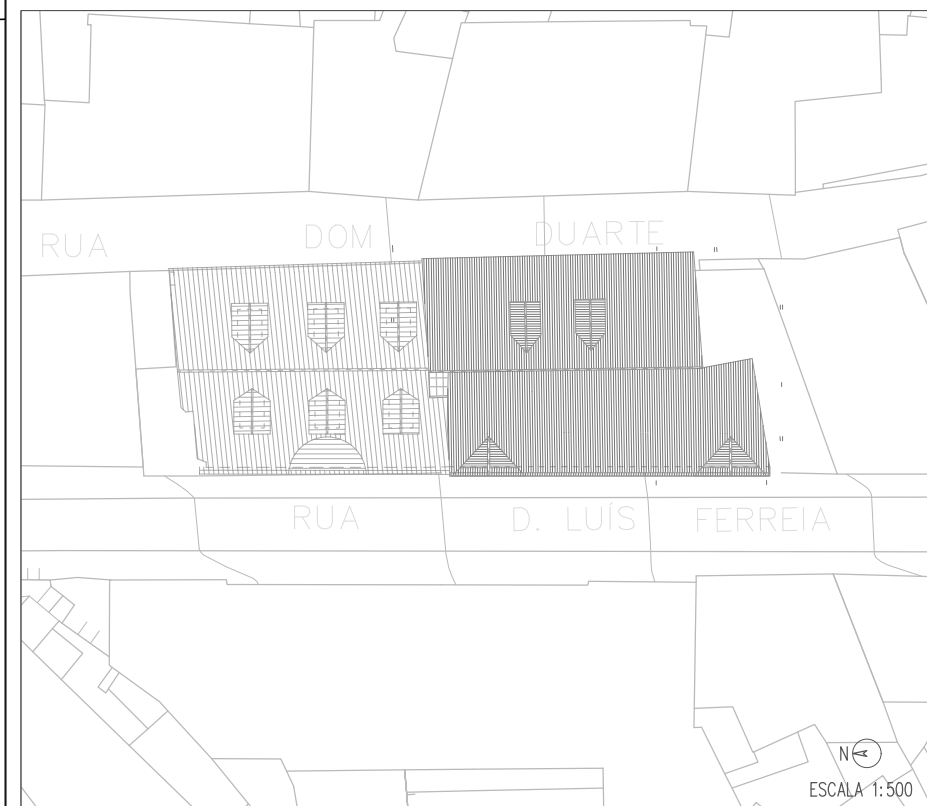


-  DEMOLIR
-  CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA PISO 3	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A21



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA





DEMOLIR  
 CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS PLANTA COBERTURA	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A22

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

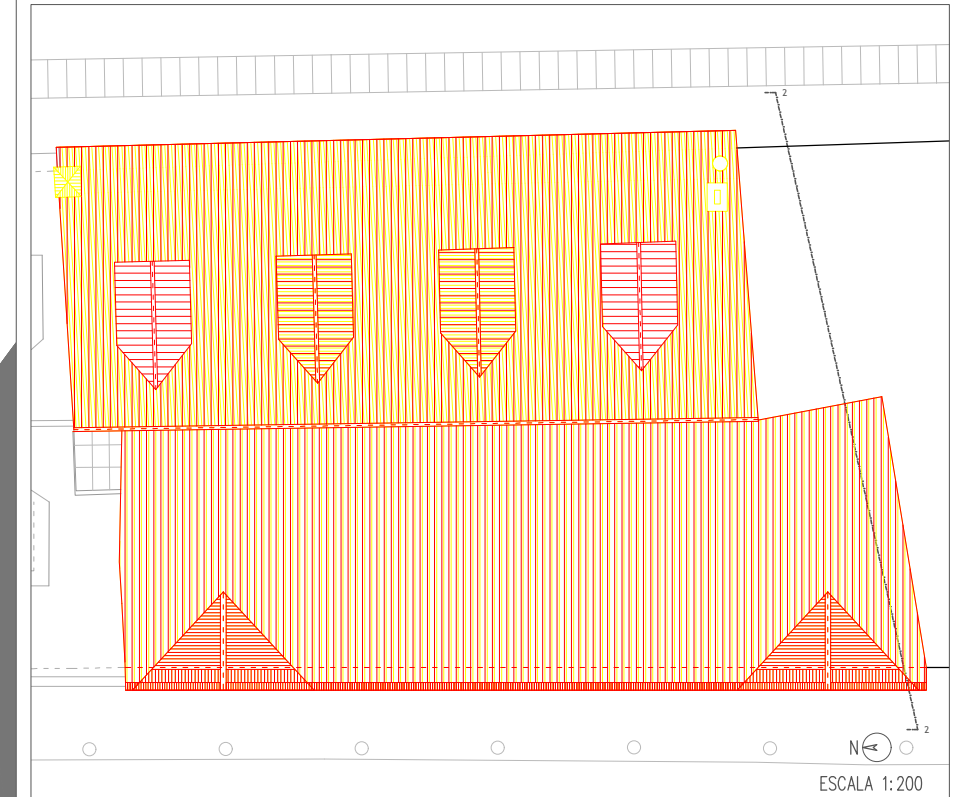
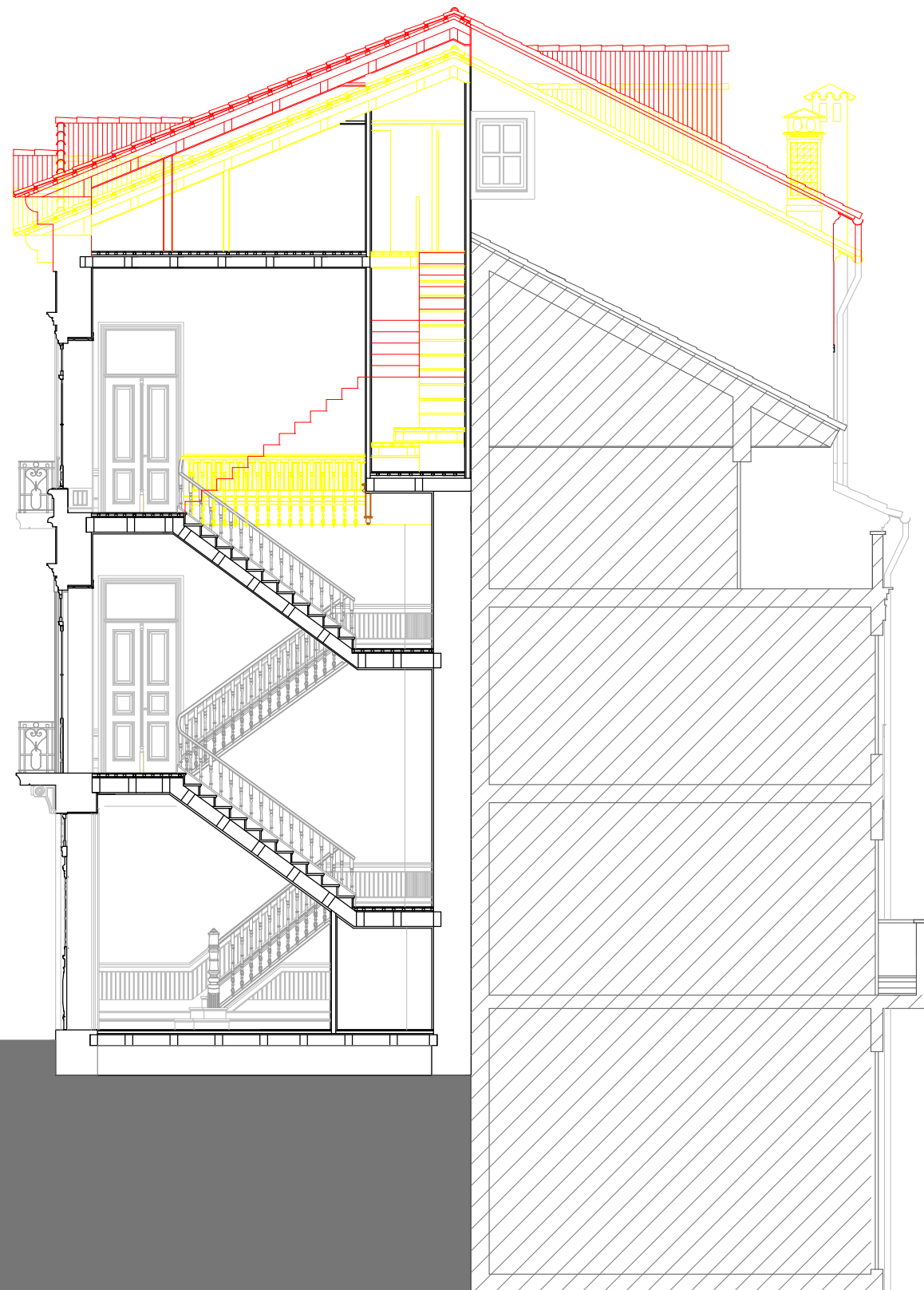





-  DEMOLIR
-  CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 1	
ANO LETIVO	2017/2018		

A23

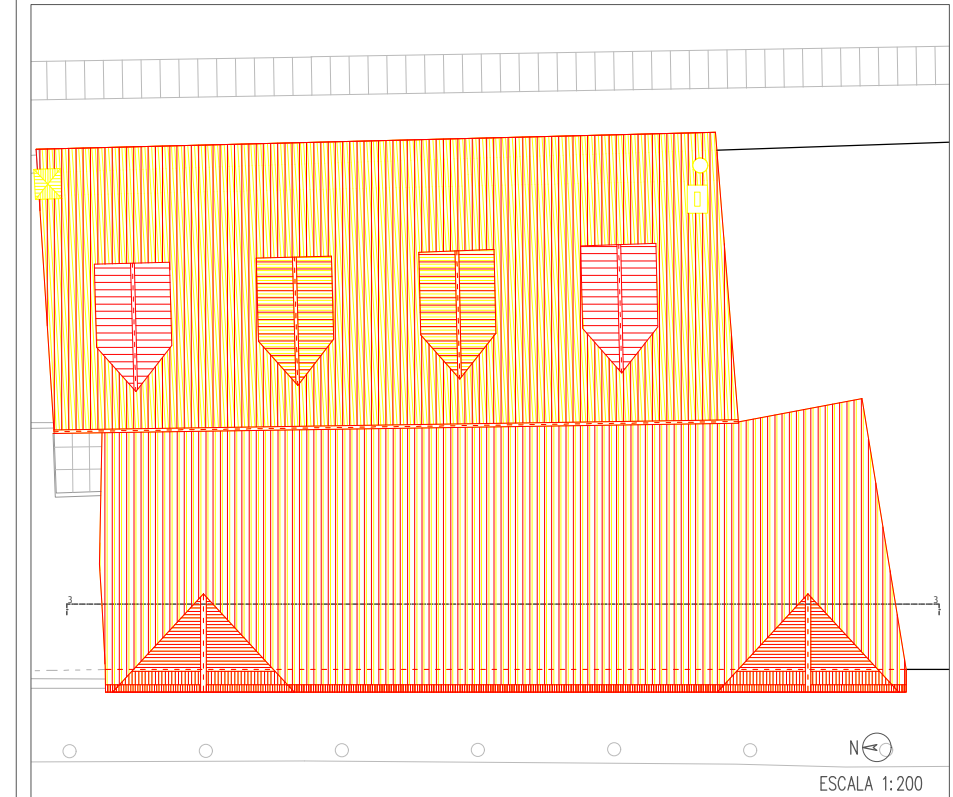
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



-  DEMOLIR
-  CONSTRUÇÃO NOVA
-  EDIFÍCIO ADJACENTE (NÃO INCLUSIVO NA PROPOSTA)

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 2	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A24

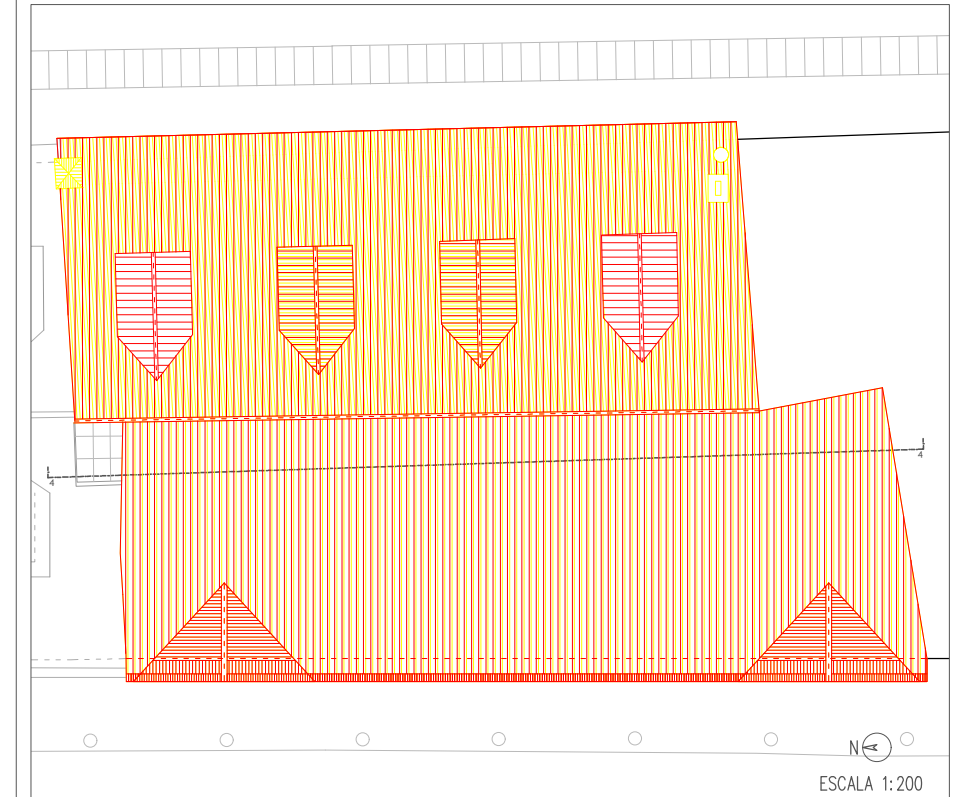
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



- DEMOLIR
- CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 3	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A25

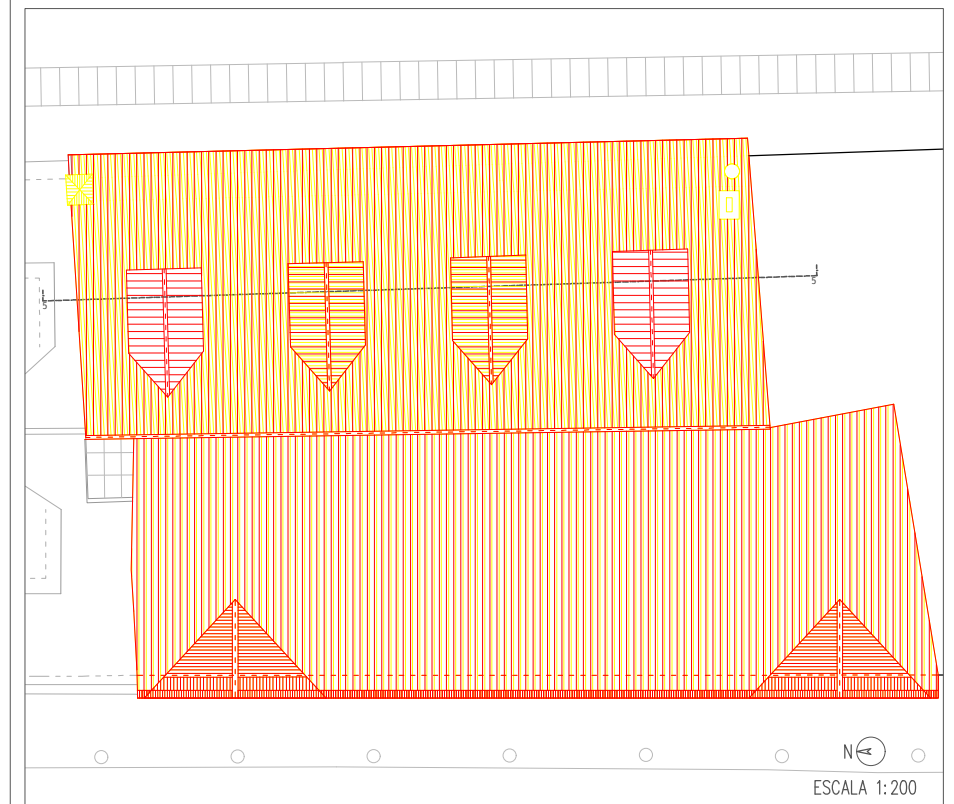
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA





- DEMOLIR
- CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 4	
ANO LÉTIVO	2017/2018		
			A26

UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA

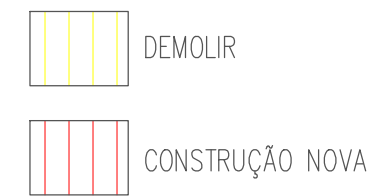


-  DEMOLIR
-  CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS CORTE 5	
ANO LETIVO	2017/2018		

A27



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO PRINCIPAL-OESTE	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A28

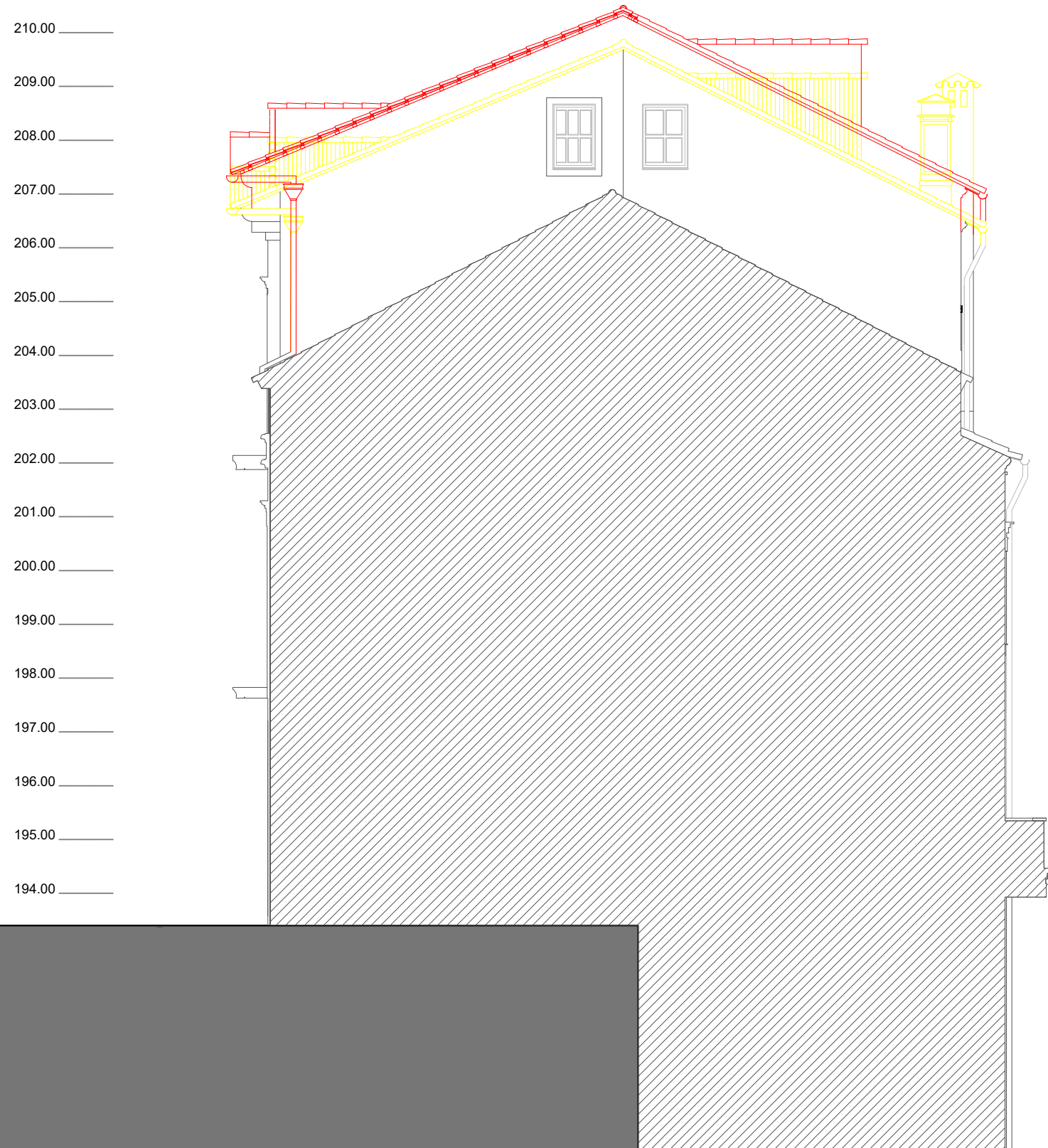
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA






-  DEMOLIR
-  CONSTRUÇÃO NOVA

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS		A29
ANO LÉTIVO	2017/2018	ALÇADO POSTERIOR-ESTE		

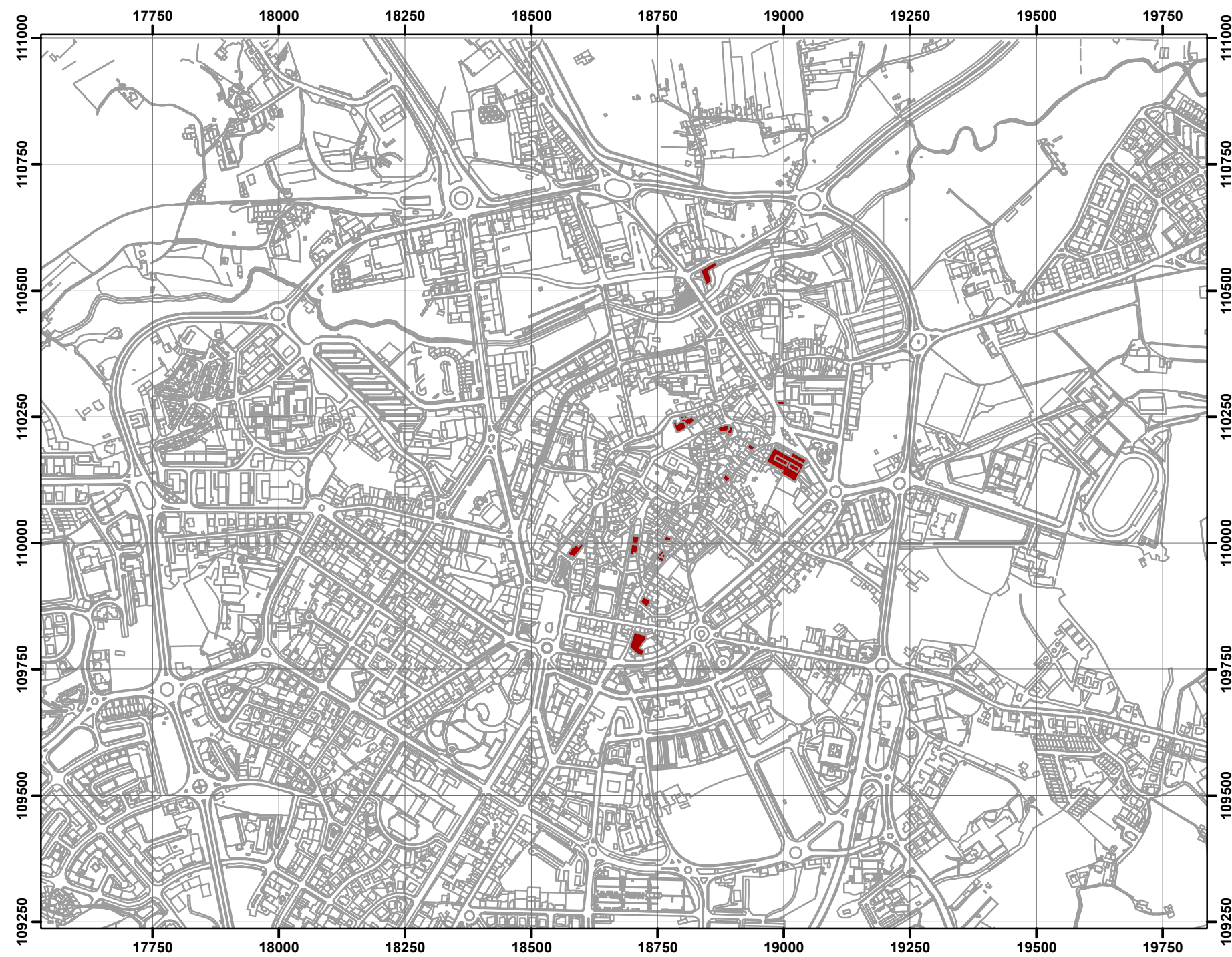
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



-  DEMOLIR
-  CONSTRUÇÃO NOVA
-  EDIFÍCIO ADJACENTE (NÃO INCLUSIVO NA PROPOSTA)

ESCALA 1:100	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL		
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO 26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS	
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES	
DATA	JUNHO 2018	VERMELHOS E AMARELOS ALÇADO LATERAL-SUL	
ANO LETIVO	2017/2018		
			A30

# CIDADE DE VISEU - ZONA HISTÓRIA - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO



## LEGENDA

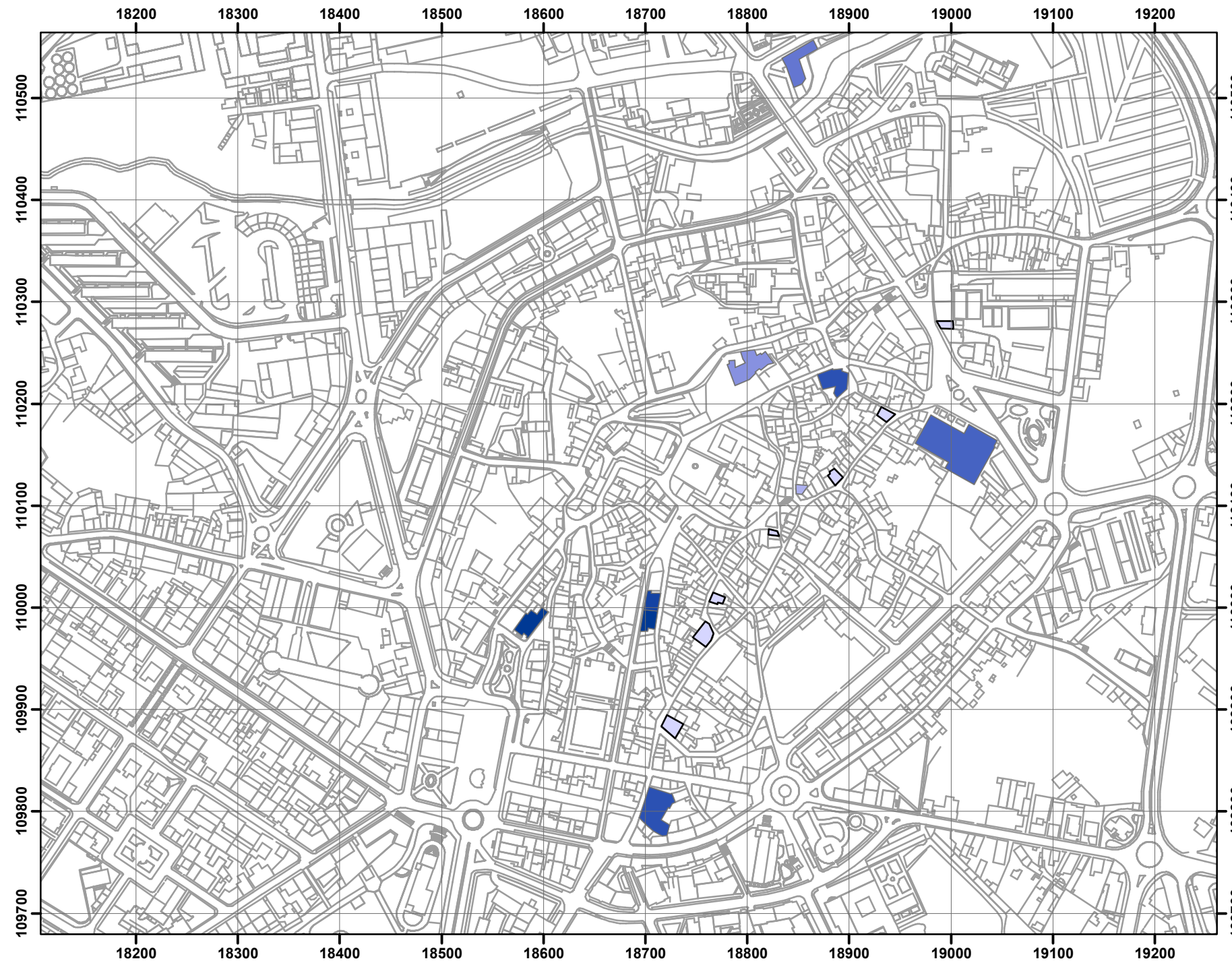
Edifícios SRU

## ESCALA

1:10 000

CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	CIDADE DE VISEU - ZONA HISTÓRICA	
ANO LETIVO	2017/2018	INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO - EDIFÍCIOS	
			S1

## CIDADE DE VISEU - ZONA HISTÓRIA - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO



### LEGENDA

#### ED\_SRU VISEU NOVO

##### Ano de Construção

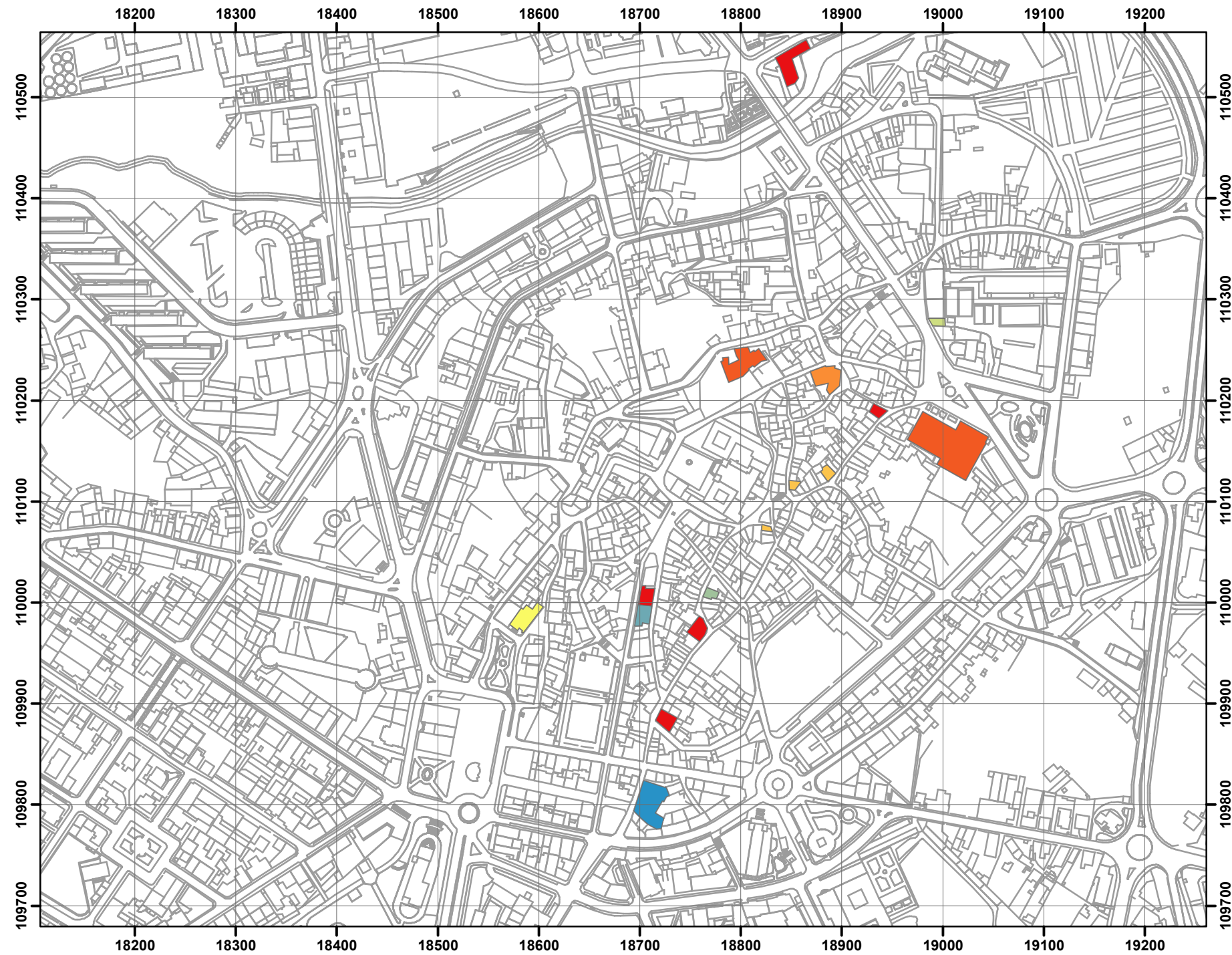
- Não definido
- data de Quinhentos
- SEC. XVI
- finais do seculo XVII
- 1748
- SEC. XVIII
- 1886
- SEC. XIX

### ESCALA

1:5 000

CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO	
ANO LETIVO	2017/2018	EDIFÍCIOS - ANO DE CONSTRUÇÃO	
			S 2

### CIDADE DE VISEU - ZONA HISTÓRIA - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO



### LEGENDA

#### ED\_SRU VISEU NOVO

##### Tipo de Intervenção

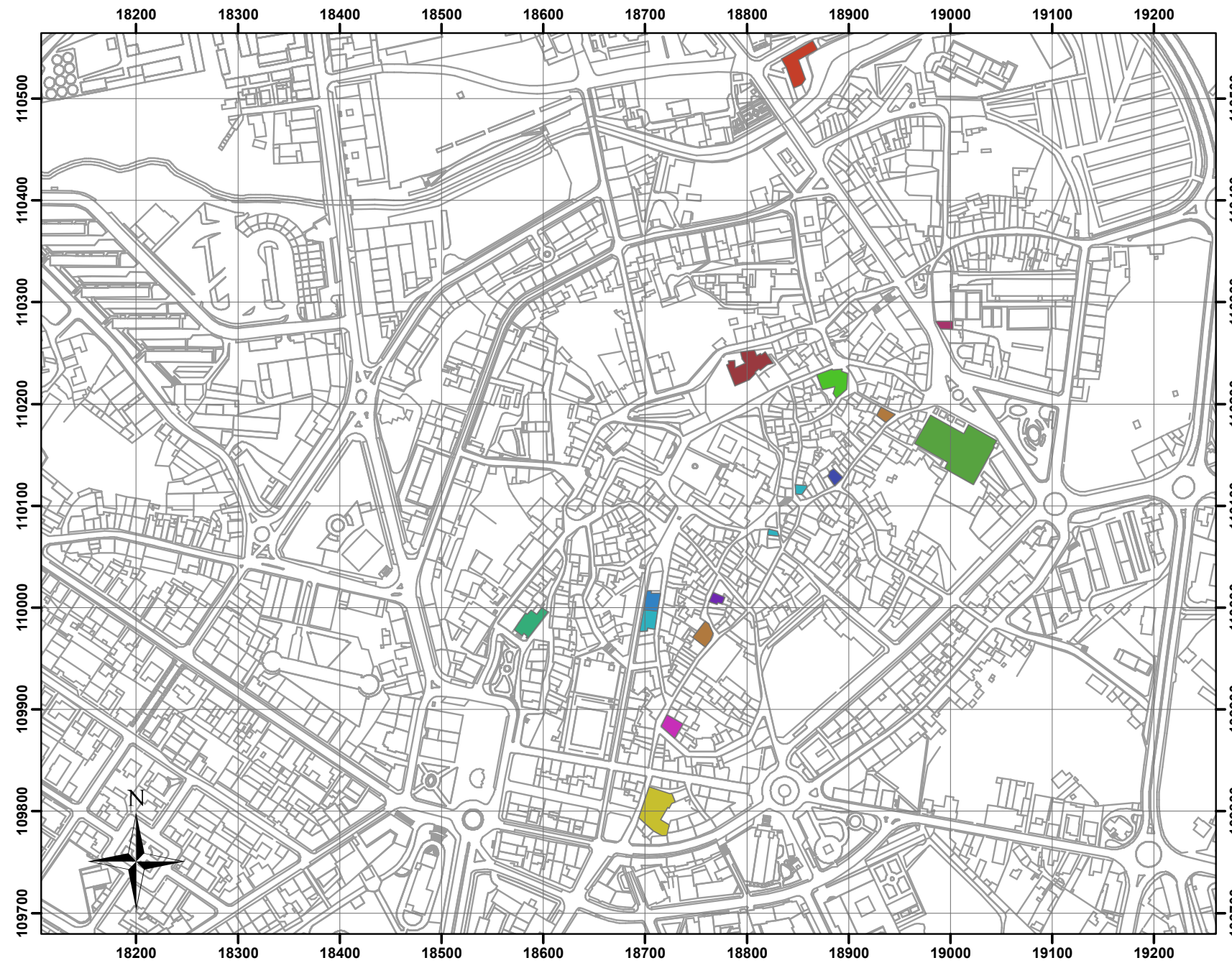
- CONSERVAÇÃO
- CONSERVAÇÃO E RESTAURO
- REQUALIFICAÇÃO E CONSERVAÇÃO
- RECONSTRUÇÃO E CONSERVAÇÃO
- REMODELAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO
- RECUPERAÇÃO
- RECUPERAÇÃO E REABILITAÇÃO
- REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO
- REABILITAÇÃO

### ESCALA

1:5 000

CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAS GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO	
ANO LETIVO	2017/2018	EDIFÍCIOS - TIPO DE INTERVENÇÃO	
			S 3

**CIDADE DE VISEU - ZONA HISTÓRIA - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO**



**LEGENDA**

**ED\_SRU VISEU NOVO**

**FUNCAO\_POS**

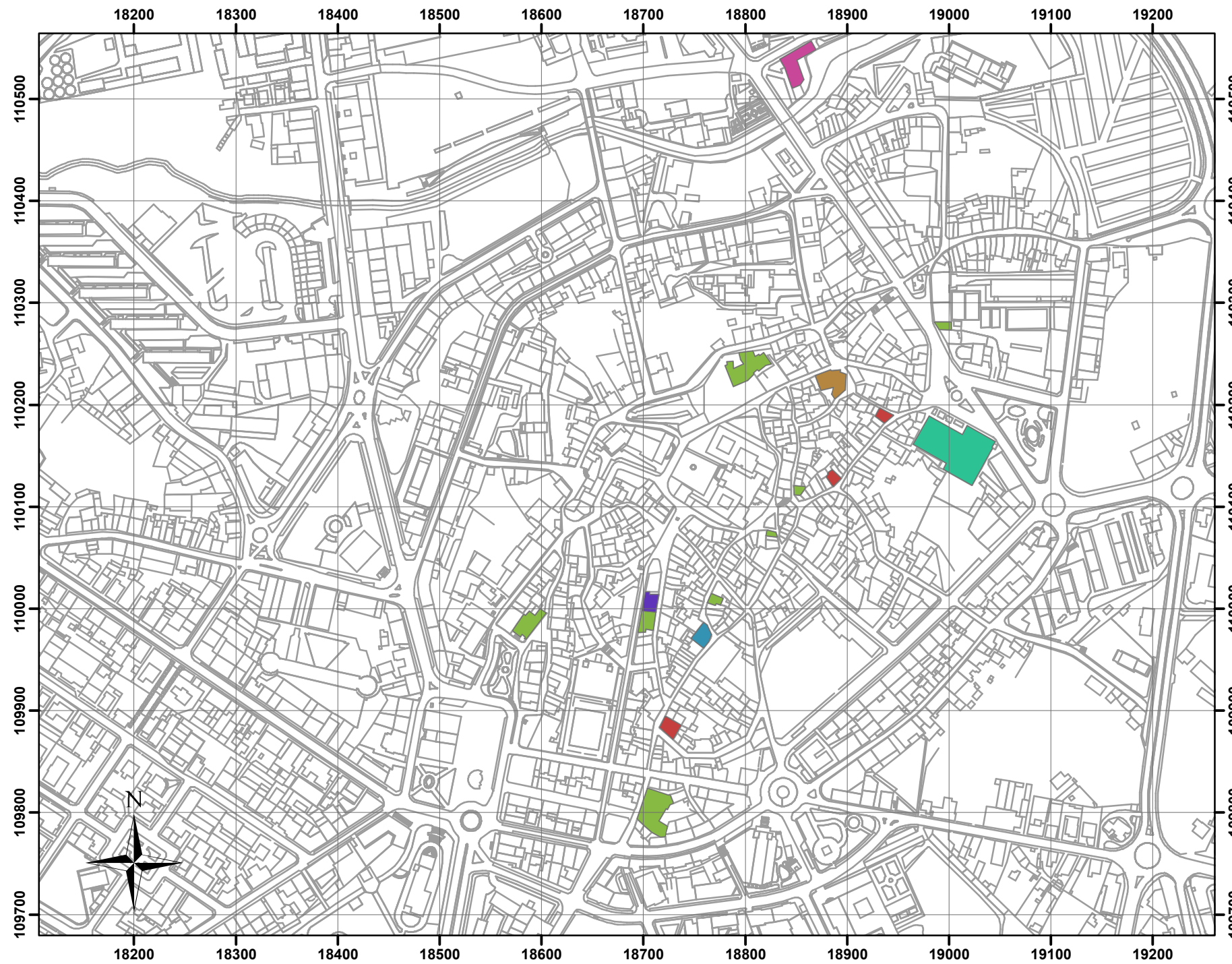
- CASA DE CULTURA MUSEOLOGICA
- CENTRO DE INFORMAÇÃO INTERGERAÇÕES + HABITAÇÃO
- CENTRO MUNICIPAL DE ARTES E TRADIÇÕES + ESCOLA DE HOTELARIA
- COMÉRCIO
- CONSERVATÓRIO REGIONAL DE MÚSICA
- ESCOLA DE DANÇA
- ESPAÇO MUSEOLÓGICO
- HABITAÇÃO +COMÉRCIO
- HABITAÇÃO +COMÉRCIO +ESTACIONAMENTO
- HABITAÇÃO + COMÉRCIO
- MUSEU
- RELIGIOSA
- SERVIÇOS (SRU VISEU NOVO) + MUSEU

**ESCALA**

1:5 000

CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO EDIFÍCIOS - FUNÇÃO PRÉ-INTERVENÇÃO	S 4
ANO LETIVO	2017/2018		

# CIDADE DE VISEU - ZONA HISTÓRIA - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO



## LEGENDA

### ED\_SRU VISEU NOVO

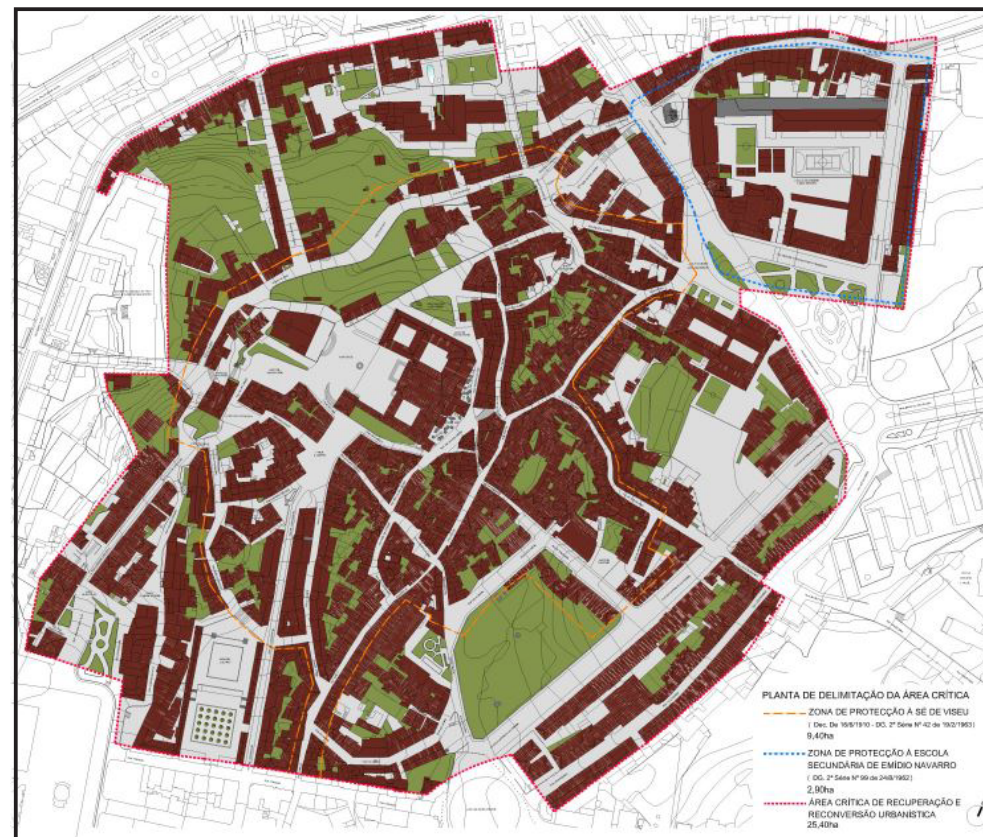
#### FUNCAO\_PRE

- A. V. BOMBEIROS VOLUNTÁRIOS
- HABITAÇÃO
- HABITAÇÃO + COMÉRCIO
- HABITAÇÃO + COMÉRCIO + SERVIÇO
- HABITAÇÃO DE LAVOURA
- HABITAÇÃO SENHORIAL
- RELIGIOSA

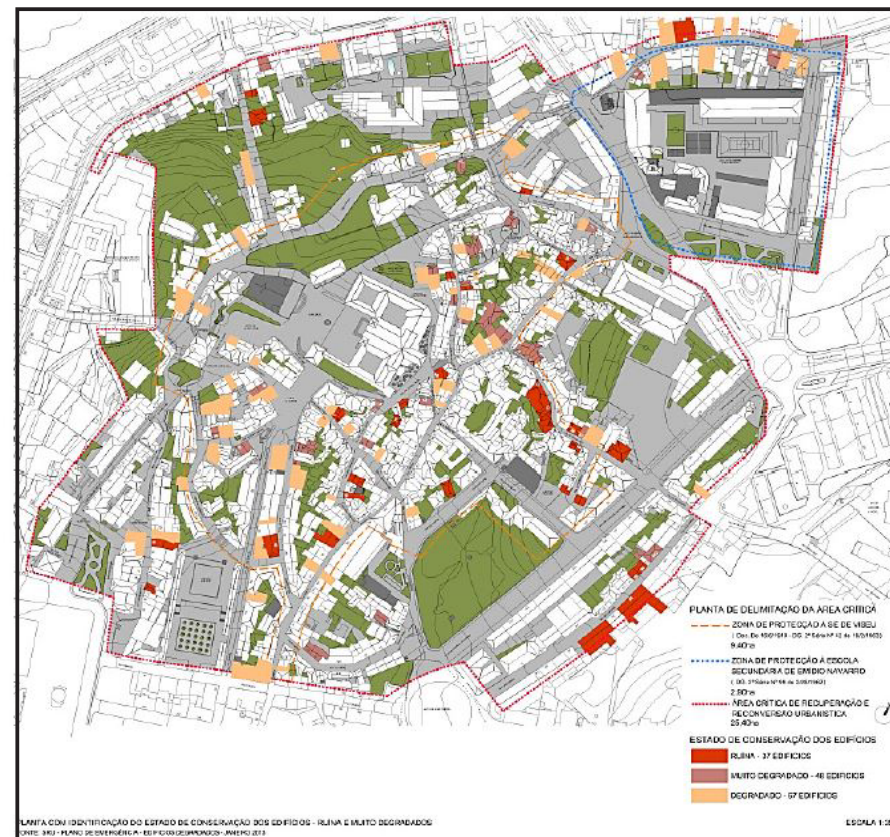
## ESCALA

1:5 000

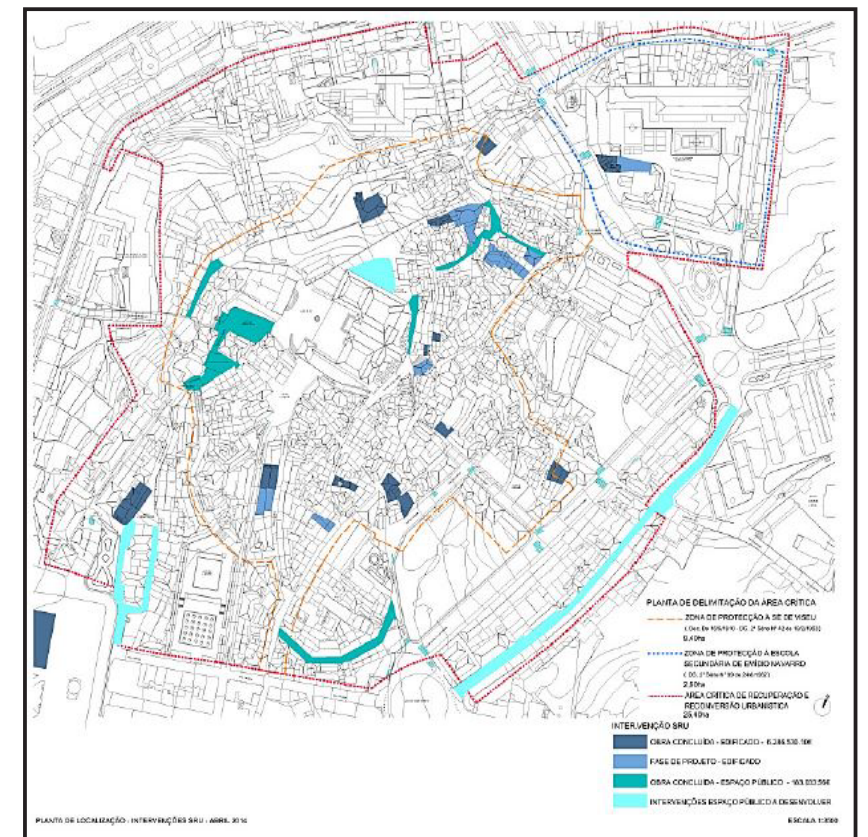
CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAS GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	CIDADE DE VISEU - INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO EDIFÍCIOS - FUNÇÃO PÓS-INTERVENÇÃO	S5
ANO LETIVO	2017/2018		



PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA CRÍTICA  
 ZONAS DE PROTEÇÃO



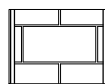
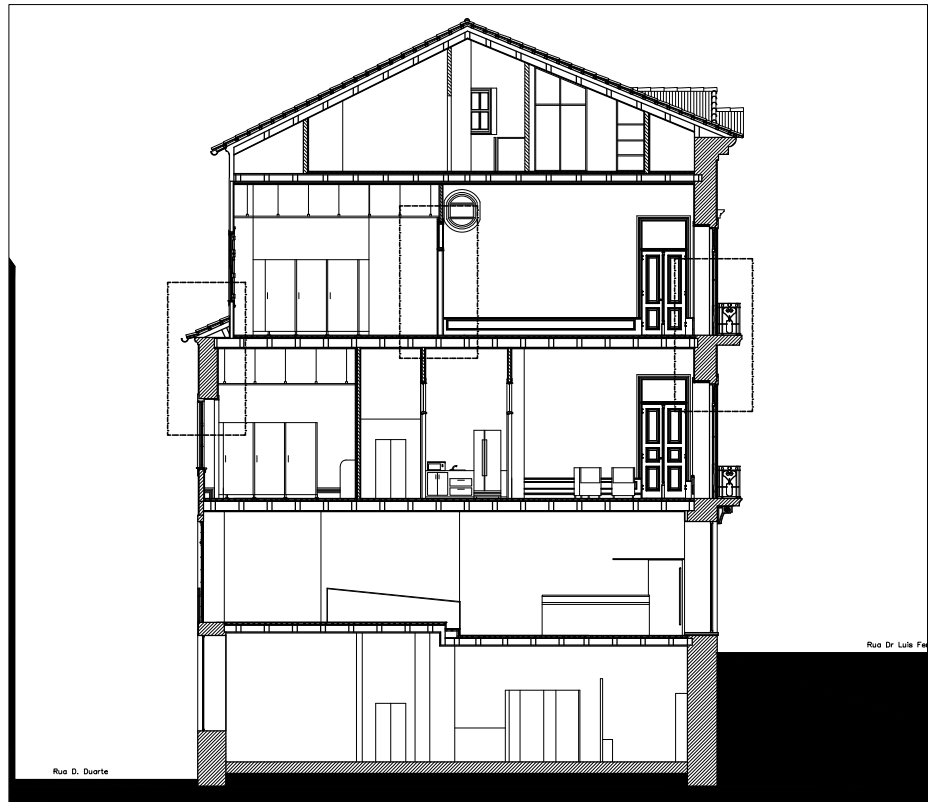
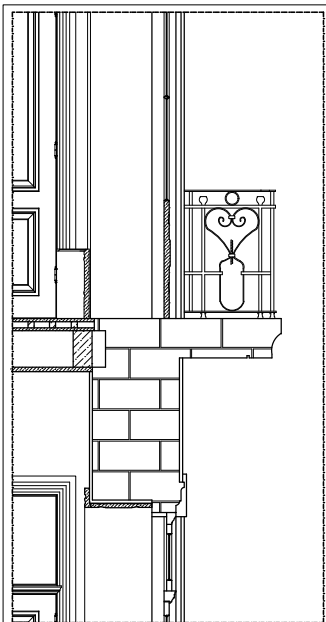
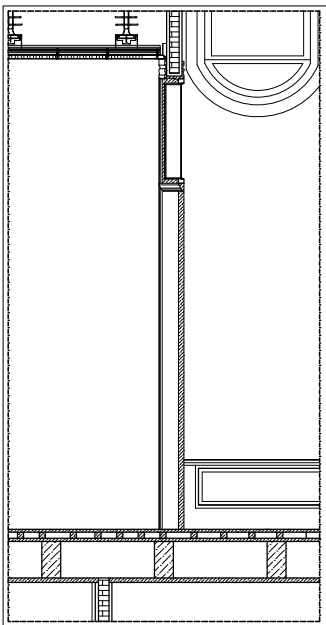
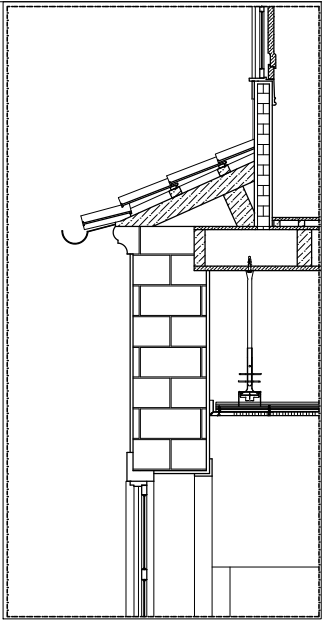
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA CRÍTICA  
 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS



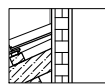
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA CRÍTICA  
 INTERVENÇÕES SRU VISEU NOVO

SEM ESCALA	CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL			
	ALUNA	SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES	NÚMERO DE ALUNO	26707
	ORIENTADORA	ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS		
	CO-ORIENTADOR	JORGE HUMBERTO GASPAS GONÇALVES		
DATA	JUNHO 2018	PLANTAS DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA CRÍTICA		P1
ANO LETIVO	2017/2018			

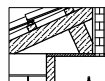
UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA  
 DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITETURA



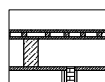
PAREDE DE PEDRA  
 EXTERIOR COR AMARELA



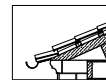
PAREDE TIJOLO CERÂMICO  
 REBOCO PINTADO DE BRANCO



ESTRUTURA DE MADEIRA MACIÇA



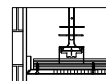
PAVIMENTO DE MADEIRA MACIÇA



TELHA CERÂMICA



GUARDA DE PROTEÇÃO DE FERRO FORJADO  
 COR AZUL



TETO DE CONTRAPLACADO  
 COR BRANCA



PORMENOR DE PORTADA DE RODAPÉ  
 EM MADEIRA (AMBOS RESTAURADOS)

ESCALA 1:20

CENTRO HISTÓRICO DE VISEU, VISEU NOVO, SRU: PROPOSTA DE REABILITAÇÃO PARA HOSTEL

ALUNA SUSANA RAQUEL NUNES MARQUES NÚMERO DE ALUNO 26707

ORIENTADORA ANA MARIA TAVARES FERREIRA MARTINS

CO-ORIENTADOR JORGE HUMBERTO GASPAR GONÇALVES

DATA JUNHO 2018

ANO LETIVO 2017/2018

PROPOSTA  
 PORMENOR

A51

### A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Rua Dr. Luís Ferreira (antiga Rua do Comércio) e Rua D. Duarte  
 Número: 92-94/47-49 Andar: Localidade: Viseu Código-Postal: 3500-110 Viseu  
 Distrito: Viseu Concelho: Viseu Freguesia: Santa Maria  
 Artigo Matricial: Fração:

### B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 5  
 Nº de unidades do edifício: Época de construção: 1888-1920  
 Tipologia estrutural: Alvenaria de Pedra  
 Nº de divisões da unidade: 18  
 Uso da unidade: Habitação

### C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura		X					x 6 =	24
2. Cobertura				X			x 5 =	10
3. Elementos salientes		X					x 3 =	12
<b>Outras Partes Comuns</b>								
4. Paredes			X				x 3 =	9
5. Revestimento de pavimentos		X					x 2 =	8
6. Tectos			X				x 2 =	6
7. Escadas		X					x 3 =	12
8. Caixilharia e portas		X					x 2 =	8
9. Dispositivos de proteção contra queda	X						x 3 =	15
10. Instalação de distribuição de água					X		x 1 =	1
11. Instalação de drenagem de águas residuais					X		x 1 =	1
12. Instalação de gás						X	x 1 =	0
13. Instalação elétrica e de iluminação				X			x 1 =	2
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	x 1 =	0
15. Instalação de ascensores						X	x 3 =	0
16. Instalação de segurança contra incêndio						X	x 1 =	0
17. Instalação de evacuação de lixo						X	x 1 =	0

### Unidade

18. Paredes exteriores		X					x 5 =	20
19. Paredes interiores			X				x 3 =	9
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	X						x 2 =	10
21. Revestimentos de pavimentos interiores		X					x 4 =	16
22. Tectos			X				x 4 =	12
23. Escadas		X					x 4 =	16
24. Caixilharia e portas exteriores			X				x 5 =	15
25. Caixilharia e portas interiores		X					x 3 =	12
26. Dispositivos de proteção de vãos		X					x 2 =	8
27. Dispositivos de proteção contra queda	X						x 4 =	20
28. Equipamento sanitário				X			x 3 =	6
29. Equipamento de cozinha					X		x 3 =	3
30. Instalação de distribuição de água					X		x 3 =	3
31. Instalação de drenagem de águas residuais					X		x 3 =	3
32. Instalação de gás						X	x 3 =	0
33. Instalação elétrica				X			x 3 =	6
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	x 1 =	0
35. Instalação de ventilação						X	x 2 =	0
36. Instalação de climatização						X	x 2 =	0
37. Instalação de segurança contra incêndio						X	x 2 =	0

### D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a) 267  
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b) 83  
 Índice de Anomalias (a/b) 3,21

### E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia
2	Cobertura. Ausência de isolamento e revestimento. Pontualmente a estrutura de madeira e a telha são visíveis.
10	Instalação de distribuição de água. Não funciona.
11	Instalação de drenagem de águas residuais. Não funciona.
13	Instalação elétrica e de iluminação. Cabos à vista. Falta de lâmpadas e ligações nalgumas divisões.
28	Equipamento sanitário. Deteriorado, gasto e com falta de peças.
29	Equipamento de cozinha. Deteriorado, gasto e com falta de peças.

#### F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, declaro que:

\* O estado de conservação do locado é:

Excelente  Bom  Médio  Mau  Péssimo

\* O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é

\* Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

Sim  Não

#### G. OBSERVAÇÕES

.....  
 .....  
 .....

#### H. TÉCNICO

Nome do Técnico: Susana Marques

Data da Vistoria: .....

#### I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Nos termos do disposto na alínea c), do nº 1, do artigo 49º da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, e no artigo 15º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Médio

# **Plantas da Área Crítica**

**ANEXO P1**

**ANEXO P2**

# **Fichas Técnicas SIG**

**ANEXO S1**

**ANEXO S2**

**ANEXO S3**

**ANEXO S4**

**ANEXO S5**

**Ficha MAEC**

**Proposta**  
**Elementos Desenhados**  
Implantação e Localização  
Levantamento do Existente  
Vermelhos e Amarelos  
Proposta

*(elementos inseridos na caixa anexa a este documento)*