UNIVERSIDADE BEIRA INTERIOR

A Casa no Caminho
Proposta de reabilitação

Marcelo Orlando Pereira da Costa

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Arquitetura
(mestrado integrado)

Orientador: Prof. Doutor João Manuel Barbosa Meneses de Sequeira

Janeiro 2023

Declaração de Integridade

Eu, Marcelo Orlando Pereira da Costa, que abaixo assino, estudante com o número de inscrição 30331 de mestrado integrado em Arquitetura da Faculdade Engenharia, declaro ter desenvolvido o presente trabalho e elaborado o presente texto em total consonância com o **Código de Integridades da Universidade da Beira Interior**.

Mais concretamente afirmo não ter incorrido em qualquer das variedades de Fraude Académica, e que aqui declaro conhecer, que em particular atendi à exigida referenciação de frases, extratos, imagens e outras formas de trabalho intelectual, e assumindo assim na íntegra as responsabilidades da autoria.

Universidade da Beira Interior, Covilhã 30/01 /2023

Dedicatória.

Ao meu pai (*in memoriam*) pela dedicação e paixão que tinha ao seu trabalho, assim me despertou a paixão pela construção.

Obrigado

Agradecimentos.

Começando por agradecer às minhas duas mulheres, mãe e irmã. Um obrigado nunca será o suficiente para agradecer todo o sacrifício, esforço e dedicação que demonstraram ao longo de todo o meu percurso académico, sendo a conclusão desta jornada o melhor agradecimento possível. Encerrando assim um dos principais capítulos da minha vida.

À restante família, muito obrigado por estarem presente sempre que necessário, pela força e apoio demonstrado.

Ao meu orientador Professor Doutor João Barbosa Menezes de Sequeira, que sempre demonstrou prontidão em me auxiliar no desenvolvimento da presente dissertação, mesmo quando iniciei a dissertação em tempos de pandemia, guiando-me para o desenvolvimento e conclusão, um muito obrigado.

Ao restante corpo docente agradeço pelo conhecimento prestado no meu percurso académico.

E por último, mas não menos importante, as pessoas que diretamente ou indiretamente, amigos ou não, passaram na minha vida académica e de alguma forma contribuíram, apoiaram e ajudaram.

Resumo.

A temática desta dissertação de mestrado pretende valorizar a prática da reabilitação em edifícios debilitados, recuperando a sua identidade. Em causa está a crescente necessidade de intervir no património degradado nas nossas aldeias, cidades e país, sendo necessário definir metodologias de intervenção que preservem a sua identidade histórica, ajustá-lo á atualidade e á sua finalidade.

O título desta reflexão advém da localização das ruínas que foram objeto do projeto de reabilitação. Trata-se de uma ruína inserida num contexto rural privilegiado pela sua proximidade ao emblemático Rio Douro e contextualizada no histórico percurso pedestre denominado *"Caminho de Jacinto"* descrito no livro *"Cidade e as Serras"* do escritor Eça de Queiroz.

É deste modo que se propõe o desenvolvimento da presente dissertação, com uma componente teórico-prática necessária para toda a compreensão pré-laboral e para um acompanhamento e decisões projetuais imprescindíveis para a coerência e viabilidade da proposta.

Uma proposta de um complexo de um alojamento turístico com várias valências que diversificam os serviços prestados e tornam todo o espaço completo e apelativo, respondendo a várias questões e necessidades impostas.

Palavras-chave

Reabilitação; Ruína; Rio Douro; Literatura; Alojamento; Turismo

Abstract.

The theme of this master's dissertation intends to value the practice of rehabilitation in weakened buildings, recovering the identity, which should not be forgotten. At stake is the growing need to intervene in the degraded heritage in our villages and cities, in general in the country, being necessary to define intervention methodologies that preserve its historical identity that exists in it, adjust it to the present and its purpose.

Being this intervention in a ruin with a few years of existence, inserted in a rural context and privileged by its proximity to the emblematic Rio Douro and contextualized with the historical pedestrian path called *"Caminho de Jacinto"* described in the book *"Cidade e as Serras"* by the writer Eça de Queiroz, which influenced the choice of the title of this dissertation.

It is in this way that the development of this dissertation is proposed, with a theoretical-practical component necessary for all pre-work understanding and for monitoring and design decisions essential for the coherence and feasibility of the proposal.

A proposal for a tourist accommodation complex with several valences that diversify the services provided and make the entire space complete and appealing, responding to various questions and imposed needs.
[2 linhas de intervalo]

Keywords

Rehabilitation; Ruin; Douro River; Literature; Accommodation; Tourism.

Índice

I. Fundamentação da Temática.

1. Introdução 03
1.1. Justificação da Proposta 04
1.2. Objetivos 05
1.3. Metodologias 05
1.4. Estrutura 06

II. Turismo e Perspetivas de Reabilitação.

2.1. Turismo 09
2.2. Agricultura 12
2.3. Urbanismo 12
2.4. Reabilitação 14
2.4.1. As Casas Rurais 15
2.4.2. Abordar a Reabilitação 19

III. Casos de Estudo

3.1. Casas do Côro.....25
3.1.1. Enquadramento 25
3.1.2. Intervenção 27
3.2. Pousada de São Lourenço.....29
3.1.1. Enquadramento 29
3.1.2. Intervenção 30

IV. Contextualização Geográfica.

4.1. O Concelho 34
4.1.1. Contexto Histórico Global 35
4.2. A Freguesia 37
4.3. O lugar 38
4.3.1. Contexto Histórico 40

V. O Projeto

5.1. Descrição Geral 46
5.2. Recolha de Informação 46

5.2.1. O Edificado 46
5.2.2. Levantamento Arquitetónico 49
5.2.3. Levantamento Fotográfico 50
5.3. Proposta de Intervenção 55
5.3.1. Plano Diretor Municipal, Decretos de Lei e suas Condicionantes 55
5.3.2. Diagnóstico e Suas Resolução 56
5.3.3. Desde a Escolha a Proposta 57
5.3.4. Intervenção e Sua Consequência 58
5.4. O Conceito 59
5.5. Distribuição Funcional 60
5.5.1. Piso Térreo 61
5.4.2. Primeiro Piso.....62
5.6. Soluções Construtivas 64
5.6.1. Sistema Estrutural 64
5.6.2. Cobertura 65
5.6.3. Revestimento Exterior, Pavimentos e Acabamentos 66
5.6.4. Serralharia e Carpintaria 67
5.7. Renders 68

VI. Conclusão

6.1. Considerações Finais 73

Lista de Figuras

(data de acesso entre maio de 2021 e 10 de setembro de 2022)

fig. 1. Vale de Aregos | pag.04
[fonte: autoria própria]

fig. 2. Pontos Turísticos de interesse | pag.10
[fonte: autoria própria]

fig. 3. Reabilitação, "Exmo. Hotel" | pag.15
[fonte: https://www.ivotavares.net/exmo-hotel-porto-floret-arquitectura/#jp-carousel-16988]

fig. 4. Casa Rural Trasmontana | pag.17
[fonte: https://www.pinterest.pt/pin/41306521562930979/]

fig. 5. Casa rural alentejana | pag.18
[fonte: https://www.pinterest.pt/pin/AZnOtIAFToRe_j9G4CGxXNcdjBCM5uEo1WAu4LfktcalBcxqZQI_5VI/]

fig. 6. Projeto de reabilitação, "Casa no Minho" | pag.20
[fonte: https://archello.com/pt/project/casa-no-minho]

fig. 7. Panorâmica do Alojamento Turístico | pag.25
[fonte: https://www.casasdocoro.pt/]

fig. 8. Área Exterior| pag.26
[fonte: https://www.casasdocoro.pt/]

fig. 9. Abertura de vãos | pag.27
[fonte: https://www.casasdocoro.pt/]

fig. 10. Nova construção | pag.28
[fonte: https://www.casasdocoro.pt/]

fig. 11. Sala de refeições | pag.28
[fonte: https://www.casasdocoro.pt/]

fig. 12. Exterior da Pousada | pag.29
[fonte: https://casadesaolourenco.pt/]

fig. 13. Conjugação do novo com o existente | pag.30
[fonte: https://casadesaolourenco.pt/]

fig. 14. Piscina exterior | pag.31
[fonte: https://casadesaolourenco.pt/]

fig. 15. Quarto | pag.31
[fonte: https://casadesaolourenco.pt/]

fig. 16. Sala | pag.31
[fonte: https://casadesaolourenco.pt/]

fig. 17. Vista sobre o vale glaciar do Zêzere | pag.31
[fonte: https://casadesaolourenco.pt/]

fig. 18. Localização do concelho de Baião| pag.34
[fonte: manipulada, com base da aplicação Google Earth]

fig. 19. Dólmen | pag.36
[fonte: https://www.visitbaiao.pt/storage/2017/03/cha-de-parada_baiao_web.jpg]

fig. 20. Capela S. Bom Despacho | pag.36
[fonte:https://www.visitbaiao.pt/storage/2017/05/baiao_terra_cultura_patrimonio_religioso_capela_bom_despacho_1-1024x683.jpg]

fig. 21. Mosteiro de S. M. de Ermelo | pag.36
[fonte: https://www.visitbaiao.pt/storage/2016/10/MosteiroAncede-3.jpg]

fig. 22. Localização da Freguesia de Santa Cruz do Douro | pag.37
[fonte: manipulada, com base da aplicação Google Earth]

fig. 23. O lugar da casa | pag.38
[fonte: manipulada, com base da aplicação Google Earth]

fig. 24. Vista Panorâmica da ruína | pag.39
[fonte: autoria própria]

fig. 25. Casa de Agrelos | pag.40
[fonte: autoria própria]

fig. 26. Barcos Rabelos no Vale de Aregos | pag.41
[fonte: https://www.facebook.com/Baiaonoantigamente]

fig. 27. Locomotiva a vapor na estação da Ermida | pag.42
[fonte: https://www.facebook.com/Baiaonoantigamente]

fig. 28. Eça de Queiroz| pag.43
[fonte: https://feq.pt/]

fig. 29. Barcos-Hotel no Douro | pag.43
[fonte: autoria própria]

fig. 30. Esboço da Ruína | pag.47
[fonte: autoria própria]

fig. 31. Cobertura da Ruína | pag.48
[fonte: autoria própria]

fig. 32. Levantamento fotográfico | pag.50
[fonte: manipulada, com base da aplicação Google Earth]

fig. 33. Perspetiva sobre a cobertura| pag.51
[fonte: autoria própria]

fig. 34. Perspetiva sobre o lado esquerdo| pag.51
[fonte: autoria própria]

fig. 35. Lateral Esquerda | pag.51
[fonte: autoria própria]

fig. 36. Vista frontal| pag.52
[fonte: autoria própria]

fig. 37. Vista sobre a linha férrea | pag.52
[fonte: autoria própria]

fig. 38. Vista sobre o caminho| pag.52
[fonte: autoria própria]

fig. 39. Alvenaria existente | pag.53
[fonte: autoria própria]

fig. 40. Vista posterior | pag.53
[fonte: autoria própria]

fig. 41. Perspetiva posterior | pag.53
[fonte: autoria própria]

fig. 42. Perspetiva lateral direita | pag.54
[fonte: autoria própria]

fig. 43. Lado direito | pag.54
[fonte: autoria própria]

fig. 44. Panorâmica | pag.54
[fonte: autoria própria]

fig. 45. Conceito | pag.59
[fonte: autoria própria]

fig. 46. Esboço da implantação | pag.59
[fonte: autoria própria]

fig. 47. Organograma | pag.60
[fonte: autoria própria]

fig. 48. Distribuição funcional | pag.61
[fonte: autoria própria]

fig. 49. Piso térreo | pag.62
[fonte: autoria própria]

fig. 50. Piso um | pag.63
[fonte: autoria própria]

fig. 51. Áreas do alojamento | pag.63
[fonte: autoria própria]

fig. 52. Sistema Steele deck | pag.64
[fonte: fórum de construção]

fig. 53. Estrutural | pag.65
[fonte: autoria própria]

fig. 54. Sistema minimalista de caixilharia | pag.67
[fonte: https://www.shc.pt/index.php/janelas-de-aluminio/sistema-minimalista-2]

Lista de Acrónimos

UBI	Universidade da Beira Interior
INE	Instituto Nacional de Estatística
PIB	Produto Interno Bruto
TAP	Transportadora Aérea Portuguesa
CP	Comboios de Portugal
PROZD	Plano regional de ordenamento do território da zona do Douro
EN	Estrada Nacional

“Arquitetura não é sobre espaço
é sobre tempo”
____Vito Acconci____

I. Fundamentação da Temática.

1. Introdução.

Esta dissertação foca-se na temática que hoje relaciona a arquitetura com a prática da reabilitação, que tem vindo a ocupar maior importância tornando-se essencial para a resolução dos problemas habitacionais de que padece o nosso país.

Em diferentes pontos de Portugal, são encontrados vestígios deixados pelos nossos ancestrais com aspetos histórico-culturais, uns muito bem conservados e protegidos, outros em pleno estado de degradação e abandono. Sendo o meio rural local onde se podem encontrar múltiplos exemplos desses vestígios, como ruínas, habitações, edifícios e outras construções com elevado valor arquitetónico e histórico, podendo mesmo, em alguns casos, serem classificados de interesse publico.

> *"a arquitectura tem, sobre todas as artes mais livres, a grande vantagem de nunca poder ficar divorciada da logica – pelo que é lógico que se construa no estilo da região, respeitando desta forma tradições locais e adotando processos de mão-de-obra experimentados assim como materiais circunjacentes"*
> (Santos, 2011, p.41)[1]

Conceitos como recuperar, restaurar e reabilitar, podem ser aplicados neste tipo de construções, com o objetivo de as tirar do esquecimento, para que possam rejuvenescer. Em alguns casos, são destinados ao mesmo propósito e em outros adaptados a uma nova realidade.
O caso que esta dissertação aborda, encaixa-se no último propósito, uma vez que visa dinamizar o turismo em uma habitação que inicialmente foi projetada para habitação pessoal.

Trata-se de uma habitação, que atualmente se encontra em total abandono e degradação, mas apresenta-se implantada em um local de múltiplos interesses, históricos, culturais, paisagísticos e outros.

[1] SANTOS, J. (2011). Coleção Arquitectos Portugueses, Raul Lino. Vila do Conde: Quidnovi.

Além de ser um tema de interesse do ponto arquitetónico, há muitos motivos a favor da reabilitação de edifícios em vilas e cidades. Este é um dos casos, onde há um interesse evidente dos atuais proprietários, em trazer esse espaço de volta, considerando o lugar da ruína, e a crescente onda de turismo na zona.

1.1. Justificação da Proposta.

Desde sempre foi do interesse pessoal querer saber e aprender mais sobre a terra que me viu crescer. Por mais que deambulemos ou por mais tempo que passemos num lugar nunca o vamos conhecer na totalidade, por outro lado quando abandonamos, definitivamente ou temporariamente, esse mesmo lugar que nos é especial nunca o vamos esquecer, desvendando um misto de sentimentos e pensamentos. Sendo esta a ligação tão emotiva e prazerosa que me fez escolher a minha terra natal para desenvolver esta dissertação de mestrado, em Santa Cruz Do Douro.

Resultando na reabilitação de uma habitação devoluta com a qual me cruzo desde tenra idade e transformá-la em alojamento turístico. Pretendendo dinamizar o local, aproveitando a sua excelente implantação topográfica, como a sua orientação paisagística, bem como o facto de se encontrar no ponto inicial do percurso pedestre o "Caminho de Jacinto"[2].

fig. 1. Vale de Aregos

[2] Caminho pedonal descrito na obra literária "Cidade e as Serras" de Eça de Queiroz

1.2. Objetivos.

Com a elaboração desta dissertação, objetiva-se um documento portador de informação teórica, que vai acompanhar e complementar a componente pratica.

Atendendo ao tema relacionado com o turismo e reabilitação, pretende-se revelar o seu conceito e os vários fios que as interligam, abrangendo de forma semelhante, resultando a área que se destina, o alojamento turístico.

No tópico que aborda a localidade onde se encontra o objeto de estudo/intervenção, como meio de justificar a escolha do tema e objeto em questão, dando a conhecer o seu contexto onde se insere, desde aspetos culturais, turísticos, literários e paisagísticos.

Com o estudo e análise de casos de referência que se assemelham como objetivo desta dissertação, pretende-se adquirir noções como se deve abordar a reabilitação, sem alterar a identidade da construção mas adaptá-la à sua finalidade.

Por último pretende-se terminar com um projeto de execução, a fim de mostrar aos investidores e restante comunidade que é possível obter ótimos resultados com património esquecido e o trazer de volta ao seu auge, tendo ou não a mesma funcionalidade.

1.3. Metodologias.

O processo de execução desta dissertação passa por vários pontos, que são a recolha, pesquisa e análise de complementos necessários para a compreensão e sua execução, sendo o seu desenvolvimento feito em três fases.

1º. Recolha de informação do local:

- Recolha de informação alusiva ao edifício, desde o local onde se insere e de si mesmo, aspetos históricos e culturais;
- Consultas bibliográficas em fontes locais ou não e páginas web referentes ao concelho e à região;
- Recolha de informação e artigos na autarquia local;

- Conhecer o local e realizar o levantamento do existente;

2º. Desenvolvimento teórico:

- Tratar e analisar a informação recolhida;
- Retratar a ligação do turismo e reabilitação;
- Análise de casos de referência
- Descrição da envolvente, desde a localização aos pontos interesse turísticos e culturais;
- Desenvolvimento e análise do objeto de estudo;

3º. Resultados pretendidos:

- Memória descritiva e justificativa da proposta;
- Descrição construtiva e programática;
- Desenhos técnicos

1.4. Estrutura.

Esta dissertação está dividida em duas componentes, uma base teórica que sustenta a fase prática (projeto). Esses fatores sempre foram trabalhar em simultâneo, para complementar a componente arquitetónica com a investigação teórica, com o propósito expresso de coincidir no presente.

Dada a introdução, segue a temática que pretende relacionar o turismo com o reabilitar, por fim a divulgação de dois excelentes casos em que o turismo foi fundamental para a reabilitação.

Segue-se o conteúdo referente ao local, e os vários pontos de interesse histórico, cultural que este contém.

O ponto seguinte relata o processo do levantamento arquitetónico e resultado do mesmo, descrevendo de uma forma síntese o programa e componentes da habitação. Seguida de uma memória descritiva e justificativa da proposta e conceito final da reabilitação.

Por fim segue em anexo todos os desenhos referentes à proposta final, começando na implantação, amarelos e vermelhos e acabando no projeto de execução.

"... Arquitetura deve falar do seu tempo e lugar,
porem anseia por intemporalidade... "
____Frank Gehry ____

II. Turismo e Perspetivas de Reabilitação.

2.1. Turismo.

O Turismo é um dos potenciais setores para estimular o crescimento económico e o desenvolvimento do espaço rural. Características ambientais, culturais e paisagísticas são cada vez mais valorizadas, resultando numa maior procura para umas férias de curta ou longa duração, estadias de fim de semana ou gastronómica, tornando-se em um meio promissor para a região.

A padronização e rotulagem de destinos turísticos causada pelo processo de globalização tende a valorizar exceções, intransferibilidades das regiões. A globalização é, portanto uma oportunidade. O Campo deve expor se como um lugar acolhedor de qualidade, tirar o máximo partido das suas características, por exemplo, o turismo no espaço rural (TER) que faz parte do chamado turismo dos três "L" - Lore, Landscape e Leisure (Tradições, Paisagens e Lazer) – que se tem vindo a rivalizar com o turismo dos três "S" – Sun, Sea and Sand (Sol, Mar e Oceano).

O turismo em espaço rural (TER) em Portugal foi legalizado em 1984 (D.L. nº 251/84 de25 de julho). Atualmente inclui serviços de hospedagem prestados por meio de, turismo rural, agroturismo, casas rurais, hotéis rurais, acampamentos e atividades recreativas destinadas à promoção da região.

Esta atividade económica pode proporcionar um grande impacto adicional aos espaços com valores ambientais e sociais, porem podem colocá-los em risco. Derivado ás preocupações surge o chamado "turismo sustentável". Este tipo de turismo tentando a responder as necessidades atuais dos turistas, indústrias e comunidades visitadas, sem comprometer a capacidade de atender às necessidades das gerações futuras. Como afirma Swarbrooke (1999), o turismo tem três impactos, ambientais, económicos e sociais, porem o turismo sustentável visa aumentar os efeitos positivos e minimizar os impactos negativos.

A promoção do turismo deve ser feita a nível regional para permitir o fortalecimento de organizações, e integração da oferta turística. Pequenas unidades hoteleiras e desprovidas, incluindo a falta de comunicação entre elas, tem sido um dos principais motivos das dificuldades. A criação de novas estruturas de animação e a organização consistente de novos produtos e serviços turísticos, nomeadamente passeios turísticos organizados, turismo ativo, visitas a parques e rotas de interpretação ambiental.

Sendo de estrema importância resolver as dificuldades existentes na aprovação de projetos, e encontrar maneiras fáceis de organizar e solicitar ferramentas ajustadas aos instrumentos de planeamento e ordenamento que vista proteger os interesses públicos, que permitem definir rapidamente as condições de exploração, criação e desenvolvimento de empreendimentos.

Além do ordenamento do território, o ordenamento do turismo deve ser feito em paralelo. Podendo ser, é feito em nível regional e abordar a promoção e marketing, o desenvolvimento de infraestrutura de apoio ao turismo, apoio a projetos TER, melhorias em torno da sinalização turística, desenvolvimento de vias de acesso a locais de maior interesse, apoio ao desenvolvimentos de projetos de turismo, preservação e valorização do patrimônio histórico e arqueológico, valorização dos ofícios e artes tradicionais (cestaria, tanoaria, bordados, olaria, entre outros), apoio a festivais, festas e romarias tradicionais, exposições e esclarecimento a terceiros (mapas, folhetos explicativos interpretativos).

Para melhor compreensão e baixos recursos, devem ser aclarados os pontos turísticos de maior impacto e com capacidade de desenvolver e produzir bons resultados sobre áreas rurais circunjacentes. Medidas específicas para apoiar projetos com um claro impacto no valor turístico destas áreas, tanto no seu potencial de crescimento como no efeito benéfico sobre o meio ambiente devem claramente ser reforçadas. Como exemplo, a região do Vale do Douro, local onde se insere o projeto desta dissertação.

fig. 2. Pontos Turísticos de interesse

Resultado dos recursos turísticos disponíveis nestas regiões, os produtos devem ser identificados consoante o seu potencial turístico, ou seja, turismo histórico-cultural (Touring), turismo de natureza e gastronomia e vinhos (Enoturismo).
A oferta de alojamento hoteleiro no interior ainda não está clara e sustentada. Neste sentido é importante desenvolver o crescimento de alojamento com base em padrões de qualidade e sustentabilidade.

Realizando uma análise SWOT geral nas áreas rurais de Portugal, resultam como pontos fortes: paisagem, patrimônio histórico-cultural e arqueológico e património natural (Parque Natural do Douro Internacional, Parque do Alvão, Parque Natural do Sudoeste Alentejano, Grande Lago de Alqueva, Reservas naturais do Geres e Serra da Estrela) uma vasta oferta com diferentes atividades e setores (passeios no campo, vinhos e gastronomia, navegação de recreio, cultura, comboios históricos, etc.). Novos padrões e motivações de consumo, privilegiando lugares que ofereçam experiências, variedade e alto nível de autenticidade e qualidade ambiental é, sem dúvida, uma excelente oportunidade.

Os pontos fracos das áreas rurais é a faixa etária envelhecida com baixo nível de escolaridade, má acessibilidade, má sinalização turística, incapacidade de reter turistas, insuficiente oferta de habitação de qualidade e escassez de mão de obra qualificada na área.

As ameaças são a perda de competitividade em relação a outras áreas (mesmo tipo de oferta), envelhecimento da população e a sua permanente desertificação, a persistência dos principais problemas de infraestrutura (acessibilidade), qualidade paisagística (desrespeito no ordenamento do território e paisagístico) e ambiental, perda de oportunidades para atrair desenvolvedores e investimentos (causadas por processo lentos de aprovação de projetos).

O desenvolvimento e valorização do patrimônio rural, os padrões tradicionais, património paisagístico e cultural e a sua população, é a chave para o desenvolvimento do turismo rural sustentável. A oferta turística deve desenvolver se com base em elevados padrões de qualidade e sustentabilidade onde a matriz "aldeia" (correspondente à prestação de TER) deve constituir um objeto que é o núcleo da estratégia turística.

2.2. Agricultura.

Os meios do principal desenvolvimento no espaço rural estão ligados principalmente à agricultura e à pecuária, sendo na maioria para o próprio consumo. Embora o turismo seja um caminho para maior desenvolvimento das aldeias, não sendo inclusiva a todos, além de ser um trabalho que tende a ser sazonal. É importante, que além das atividades não agrícolas criadoras de emprego se desenvolvam e modernizem a agricultura.

Através da Política Agrícola Comum a União Europeia estabeleceu uma série de programas para encontrar formas de promover a eficiência das áreas rurais. Entre os investimentos prioritários está o apoio a empreendedores, o desenvolvimento da agricultura biológica, apoio à florestação e a certificação de produtos de qualidade comprovada. Sendo através destes fundos da UE uma ótima forma de interligarem a agricultura e o turismo, "agroturismo", proporcionando ótimos resultados para o desenvolvimento do meio rural, dando a conhecer os produtos locais e suas formas de produção.

2.3. Urbanismo.

Embora as aldeias apresentem um declínio populacional, o mesmo não acontece ao nível da construção, evidenciado pelo aumento do número de segundas residências. A qualidade de vida melhora, as aldeias são privadas de recursos, esvaziaram-se rapidamente nas últimas décadas, sendo o oposto durante os meses de verão, devido a ocupações temporárias. O crescimento rápido, novas construções ou reabilitações nem sempre é acompanhado de um bom planeamento, e sem qualquer atenção à forma como o seu desenvolvimento ocorre, muitas vezes, cria áreas sem qualidade e sem conexão com o envolvente e o seu passado.

Um dos maiores exemplos a emigração, mantendo fortes laços com o seu país de origem, apesar de não retornarem definitivamente, constroem casas de férias, com pormenores do país onde agora são residentes. Não só materiais e tipos de construção diferentes, mas também instalações inadequadas no próprio espaço, desde logo pondo-se em confronto com o existente.

Os traços vernaculares foram, e ainda são, negligenciados, tanto em novas construções quanto em preservação do já existentes. Há exemplos de edifícios em ruínas ou com profundas mudanças que os tornam quase invisíveis. É comum ver-se grupos de casas de arquitetura tradicional, edifícios díspares, tamanho ou materiais de construção opostos aos usados tradicionalmente, quebrando a relação harmoniosa com o envolvente.

O meio rural podendo beneficiar economicamente da sua aparência distinta e única como atração turística, aos poucos está colocando em risco o seu futuro, através de uma destruição irreversível de grande parte do seu património e da sua identidade.

As construções mais recentes, apesar de estarem localizadas maioritariamente na periferia da cidade, também se encontram no centro das aldeias. Essas estruturas geralmente não respeitam materiais tradicionais, alteram e levam à remoção de características locais, que poderiam expor-se e usar a sua cultura arquitetónica para "promover-se", ou seja, através do turismo. Muitos edifícios novos têm origem ilegal, talvez devido a restrições burocráticas. As construções são muitas vezes feitas de acordo com o gosto dos proprietários, sem qualquer conhecimento urbanístico e arquitetónico.
Atualmente há desprezo pela tradição. A aldeia com as suas casas de pedra deu origem a construções de betão de diferentes formas. Havendo apenas preocupação com requisitos mínimos para aprovação do projeto. As áreas de concessão são obrigatoriamente preenchidas, sem, no entanto, ser realmente pensado como um local de residência. O desenho urbano acaba sendo apenas um processo resumido numa praça de ruas paralelas e perpendiculares, sem se esforçar para criar áreas de qualidade.
Essa perda de identidade traz um conjunto de elementos, que por causa da sua singularidade em relação às grandes cidades, pode atrair pessoas que se possam interessar. Baixos níveis de poluição, espaços verdes, contacto com a natureza e um ritmo de vida tranquilo é uma das mais-valias para atrair não residentes. As pessoas que vivem numa cidade, quando se mudam para uma aldeia, procuram um local com essas características. Desta forma, moldar as aldeias para formas idênticas ás das cidades é uma falha fatal que ameaça a sobrevivência da própria ruralidade.

Sendo necessário encontrar formas que façam a ponte entre os espaços, existentes e as suas necessidades e novas formas de vida. Dada a importância de ferramentas como o ordenamento do território e planos adequados.

2.4. Reabilitação.

A casa rural popular é uma característica importante da paisagem desenvolvida pelo homem, é um dos resultados da relação do Homem Natureza - ou pela grande diversidade de tipologias ou a maneira como se adaptar e responder às restrições de diferentes tipos de ordem geográfica, econômica e histórica. “Um tipo de habitação resulta, a maioria das vezes, de uma longa evolução; ele resume a experiência de gerações de gentes da terra; ele forma, na realidade, uma ferramenta adaptada ao trabalho do homem do campo; este transmite-a tal como os seus antepassados conceberam e realizaram”[3] Segundo alguns autores, a casa rural não se trata apenas de casas para habitação mas também como ferramenta de trabalho agrícola adaptada ao tipo de exploração.

A casa popular varia, de região para região, na forma e nos detalhes decorativos, resultado muitos fatores que se combinam e interagem de maneiras muito diferentes e seções: com diferentes materiais encontrados na área, geografia, clima, diversidade cultural e social. Sem dúvida, a presença ou ausência de fatores específicos, o clima e o tipo de agricultura praticada são os fatores determinantes no resultado das características de uma casa regional embora a tradição continue sendo o fator mais importante

.

Devido à importância histórica e pela tarefa de preservar o rico patrimônio cultural e paisagístico, a reabilitação da casa tradicional portuguesa é fundamental e contribui para a melhoria da qualidade da vida da população rural.

[3] *Demangeon, A. Problèmes de Geographie Humaine. Paris, 1942*

fig. 3. Reabilitação, “Exmo. Hotel”

2.4.1. As Casas Rurais.

Antes de pensar em como intervir, é necessário entender as características de cada tipo de casa, os elementos característicos, espaços onde estão inseridas e as suas características, de forma a intervir nos edifícios existentes, bem como edifícios futuros a serem construídos, e mesmo nos planos pormenor, a fim de não interferirem e descaracterizarem a paisagem.

Diferentes autores que estudam a casa rural fizeram a sua própria classificação. Demangeon, é da opinião que as habitações devem ser definidas perante o sua plano interno, ou seja, na relação entre função doméstica e o trabalho agrícola e não de acordo com os materiais utilizados na sua construção ou formas externas. A tipologia da casa rural é fortemente influenciada pelo tipo de agricultura desenvolvida, por causa da natureza do lugar em que se trabalha. Desta forma, a sua distinção é mais explícita do que as considerações materiais. Detalhes específicos como, pormenores construtivos e arquitetónicos, contribuem para a autenticidade de uma aldeia, mas são características que variam e mudam, assim o autor diz que "a verdadeira origem (...)

reside no plano, na repartição dos diferentes locais, nessa ordem interna que se faz reinar”[4].
O autor estabeleceu uma classificação básica que os divide em dois grupos distintos: a casa do bloco, onde todas as atividades (casas, abrigo de animais e armazenamento) estão localizadas numa só casa, casa pátio, onde cada um desses abrigos tem sua própria estrutura independente, disposta em torno do pátio central, que pode ser aberto ou fechado.

Do ponto de vista e estrutura arquitetónica básica, a casa popular pode ser de um ou dois pisos. Uma casa de dois andares - casa torre - o piso térreo destina-se ao gado e armazenamento e o piso superior da casa é destinado a habitação sendo este o tipo de casa rural do Norte, entre as regiões de Entre-Douro-e-Minho, Trás-os-Montes, Beira Transmontana, Beira Alta e Beira Baixa. A casa térrea, mais comum na região sul, destina-se apenas à habitação, além do edifício principal, pode conter anexos para armazenamento e gado, de acordo com Demangeon.

Em Portugal a casa rural, com as suas várias tipologias e variações definidas pelas particularidades de cada lugar, e de diferentes opiniões de diferentes autores, têm como característica comum a simplicidade arquitetónica e, em regra, têm uma planta retangular simples. Na generalidade, a casa torre, com dois pisos de diferentes funções, paredes de pedra, na maioria das vezes sem reboco por dentro e por fora, e de aparência tosca, é uma casa do Norte. Por outro lado, uma casa térrea, é concebida em materiais leves, paredes rebocadas e caiadas, por dentro e por fora é a casa do sul.

Casa popular do Norte, tem algumas variações dependendo da região. Nas regiões serranas, onde as principais ocupações são a agricultura e a pastorícia, a população é mais concentrada, as casas agruparam-se em um bloco compacto. Uma casa de montanha é casa típica do Norte. Com uma planta retangular, aspeto tosco em alvenaria de pedra emparelhada. Os pormenores mais trabalhados são, lintéis, ombreiras e cunhas, vãos pequenos e elementos decorativos. Composta por dois pisos funcionais distintos, o rés-do-chão para criação de gado e o piso superior para habitação, varanda e escadas exteriores. O telhado, feito de palha ou de telha, geralmente é de quatro águas. No interior, normalmente a alvenaria de pedra fica exposta, divisões feitas em madeira e pouca iluminação natural.

[4] Demangeon, A. Problèmes de Geographie Humaine, Paris, 1942

fig. 4. Casa Rural Trasmontana

A sul, casa térrea, tem características muito diferentes da casa do Norte em termos de forma, materiais de construção e funcionalidade. Ao contrário da do Norte, a casa do Sul foi construída de materiais leves, como taipa. Nas regiões meridionais, onde abundam os solos argilosos e a pedra é rara, os edifícios são feitos de tijolo e taipa, calcário e mármore. O tijolo, misturado com taipa, dá maior liberdade de formas em comparação com a pedra. É comum ver arcos e abóbadas, também as típicas chaminés, em formas ricas e variadas. Além da plasticidade que doam à construção, estas materiais oferecem boas propriedades térmicas.

A casa popular no Sul é sempre rebocada e caiada, por dentro e por fora, geralmente de cor branca e pormenores de cores vivas. Tem, à semelhança da casa do Norte, uma planta retangular, normalmente de um piso, deve-se principalmente à natureza dos materiais utilizados na construção, que não apresentam resistência suficiente para permitir a construção mais elevada. Mas também, porque a casa destina-se apenas para habitação, com os anexos em construções independentes. O piso é pavimentado ou coberto com lajes, tijolos ou telhas. Com poucas janelas e de estreitas dimensões. Muitas vezes tem frisos decorativos.

fig. 5. Casa Rural Alentejana

Num contexto geral a casa popular portuguesa, na maioria, que é encontrada em todo o país e em abundância, é a chamada casa elementar. Trata-se de uma casa térrea, simples e pequena, com apenas um cômodo e maioritariamente de famílias pobres em áreas rurais, especialmente em áreas montanhosas.

A maioria das casas rurais não reúne as condições de conforto necessárias para responder a padrões de qualidade atuais. Especialmente, no Norte, as casas são muito frias e difíceis de aquecer devido à falta de isolamento térmico, não possuem chaminé para libertar gases, fracas instalações elétricas, graves problemas de humidade causados pela infiltração de água pelo telhado e por humidade ascensional.

Muitas das casas não têm saneamento básico, água quente ou até instalações sanitárias. A maioria das casas encontra-se devoluta em ruínas, causadas pela falta de trabalho, manutenção que não foram feitas por falta de ocupação ou necessidades económicas.

A escolha dos materiais para a construção das casas dependia da disponibilidade local. Eram construções em pedra, xisto ou granito ou, na sua falta, de materiais simples, adobe, barro, tijolo. ou madeira. Atualmente, com a facilidade de transporte e o surgimento de novos materiais e grande oferta a disponibilidade local já não é

importante. Isso levou a alguma más intervenções, devido à falta de cuidado na seleção de materiais de construção, formas construtivas e os seus acabamentos.

2.4.2. Abordar a reabilitação.

A casa tradicional, em grande parte encontra-se em abandono e em fraco estado de conservação, deparando-se com uma enorme escassez de recursos e muitos outros problemas. A intervenção destina-se a permitir que a habitação responda assim às novas necessidades de habitação, sem comprometer a estrutura e os seus traços tradicionais.

Numa habitação a restaurar a intervenção passa sempre por um conjunto de ações: demolição, correção de dissonâncias, modificação, reconstrução, restauro e reabilitar. Ao intervir em áreas rurais, há vários fatores a considerar: forma e dimensões dos espaços devem respeitar as tradições locais; preservar os materiais tradicionais utilizados na área; as disposições de novos equipamentos devem ser incorporadas no tecido urbano; dispersar as novas construções e criar ligações com o pré-existente. A presença de determinados elementos nas aldeias reforça a ideia de que cada pormenor deve funcionar como uma mais-valia na sua reabilitação.

Antes de se iniciar qualquer processo de intervenção numa reabilitação, é necessário programar um sistema. De acordo com o escopo deste estudo, será discutida a questão da reforma de uma casa para alojamento turístico. De qualquer forma, existem seis requisitos-chave que devem ser atendidos e considerados: resistência mecânica e estabilidade; segurança contra incêndios; higiene, saúde e o ambiente; segurança no uso; insonorização; isolamento térmico e eficiência energética.
Existem vários problemas que precisam ser resolvidos, tanto no nível coletivo quanto ao nível individual. Na área das infraestruturas públicas, é importante a existência de redes de abastecimento de água potável, águas residuais e águas pluviais, redes elétricas e telefónicas, assim como o desenvolvimento adequado de vias de acessibilidade.

Quanto às habitações, são de pequena estatura, não respondendo às necessidades das famílias atuais. A solução passa muitas vezes pelo aumento ou conjugação de mais do que uma casa que seja compatível, por exemplo, com a construção de corpos que permitam a ligação entre si. No caso em que se destina para alojamento turístico, pode

ser distribuído por cada casa uma funcionalidade destinta, receção, quartos, restauração, e outros, e assim resolver a falta de espaço.

fig. 6. Projeto de reabilitação, "Casa no Minho"

Dependente do destinatário da construção, os novos volumes devem ser projetados de maneira a se integrar na paisagem, usando matérias que não destoem com a envolvente e não deve assumir o protagonismo da paisagem, ou seja, para aqueles que olham onde o mais chamativo deve ser os edifícios existentes e as novas construções. A construção destes novos blocos, respeitando a pré-existência, deve ser composta por linhas modernas. É importante notar que surge em uma época diferente, para não distorcer e confundir o legado que nos foi deixado.

Na região norte as habitações tradicionais geralmente eram concebidas de pedra sólida, vindo a surgir graves problemas, isolamento térmico quase inexistente devido à falta de qualquer argamassa nas juntas, problemas de estabilidade, desemparelhamento da alvenaria. Quando a existência de argamassa nas juntas, e se a espessura das paredes não é relevante, sofre com o surgimento de humidade. De dimensões reduzidas e poucas divisões, estas geralmente em tabique, degradando-se com o passar do tempo. A cobertura também apresenta pontos críticos, desgaste dos materiais resultando em deformações e anomalias originando infiltrações.

As intervenções devem ser consideradas caso a caso, mas em geral, a principal anomalia e que carece de maior intervenção é ao nível das paredes de alvenaria de pedra granítica, deve -se ponderar introduzir argamassa nas juntas, isolamento térmico

pelo interior e posteriormente o seu acabamento, em determinadas zonas pode-se optar por deixar a alvenaria à vista. A intervenção nas paredes deve ser sempre ponderada e pensada, a sua espessura nunca deve ser em demasia, muitas vezes devido às dimensões reduzidas das habitações.

Por fim, ponto negativo e que deve ser evitado é a descaracterização em muitas reabilitações, materiais e decorações descontextualizados, técnicas e processos nulos, o desrespeito pela história e tradição, não é reabilitar mas sim um desrespeito a um passado de valor.

“Tens que aprender as regras do jogo.
Depois, tens que jogar melhor
do que qualquer outro”
____Albert Einstein____

III. Casos de Estudo.

Na reabilitação, um meio que nos remete para a intervenção em algo cuja sua identidade se encontra ligada ao local, fazendo parte do seu património, é de estrema importância não nos focarmos apenas nos nossos pensamentos e ideias, sem averiguar e analisar o processo e o que ocorre em contextos semelhantes e através dos mesmos, não só fazer uma analise e critica no que dela resultou, ou de maneira a poder ser melhorada, mas principalmente retirar as nossas próprias ferramentas de trabalho, em função das técnicas usadas, linhas de pensamentos, processos de construção e temáticas, assim resulta como melhor fazer arquitetura.

É de realçar o tão entusiasmante ver, aprender e analisar como procederam os arquitetos ao nível programático, funcional, construtivo nas obras que aqui vão ser citadas que em suma são idênticas à intervenção desta dissertação, assim podendo nos alertar de certos problemas que possam surgir ou decisões que devemos tomar.
Assim devemos pensar qual a melhor forma de intervir nos determinados contextos e não fazermos apenas algo que se gosta, mas sim num conjunto, interpretações que resultarão numa harmonia para o local respeitando, valorizando e preservando a sua forma, conciliando as novas funções, técnicas e o novo que surgirá.

"... a sua valorização, a recuperação e manutenção devem contribuir para o seu estudo e descoberta, num diálogo entre princípios de intervenção, história, valorização do património e vivência do espaço arquitetónico."
(Silva, 2013)

A análise foca-se em dois projetos: Casa do Côro e Pousada de São Lourenço. Pretendendo que a análise a estes projetos fundamente e reflita a proposta apresentada nesta dissertação.

3.1. Casas do Côro, Marialva.

3.1.1. Enquadramento.

Localizada na freguesia de Marialva, concelho de Mêda, distrito da Guarda, na região entre a Beira e o Douro. Marialva é composta por três núcleos: a Cidadela dentro do castelo, Burgo, imediações do castelo, e Devesa, mais ao sul, atravessa a planície e repousa na antiga cidade de romana.

Os vestígios de povoamento nesta região remontam ao Paleolítico, quando a cidade desempenhava um papel importante para a manutenção das fronteiras nacionais. Marialva está classificada como uma das aldeias histórias de Portugal. Estamos rodeados por um rico património natural ainda pouco poluído pelo Homem, muitos pontos de interesse, incluindo o Parque Arqueológico do Vale do Côa, Monumento Nacional desde 1997 e Património Mundial desde 1998 localizado a 20 km. O Castelo e as Igrejas de São Tiago e São Pedro são exemplos de monumentos atrativos com cidades históricas ao redor: Almeida, Castelo Mendo, Castelo Rodrigo e Linhares.

fig. 7. Panorâmica do Alojamento Turístico

Os imóveis, em parte, foram bastante degradados e abandonados, principalmente na área do Burgo. A maioria das casas não tem telhado e as paredes de pedra foram demolidas. Próxima ao castelo que o empresário Paulo Romão decidiu reabilitar. Começou com a compra de uma casa e da área envolvente.

fig. 8. Área exterior

A primeira casa, designada Casa do Côro, inicialmente contava com 5 quartos e uma suite, uma sala de jantar e uma sala de estar. Posteriormente, o núcleo foi ampliado, contando agora com 13 casas com total de 29 quartos.

O projeto ficou a cargo do arquiteto Pedro Brígida que, além da reabilitação também foram projetadas novas construções. A decoração ficou a cargo dos proprietários.
Casas do Côro, além de ser responsável pela reabilitação de várias habitações que integram o alojamento turístico também foram responsáveis pela recuperação de algumas casas na sua envolvente, animou a região em termos de ocupação durante todo

o ano. Empregando moradores e a maior parte dos produtos consumidos e utilizados são locais.

Além de fornecer um serviço de alta qualidade, o complexo oferece muitas mais atividades aos clientes, nomeadamente: uma piscina exterior, jacuzzi com vista panorâmica da região; sauna, percursos pedonais, desportos radicais, cruzeiros no Douro, degustação de vinho, espetáculos tradicionais; em fins-de-semana temáticos (vindimas, colheita e apanha da azeitona).

fig. 9. Abertura de vãos

3.1.2. Intervenção.

As casas são na sua maioria constituídas por apenas um piso e de estrutura de granito. A intervenção respeita a estrutura e as formas tradicionais. A principal originalidade do projeto está na decoração e visualização de toda a área comum, como a construção de uma piscina exterior entre casas, muros e rampas, estruturas de apoio. Na Casa do Côro e na casa onde há sauna e jacuzzi, foram abertos grandes vãos, para aproveitar a altitude e proporcionar vistas únicas da região, para um melhor aproveitamento da luz natural e melhor conforto.

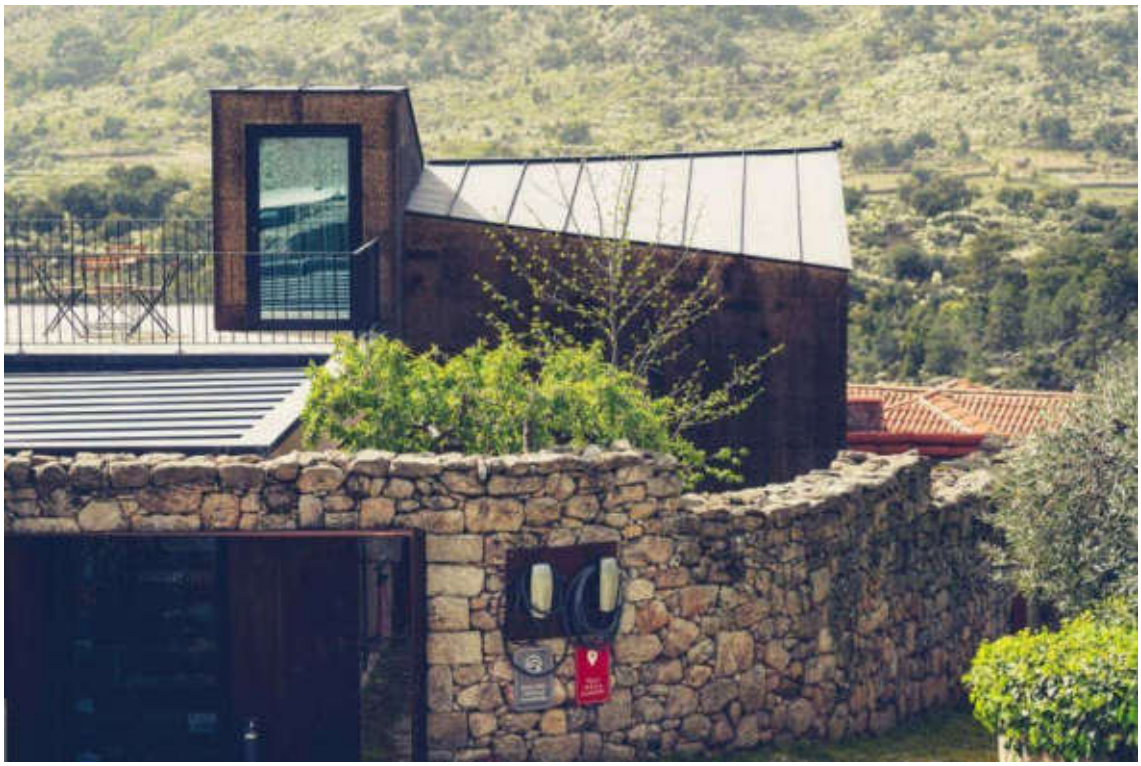


fig. 10. Nova construção

A maioria das casas intervencionadas foi revestida no interior com isolamento térmico e acabamentos em madeira. No Casão do Largo, local destinado à restauração e eventos, a pedra ficou à vista, por ambos os lados, o piso era coberto de xisto e a estrutura de sustentação do telhado em aço ficou a vista.

fig. 11. Sala de refeições

3.2. Pousada de São Lourenço, Manteigas.

3.2.1. Enquadramento.

Encontra-se na Serra da Estrela, a uma altitude de 1200 metros, com vista para o vale glaciar do rio Zêzere. Casa de São Lourenço, no concelho de Manteigas, teve a sua inauguração em 1948. Construída inteiramente em pedra local, granito, proveniente do Parque Natural da Serra da Estrela.

fig. 12. Exterior da pousada

A pousada de São Lourenço foi construída, pelas mãos do arquiteto Rogério de Azevedo e a sua decoração ficou a cargo de Maria Keil. Com capacidade de apenas 4 quartos, sendo uma unidade de tamanho reduzido, onde os hóspedes não podiam pernoitar mais de três noites, para permitir o usufruto a mais pessoas.

Encontrando-se anos fechada e completamente ao abandono, surge o investimento, tendo como objetivo de a colocar de novo como um destino turístico de eleição, com a preocupação de manter o edifício existente, e sua materialidade, e desenvolver a sua ampliação na área envolvente, projeto levado a cabo pelo gabinete de arquitetura P-06 Atelier, projeto concluído em 2018.
Com vista panorâmica sobre o vale glaciar do Zêzere, renasce com uma nova vida focada na beleza do lugar, onde o burel se destaca, e coleção de Maria Keil encontrada no seu interior, mas dando espaço à contemporaneidade de designers portugueses e apresenta o conforto de um SPA de montanha onde o ar puro da altitude e a beleza do panorama estão bem presentes.

fig. 13. Conjugação do novo com o existente

3.2.2. Intervenção.

A intervenção do projeto mantém os traços do original, dando a entender as diferentes intervenções que compõem o complexo, respondendo aos desejos e necessidades de um serviço de qualidade, de um hotel de 5 estrelas. Nova construção, em betão aparente, serve como elemento para observação e meditação, recuperando a relação entre os visitantes e a paisagem, a partir de qualquer local.

fig. 14. Piscina exterior | **fig. 15.** Quarto | **fig. 16.** Sala

De geometria simples e lógica permite a criação de grandes janelas com espaço exterior generoso em todos os quartos e áreas públicas. O uso de burel de produção local, e o reaproveitamento de designs e móveis originais torna-se o fio condutor que proporciona ao complexo múltiplas áreas com ambientes contemporâneos, de acordo com a história e a paisagem que o cercam.

fig. 17. Vista sobre o vale glaciar do Zêzere

“Serra tão acolhedora serra de fartura e paz
serra bendita entre as serras”
____Eça de Queiroz____

IV. Contextualização Geográfica.

4.1. O concelho.

Baião localiza-se no norte de Portugal, é um dos dezoito concelhos do distrito do Porto, situado na sub-região do Tâmega e Sousa, sendo o concelho limítrofe do distrito. Com uma área de 174,53 km² composto por 20 freguesias: Ancede, Campelo, Covelas, Frende, Gestaçô, Gove, Grilo, Loivos do Monte, Loivos da Ribeira, Mesquinhata, São João de Ovil, Ribadouro, Santa Cruz do Douro, Santa Leocádia, Santa Marinha do Zêzere, Teixeira, Teixeiró, Tresouras, Valadares e Viariz.

fig. 18. Localização do concelho de Baião

Privilegiado pelas paisagens deslumbrantes que esta zona geográfica oferece, circundado pelas serras do Marão e Aboboreira e Castelo de Matos, e vales profundos onde corre o Rio Douro e os seus afluentes, Tâmega, Ovil, Zêzere e Teixeira. Está limitado pelos concelhos de Amarante, Marco de Canavezes, Mesão Frio, Cinfães, Resende, Régua e Santa Marta de Penaguião.

"Os vales fofos de verdura, os bosques quase sacros, os pomares cheirosos em flor, a frescura das águas cantantes, as ermidinhas branqueando nos altos, as rochas musgosas, o ar de uma doçura de paraíso, toda a majestade e toda a lindeza. Deixando resvalar o olhar observe os vales poderosamente cavados (...) os bandos de arvoredos, tão copados e redondos de um verde tão moço e sinta, por todo o lado, o esvoaçar leve dos pássaros"
(Queirós, 1901, p.95).[5]

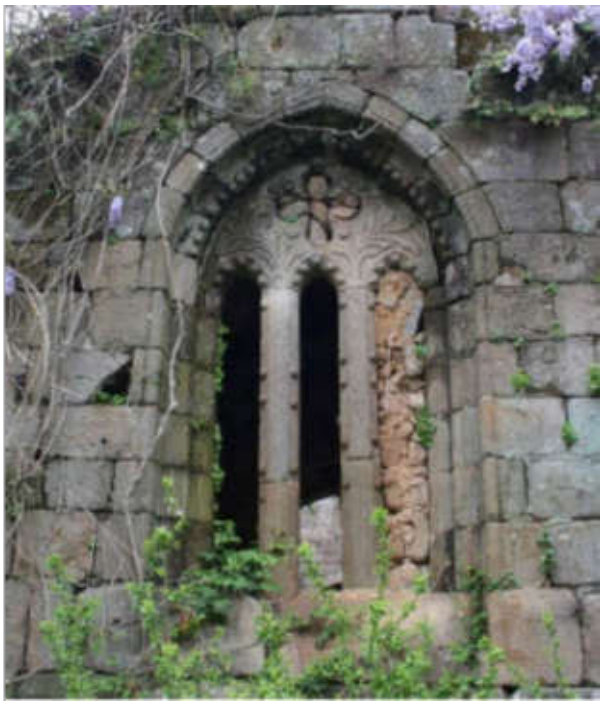
Com o seu relevo bastante acidentado podemos encontrar uma grande variação altimétrica entre a cota do Rio Douro marcada nos 50 metros e a Serra do Marão como ponto mais elevado de cota 1416 metros.
Sabendo que o clima é influenciado pela sua orografia, tratando-se de uma região interior do país, bastante montanhosa, é normal que a nebulosidade e precipitação sejam características constantes no inverno, no entanto o verão é o oposto quente e seco.

É o concelho do distrito do Porto com maior extensão florestal, representando mais de metade da sua área. Com um fauna e flora rica e diversificada, condicionada pelos microclimas existentes, podemos encontrar com mais abundância o pinheiro-bravo, pinheiro manso, o eucalipto, sobreiros e carvalhos.

4.1.1Contexto Histórico Global

Baião tem a sua primeira ocupação na pré-história, levando-nos para uma zona específica, a Serra da Aboboreira, onde se podem encontrar inúmeros túmulos com forma de mamoa[6] datados entre 4200 e 1500 a.c., destacando-se os monumentos megalíticos[7] que são monumentos nacionais.

[5]. EÇA DE QUEIROS. (1901). Cidade e as Serras. Porto: Portoeditora
[6]. Montículo artificial que cobre uma câmara dolménica.
[7]. Construções pré-históricas, feitas de grandes blocos de pedra.



(esq. dir.) **fig. 19.** Dólmen | **fig. 20.** Capela S, Bom Despacho | **fig. 21.** Mosteiro de S. M. de Ermelo

Na sua herança, Baião conta com um vasto e distinto património que confirma o seu valor histórico inerente, que se inicia com um conjunto primitivo de joalharia em ouro referentes aos anos de 700-500 a.c., vários castros[8] e menires[9] maioritariamente romanos (estradas romanas, marco miliário[10], epigrafes[11], e as necrópoles[12]).

Foram deixadas marcas e construções da passagem do cristianismo nesta região, vestígios que podem ser vistos no mosaico policromo situado na freguesia de Frende, testemunho raro no noroeste peninsular. Vestígios do período Gótico são vistos na freguesia de Ancede numa Igreja junto ao rio Douro a que posteriormente foi anexado um Mosteiro, de nome Santa Maria de Ermelo. Atualmente encontra-se ao abandono, apesar de ser classificado como imóvel de interesse publico. Na mesma freguesia encontramos outro Mosteiro, Mosteiro de Santo André de Ancede documentado desde 1120, Posteriormente em 1560 foi anexado ao Convento de S. Domingos de Lisboa, que se manteve até a extinção das ordens religiosas de Portugal em 1834. Destacam-se os retábulos[13] barrocos da capela do Sr. Do bom Despacho e o tríptico Flamengo[14] na

[8]. Local de segurança reforçada da altura pré-romana e romana.
[9]. Monumento pré-histórico de pedra, cravado verticalmente no solo.
[10]. Assinala na história uma época ou data memorável.
[11]. Inscrições
[12]. Cemitério grandioso, Cripta.
[13]. Estrutura de madeira ou de outro material, com lavores, que fica por trás ou acima do altar.
[14]. Pintura em três painéis ou suportes distintos, geralmente unidos ou articulados entre si.

igreja do convento. Continuando no conjunto de igrejas edificadas destaca-se também a igreja da freguesia de Valadares pelos seus vestígios de frescos e pelo teto da igreja de Teixeira.

Ao panorama arquitetónico do concelho juntam-se as casas e solares de famílias nobres, sendo influentes não só na riqueza construtiva e dimensional como na ocupação e desenvolvimento do território.

4.2. A Freguesia.

A freguesia de Santa Cruz do Douro é uma das 20 freguesias do Concelho de Baião, que recentemente foi anexada à freguesia de São Tomé de Covelas, da qual é sede após a reorganização administrativa de 2013[15].

fig.22. Localização da Freguesia de Santa Cruz do Douro

Com aproximadamente 9,96 km² de área e 1453 habitantes (2011)[16], Santa Cruz do Douro dispõe de uma paisagem deslumbrante, cheia de vida natural, desde a margem

[15]. Lei nº11 – 17/2013 de 28 de janeiro da Direção-Geral do Território
[16]. Informação obtida pelo Instituto Nacional de Estatística. Censos 2011

do rio Douro ao cimo da colina da Corujeira. Com um panorama muito rico que dispõe de serras e vales, onde nelas correm pequenos afluentes do rio douro.

O ambiente natural da região é favorável a uma grande diversidade faunística. Encontramos tanto animais domésticos, como animais selvagens, como javalis, raposas, coelhos, cabras, ovelhas, cavalos, cucos, melros e andorinhas. Já na flora, podemos encontrar espécies de arvores comuns, como o carvalho, pinheiro manso e bravo, sobreiro, vastos hectares de eucalipto, medronheiro e choupos, também encontramos arvores de fruto, como a oliveira, pessegueiro, marmeleiro, laranjeira, cerejeira e sendo o douro um dos maiores produtores de vinho, esta zona não foge a regra tendo um vasto território de vinhas, na vegetação rasteira e selvagem encontramos, tojo, giesta, feto, carqueja, mimosa e outras mais.

4.3. O lugar.

Situado a oeste em relação a estação ferroviária de Aregos, na parte inferior da estrada nacional nº108-2, na margem Direita do Rio Douro, implantado num local com algum declive, encontramos o edificado.

fig. 23. O lugar da casa

Sua implantação é privilegiada dada a sua proximidade ao rio Douro, separados por +/- 30 metros, apenas interrompido pelo *"Caminho de Jacinto"* e a linha férrea. Toda a sua área evolvente é praticamente acessível por vias que a delimitam, fazendo apenas fronteira com uma habitação e suas hortas do seu lado esquerdo.

Lugar calmo e de paisagens deslumbrantes, de rápido acesso ao centro da freguesia, onde se pode encontrar, a junta de freguesia, supermercados, cafés, a igreja de santa cruz e ao cimo da freguesia encontramos a Associação Cultural Recreativa e Desportiva de Santa cruz do Douro e a Nordeste a quinta de Vila Nova

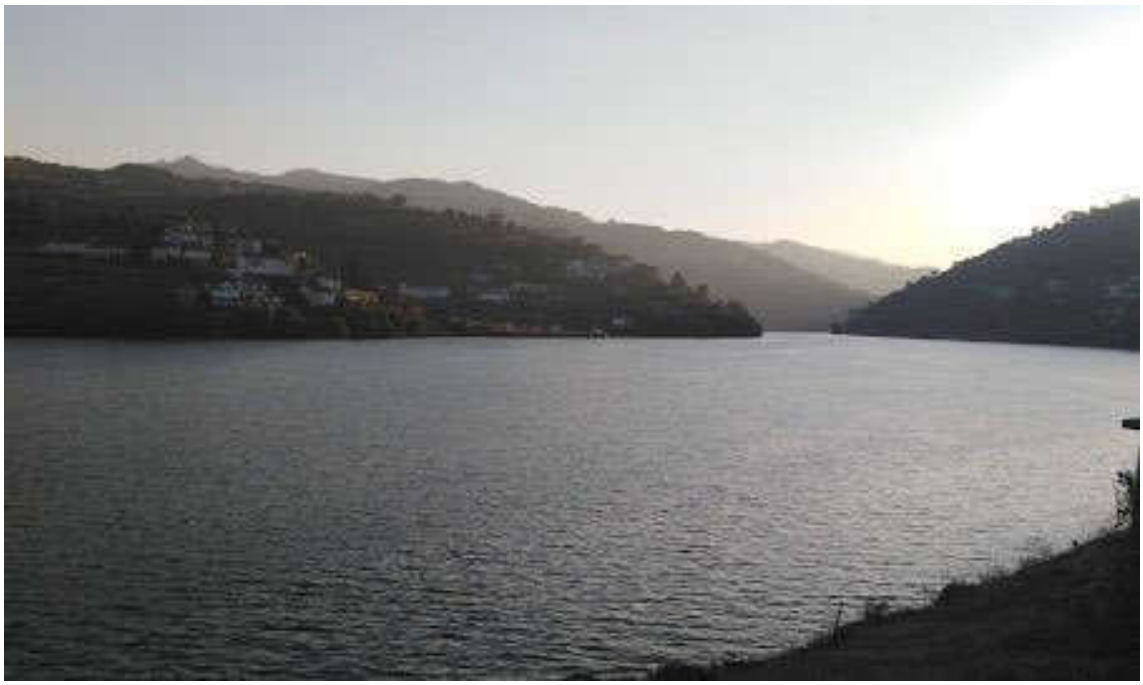


fig. 24. Vista panorâmica da ruína

Na envolvente da casa ainda é visível que a atividade agrícola estava bem presente, vestígios claros de construções de apoio á lavoura e plantações de árvores de fruto e vinhas que ainda perduram. Tem presente um pequeno curso de água que se encaminha em direção ao rio.

Atualmente o local encontra-se ao total abandono, com uma mata bastante densa, dado a falta de investimento e vontade de intervir, mas dado a sua localização e a sua envolvente é incompreensível a falta de tal intervenção.

4.3.1. Contexto Histórico.

Segundo o relato da comunidade vizinha, maioritariamente sénior, aquela era uma pequena casa de caseiro que ali morava e fazia a lavoura[17] dos terrenos evolventes e outra quinta que existia na redondeza. Seu ano de construção é desconhecido, apenas ouve-se relatos que aqueles terrenos pertenciam à casa senhorial de Agrelos, casa existente a noroeste da mesma freguesia que data o ano de construção de 1612.

fig. 25. Casa de Agrelos

Supondo que seja em torno desse espaço temporal que tenha surgido a primeira parte dessa habitação, sua aparência simples e construção mais pobre e desgastada a distingue e separa da sua ampliação.

Com a dificuldade na obtenção de registos ou documentos do surgimento dessa primeira habitação a população foi a mais-valia, principalmente o sr. Nicolau, vizinho mais próximo ao terreno, revelando-se uma grande ajuda, contando as histórias do seu pai que viveu nos arredores, que a casa posteriormente foi herdada por uma família e ampliada. Ali viveram durante o seu tempo de vida, passando de seguida para os filhos e herdeiros diretos. Sendo no final da década de quarenta, mais propriamente em 1948 que surge o primeiro registo predial urbano por motivos de legalização e valor

[17]. Operação agrícola consistente.

patrimonial e pôr em 1947 esse registo deixar de ser facultativo. Mais tarde em 1995 foi vendida aos atuais donos, um casal inglês que nunca ali viveram, estando ao abandono até aos dias de hoje.

Estamos perante uma habitação que possivelmente tenha surgido há mais de uma centena de anos e que sofreu várias alterações, ampliações ao longo dos anos e que nesse espaço temporal tenha feito parte do horizonte de passados históricos de grande valor, desde a passagem dos barcos rabelos[18] que ali mesmo em frente desciam o rio Douro e levavam o conhecido Vinho do Porto até ás suas caves em Vila Nova de Gaia e faziam a viagem inversa puxados por bois, sendo essa a única forma possível devido ás bravas correntes do rio na altura e a discrepâncias do terreno.

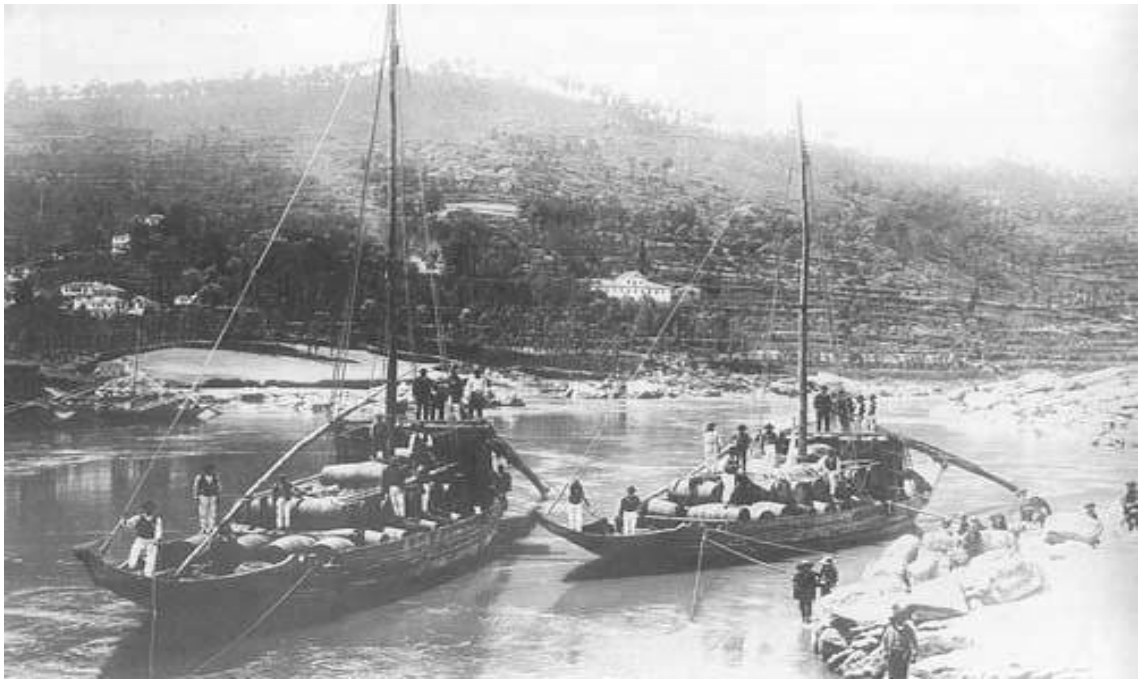


fig. 26. Barcos Rabelos no Vale de Aregos

Entre 1875 e 1887 via assim o surgimento de uma das mais emblemáticas linhas férreas que ligava Ermesinde a Barca d´Alva, cerca de 200km de caminho de ferro, que no final desse mesmo ano se tornara em linha internacional ligando Barca d´Alva a La Fregeneda, já em Espanha. Sendo a ferrovia um dos principais influenciadores do desenvolvimento do território e um dos impulsionadores da indústria vinícola na época

[18]. Embarcação portuguesa, típica do Rio Douro que tradicionalmente transportava as pipas de Vinho do Porto.

tal que o seu transporte passara a ser feito por via-férrea puxado por locomotivas[19] a vapor facilitando o seu transporte.

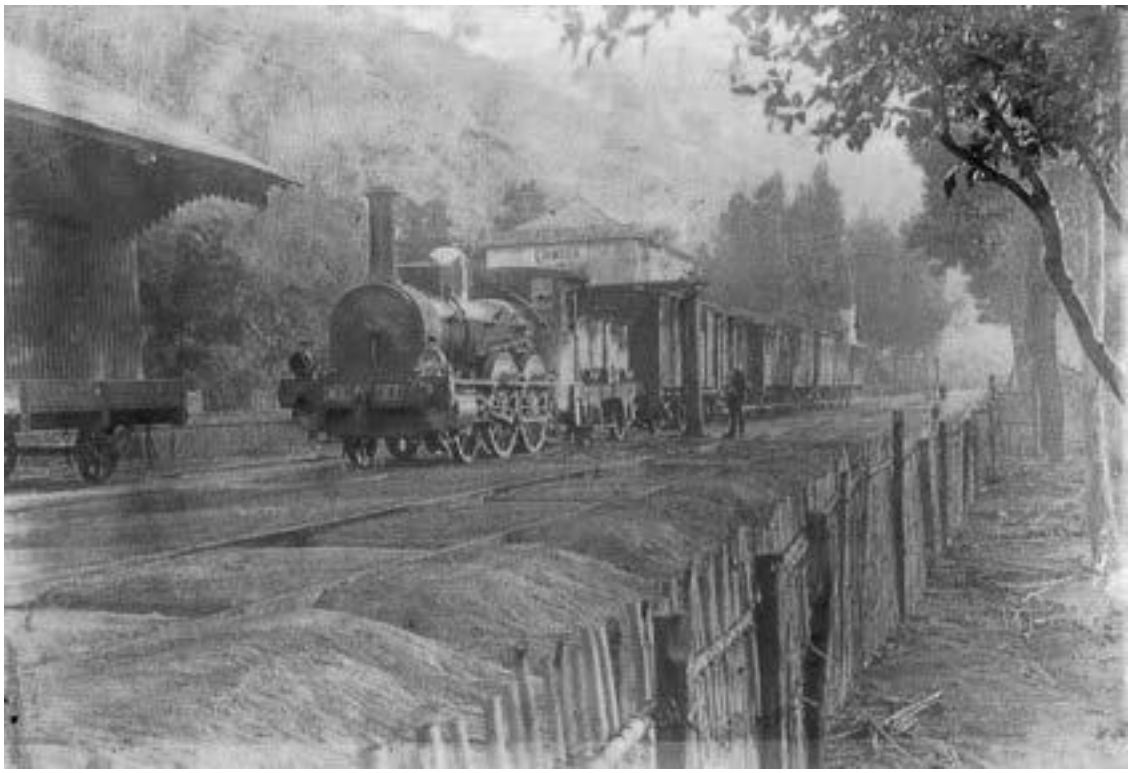


fig. 27. Locomotiva a vapor na estação da Ermida

Datava o ano 1892 desembarca na estação ferroviária de Aregos, José Maria de Eça de Queiroz, diplomata e um dos maiores génios da literatura portuguesa, se deslocando pela primeira vez a tal terra para resolver questões de partilhas e herança da sua esposa. Logo apos poucos metros do início do percurso que o escritor tara feito desde a estação de Aregos a Quinta de Vila Nova guiado pelo caseiro, estaria ali já a nossa casa a servir de plano de fundo nessa longa caminhada que por ali se inicia. Em 1901 é publicada a obra "Cidade e as Serras "que é protagonizada por uma personagem de nome jacinto, em que Eça de Queiroz ironiza os males da civilização e elogia os valores da natureza, descrevendo na obra toda a envolvente do local desde a viagem, as paisagens deslumbrantes, o percurso desde a estação a quinta de Tormes, nome dado pelo autor na obra, a fauna e flora existente, gastronomia, e histórias vivenciadas.

[19]. Veículo ferroviário que fornece a energia necessária para a colocação de um comboio ou trem em movimento.

fig. 28. Eça de Queiroz

Mais tarde as construções de barragens domaram as águas outrora perigosas e bravias, deixando o leito do rio como o conhecemos hoje, colocando a nossa casa pouco mais elevada à cota do rio. Entre 1972 e 1985 foram contruídas 5 barragens, Carrapatelo 1972, Bagaúste 1973, Valeira 1976, Pocinho 1982 e Crestuma 1985. As construções destas estruturas de retenção levaram ao controlo das águas, criando fontes de hidroenergia e uma hidrovia navegável com cerca de 200 km percorrida por todo o tipo de embarcação, as mais comuns, barcos de recreio, aos modernos e luxuosos navios hotel que percorrem todo o rio, cheios de turistas de toda a parte do mundo.

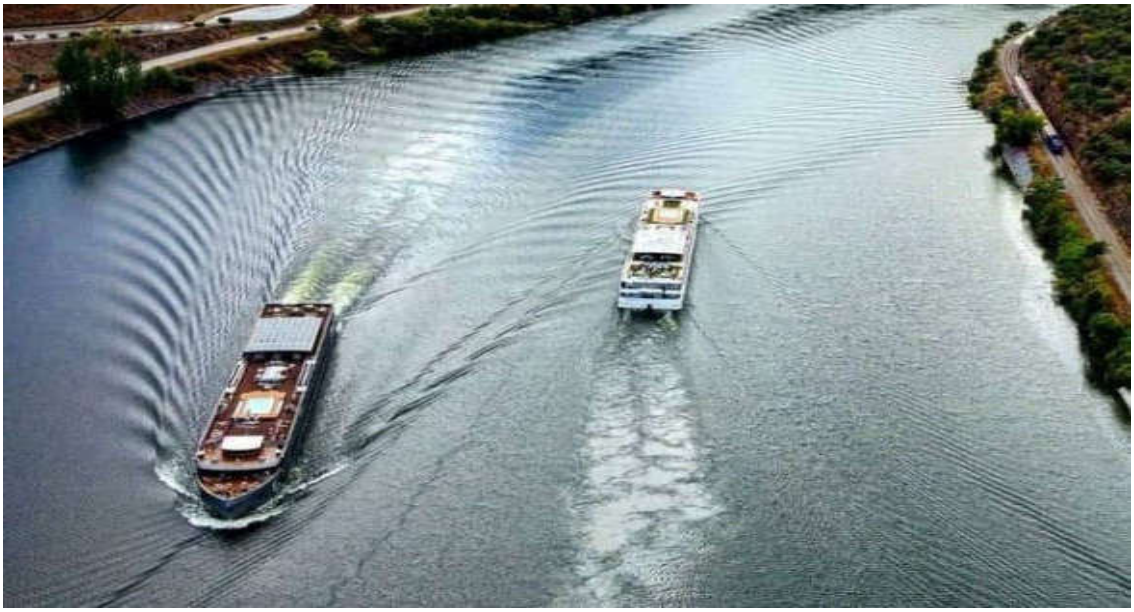


fig. 29. Barcos-Hotel no Douro

“Arquitetura é a vontade de uma época
traduzida em espaço “
____Mies Van Der Rohe____

V. O Projeto.

5.1. Descrição Geral.

Este último capítulo tem o objetivo de descrever as ideias gerais para a proposta de reabilitação, justificar as opções tomadas na escolha da organização espacial tanto interior como exterior, materiais e soluções construtivas para o objeto de estudo tendo em conta a sua finalidade.

O objetivo do projeto é transformar a ruína num alojamento turístico, onde o objetivo é o descanso, o afastamento do quotidiano da cidade, e propor o aproximar da aldeia com atividade que o próprio local oferece, principalmente o percurso pedonal literário o *"Caminho de Jacinto*", um dos principais público-alvo, mas não se focar somente nesse, mas também em outros coletivos.

Neste sentido*, "A Casa no Caminho"* é à escala habitacional um objeto no qual foram introduzidas novas utilizações e novas formas, para dar resposta à sua futura utilização com atitudes, logica formal e construtiva do existente. Todo o espaço da ruína é considerado indispensável sendo criado um volume para dar ainda uma maior resposta.

A habitação em granito que resiste no tempo, é distribuída por três pontos, zona técnica; zona privada e zona coletiva. Zona técnica conta com uma instalação sanitária, vestiário, um pequeno escritório, um deposito e uma cozinha que dá apoio à zona de restauração pertencendo a zona coletiva que conta também com uma receção, um pequeno lobby e instalações sanitárias. Sendo o referido localizado na zona térrea, no piso superior acessível por uma escada, encontramos uma sala de estar e passamos para a zona privada onde se encontram os quartos. O novo volume de linhas modernas é disposto por apenas zona privada, composto por quartos. O antigo e moderno, o novo e o velho, são ligados por um corredor que surge pelo exterior.

5.2. Recolha de informação

5.2.1.O Edificado

Descrevendo o edificado em estudo tal como o encontramos nos dias atuais. De volume retângulo, contudo é de notar que a sua forma inicial nem sempre foi como a conhecemos, sofrendo com o passar dos anos um aumento, adquirindo a forma atual.

A sua implantação, é beneficiada com o desnível do terreno que a envolve, abraçando o volume habitacional, deixando a fachada frontal emoldurada com a evolvente e toda ela

visível, enquanto seu alçado posterior encontra-se a enamorar-se com o campo, deixando apenas o piso superior à face da terra.

A construção é essencialmente feita em alvenaria de pedra granítica aparelhada, as espessuras das paredes variam em média os 80 cm no piso térreo e 60cm no piso superior. A sua forma retangular com uma implantação de 22m por 8m, contando com dois pisos sem ligação vertical interior, a ligação é feita por uma escadaria que se encontra do lado oeste da casa, a estrutura que divide ambos os pisos é em vigas de madeira revestidas a soalho, encontrando-se em elevado estado de degradação fazendo com que a circulação no interior seja desaconselhável e perigosa.

fig. 30. Esboço da Ruína

Nos seus alçados é visível a existência de várias portas e janelas, de caixilharias feitas em madeira, o alçado sul conta com quatro janelas no piso superior e três portas no piso térreo, tanto o alçado norte como o alçado oeste conta com duas portas, e no alçado este não há qualquer tipo de abertura.

O seu interior conta com quatro divisões no piso superior, uma em alvenaria de pedra na transversal dividindo a habitação em doi corpos e duas paredes de tabique[20], o seu acesso é feito diretamente de divisão para divisão, já no piso térreo encontramos as designadas lojas[21], conta com três divisões uma delas sem ligação interior e outra onde o seu espaço é reduzido comparado as restantes.

A sua cobertura de quatro águas em telha marselha suportada por uma estrutura de madeira em treliça simples com asnas, encontrando-se num estado de elevada fadiga sendo a sua derrocada eminente.

fig. 31. **Cobertura da Ruína**

[20]. Parede feita com grade de madeira delgada e estreita, cujos vãos se enchem de argamassa.

[21]. Piso térreo de uma habitação que serve para armazenamento ou para apoio às atividades agrícolas.

5.2.2. Levantamento Arquitetónico.

Momento em que contactamos mais diretamente com toda a envolvente, fazendo o levantamento arquitetónico exaustivo do terreno, edifício, e elementos que o constituem tanto no interior como no exterior, sendo o mais rigoroso possível para um melhor diagnostico e ser portador de todas as respostas aos problemas que possam ter surgido.

Iniciou-se por analisar uma planta de implantação, confirmando de seguida no local todas as cotas do terreno e soleira como altimetrias existentes, no passo seguinte deu-se o levantamento exaustivo de todo o volume habitacional, desde a medição de alturas, comprimentos, diagonais, profundidades e espessuras de tudo o que seja possível para prosseguir no projeto.

Todo o processo foi feito a fita métrica e laser, fazendo várias anotações complementares e registos fotográficos, sendo um processo longo e demorado devido a mão-de-obra ser mínima e os meios para sua execução serem básicos, tendo assim criado alguma afeição pelo local devido ao tempo passado no local.

5.2.3. Levantamento Fotográfico.

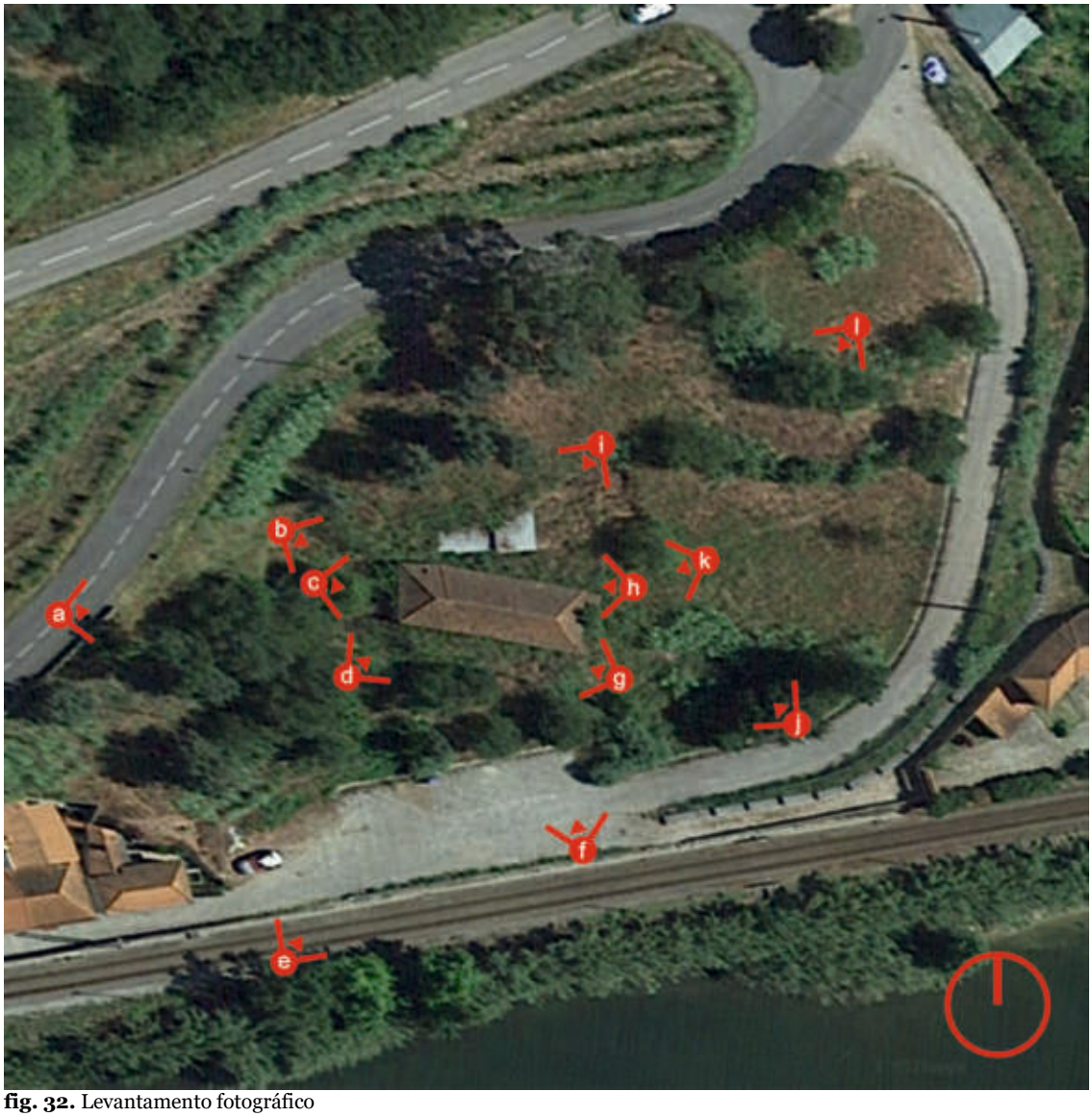


fig. 32. Levantamento fotográfico

(esq. dir.) **fig. 33.** Perspetiva sobre a cobertura | **fig. 34.** Perspetiva sobre lado esquerdo | **fig. 35.** Lateral Esquerda

(esq. dir.) **fig. 36.** Vista frontal | **fig. 2.** Vista sobre a linha Férrea | **fig. 38.** Vista sobre o caminho

(esq. dir) **fig. 39.** Alvenaria existente | **fig. 40.** Vista posterior | **fig. 41.** Perspetiva posterior

(esq. dir) **fig. 42.** Perspetiva lateral direita | **fig. 43.** Lado direito | **fig. 44.** Panorâmica

5.3. Proposta de Intervenção

5.3.1. Plano diretor municipal, decretos de lei e suas condicionantes

No desenvolvimento do presente ponto, debruçamo-nos sobre o decreto regulamentar n.º 60/91 de 21 de novembro publicado em Diário da República, que nos remete para o plano de ordenamento do território da zona envolvente ao Douro, designado como PROZED, conforme descrito no Artigo 1. Também levamos em consideração o Plano Municipal de Baião, bem como as suas limitações dentro do projeto dado. Desta forma, mencionamos o mais importante.
Sabemos que o local da intervenção se situa em zona rural, com demarcação da zona de proteção e ainda dentro do limite da zona de proteção da albufeira (500 m).
Todo este processo de intervenção não teria justificação e viabilidade jurídica, a menos que haja uma portaria própria que defende a necessidade e valorização estratégica das zonas envolventes ao rio Douro.

De acordo com o decreto regulamentar n.º 60/91 de 21 de novembro, tendo em conta o PROZED (Plano regional de ordenamento do território da zona do Douro), que visa melhorar e desenvolver estratégias das zonas abrangidas, devido à sua localização e ao facto de se situar em uma zona de grande interesse e de certa forma protegida, de forma a poder usufruir de alguns recursos sem colocar em risco ou ameaçar o seu equilíbrio ecológico e social, bem como a proteção e valorização do Vale do Douro.

A idoneidade do local e as suas valências permitir-lhe-ão não só manter valores culturais e patrimoniais como um marco regional para os planos territoriais do município, o que possibilita a melhoria da qualidade de vida, desenvolvimento econômico, social e regional. Pretendendo assim criar um programa de domínio privado com base no turismo rural, nas tradições, atividades e práticas do bem-estar.

As características envolventes também foram consideradas, sendo que se trata de uma ruína em que a nova implantação não ultrapassa 4,50 m altura máxima, de acordo com a Tabela nº 1 de edifícios em áreas urbanas e urbanizável, assim como o índice máximo de implantação (0,30) e o índice construção máxima (0,50).

Partindo do ponto em que o projeto foi redigido de acordo como decreto de lei n. º 36/97, de 27 de setembro, se justificar como uma instalação hoteleira ou turística isolada.

Por último salvaguardar as condicionantes do património edificado, tendo em atenção as características estruturais e genéricas das construções, alinhamentos, cérceas, volumetrias, características exteriores, cores, texturas e materiais.

5.3.2. Diagnóstico e sua resolução.

Depois da análise realizada no local e ao objeto físico em questão, podemos verificar como já referido anteriormente a sua localização privilegiada, mas que por algum motivo a edificação construída, encontra-se bastante debilitada e necessita de uma intervenção profunda, devido ao grau de degradação em que se encontra.

De acordo com a análise efetuada, podemos apontar um conjunto de características sobre as quais devemos descrever a realidade inerente de todos os fatores que verificamos. Podemos ver que a ameaça mais sentida é a abundante vegetação do local, bem como os próprios acessos são malcuidados e bastante condicionados, já que é um local de suposta atração. Furtos, vandalismo e a ação de agentes naturais põem em causa a estabilidade das alvenarias e deterioração das mesmas, levando a pensar em formas como intervir fisicamente e esteticamente para as suas correções desde a criação de uma cinta interior para sustentar as paredes e suportar a laje como a criação de caixotes de contenção nos vãos, ajudado assim a sua estabilidade.

O último ponto deste diagnóstico, prende-se com a proximidade à linha férrea e ao rio, a exposição solar forte e de paisagem deslumbrante. Levando-nos a duas conceções, o máximo aproveitamento da paisagem e restrição ou não da exposição solar, sendo a solução a criação de grandes vãos, mas recuando-os com palas, coberturas ou desenvolvimento de fachadas específicas.

Potenciando todo o conjunto que se encontra em absoluto estado de abandono e ruína, tornando o local num ex-libris. Destacando o crescente desenvolvimento que se tem verificado nos últimos anos e a elevada procura de lugares idênticos no vale do Douro.

5.3.3. Desde a escolha a proposta.

Devido às carências do local onde o complexo construído está localizado, o objetivo da estratégia geral para o local passa pela criação de um novo traçado que rasga a área, sendo o plano estratégico limitado a norte pela EN 108-2 e a Sul pela linha férrea e pelo rio Douro.
Pretendendo dinamizar e desenvolver aquela zona ribeirinha, potencializando o turismo, promover a cultura, tradição, gastronomia e o vinho enquanto se desfruta do lazer e descanso, aproveitando assim as mais valias do local. As paisagens sobre o vale, a cozinha tradicional e a degustação do vinho, entre outros justifica assim a criação de um espaço de restauração e locais para apreciação da paisagem.

A reabilitação permite não só melhorar a ruína, como dar novamente vida que outrora teve, em que conceitos de identidade e simbolismo são levados a sério. Como é uma ruína, o espaço pode ganhar ainda mais valor, pela curiosidade e expectativa em visitar e usufruir de um lugar que estava sem nenhum tipo de utilidade nos últimos tempos.
O critério de intervenção mais relevante para o desenvolvimento do projeto foca-se no valor cultural que inere no elemento arquitetónico. O primeiro grande momento diz respeito à ruína, sendo "questionada" a autenticidade de alguns dos seus componentes. Remoção de elementos, bem como desobstruir espaços fechados, remoção de entaipamentos em vãos existentes no seu interior, paredes de alvenaria e tabique que não tem função alguma e eliminar os anexos exteriores.

Trata-se de uma intervenção ligeira em relação a demolições, sendo uma das potencialidades da intervenção a salvaguarda do património.

A reversibilidade torna-se mais importante à medida que pretendemos implementar sistemas e técnicas de construção que permitem retrocesso, colocação de materiais como madeira e aço.

Através de sistemas *light steel framing* criando uma segunda parede seca, tradicionalmente conhecidas como divisórias em gesso cartonado. Sendo uma estrutura leve não piora as cargas indiretas transmitidas para a alvenaria de pedra estrutural, que também permite a criação de paredes divisórias entre espaços. A estrutura do pavimento segue os mesmos princípios, sendo ela do tipo *Steele deck,* que se trata de um sistema autoportante, as suas características permitem a redução do peso e espessura, como também a passagem de infraestruturas técnicas pelo eu interior.

O critério estético busca a autenticidade do estereótipo da pedra em que denota propositadamente os vários acrescentos, bem como tentam preservar sempre que possível, características específicas de um determinado local, ou seja, uma casa típica de pedra com telhado de telha. A alvenaria é mantida e deixada à vista, aplicando-lhe materiais para a sua fixação e isolação.
A sua estética, em parte do projeto, passa por manter a identidade de uma região sendo o reflexo da vida quotidiana de um povo (critério social – importante que os moradores locais sintam que o complexo pertence aquela zona, local), levando-nos para critérios histórico-tipológicos, em que as casas obedecem em parte, a um tipo de arquitetura tradicional específico, mas com alguma liberdade formal e funcional em corpos a acrescentar.

5.3.4. Intervenção e sua consequência

O programa é simples, no qual a maior preocupação é a proteção do património e sua devolução, ou seja, levando em consideração uma série de novas restrições, como instalações sanitárias dentro da casa, acessibilidade, conforto interior, entre outros.
A casa mãe, a ruína, assume o protagonismo. No rés-do-chão zona visitável, de trabalho, espaço nobre, rústico, pesado assume o protagonismo gastronómico, idealizando a cozinha tradicional onde para além de ser um espaço de refeições era também local de reunião. No piso superior o conforto do lar sendo distribuídos os espaços mais reservados onde os materiais têm duas vertentes, primeira transmitir o aspeto rustico pelo exterior e em certos pontos no interior, e dar conforto com novos materiais e formas mais leves.

Visa complementar o programa inerente à casa-mãe um programa ligeiramente diferente, mas necessário para um melhor desempenho ao nível da oferta, o novo espaço pretende corresponder com áreas mais atuais e necessárias para complementar o programa.

Sendo o ponto fundamental a técnica, na qual se devem focar os arquitetos engenheiros e técnicos sem ferir o património, tendo em conta as atuais exigências.

5.4. Conceito

O objetivo desde o início foi dar destaque à ruína, sendo esse o principal foco, consequentemente o resultado seria apaziguar qualquer construção nova.

O conceito desenvolvido no projeto parte de três ideias chave; vale do douro, livros e passado e presente, assim a estratégia passa por um acrescento na horizontal com o surgimento de um novo volume, separado da ruína existente que é feita a divisão entre o passado e o presente, os dois volumes fazem um pequeno ângulo entre si imposto pelas linhas traçadas pelo terreno, traduzido na sensação de se abrir um livro ou de se tratar do vale do douro pela fachada ripada que o novo volume oferece.

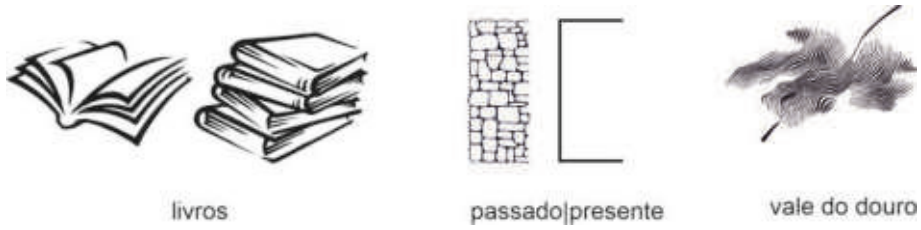


fig. 45. Conceito

Neste sentido, denota-se uma dificuldade o facto de o projeto estar tão sujeito a estes princípios, mas o decorrer do tempo e estudo constante foi uma mais-valia por servir de guia, no caso da ruína, ajudou a definir com clareza todos os elementos e o contraste entre o novo volume e o antigo, já o terreno delimitou a zona e forma da sua implantação.

fig. 3. Esboço da implantação

5.5. Distribuição Funcional

A organização do programa e a procura da correta escala do edificado foram logo de início limitados pela ruína existente e pelo seu terreno, para além de grande delimita o local de uma nova construção. Por este motivo, de início, os esquiços remetem-nos para a dependência da ruína e de determinadas zonas do terreno.

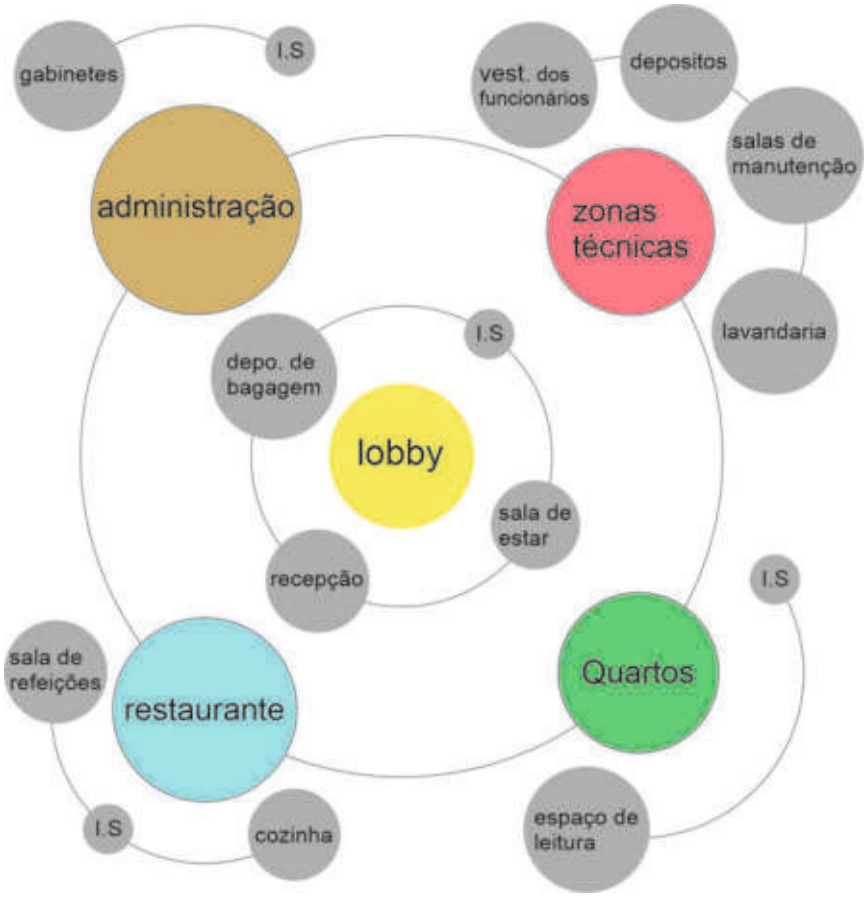


fig. 47. Organograma

A proposta é definida pela ruína existente, o novo volume, e a área exterior composta por estacionamento, zona de esplanada, jardins e uma piscina. O espaço habitacional é definido no piso térreo da ruína e o segundo piso onde se dá a ligação ao novo volume habitacional.

O volume mantém a sua orientação a sul, usufruindo da iluminação e toda a paisagem abrindo novos vãos a norte permitindo melhor acessos ao exterior. O corpo original foi todo ele mantido na sua essência, deixando-o na sua naturalidade, sendo reforçada toda a alvenaria de pedra aparelhada com betonilha nas juntas. O novo volume habitacional é uma ampliação revestida a betão branco aparente com acabamentos em madeira resultando numa linguagem já referida, de modo a destacar-se, mas também apaziguar e se inferiorizar as cores sortidas do granito.

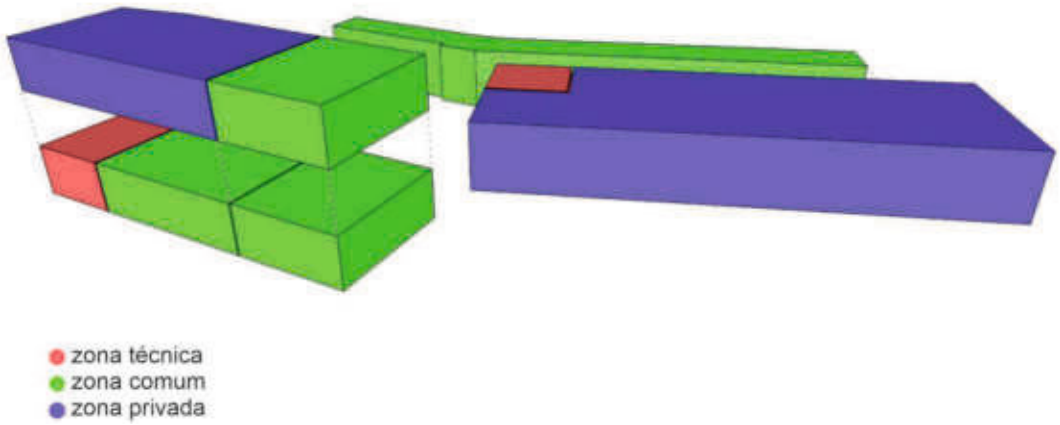


fig. 48. Distribuição funcional

5.5.1. Piso Térreo

Chegando ao estacionamento somos levados através de uma escada, e rampa, e nos deparamos com um pátio/esplanada, encontramos a entrada, já no interior é mantida a cota de soleira, a iluminação natural, não muito abundante, resultado de uma construção antiga, sendo o problema resolvido com portas em vidro de caixilharia mínima permitindo assim nas três portas o maior aproveitamento de luz natural.
Todo o espaço interior distribuído por três zonas, já dividido pelas duas paredes existentes, da esquerda para a direita, começamos com uma zona técnica que conta com um deposito, um vestiário contando com uma instalação sanitária e por fim um pequeno escritório, o restante espaço já posterior a uma das paredes de alvenaria existente encontramos a zona comum, o espaço de restauração uma cozinha e sala de refeições, contornando a ultima parede transversal existente deparamo-nos com a receção e um pequeno lobby. Havendo ainda a necessidade de criar instalações

sanitárias de serviço, optou-se por centrá-las na zona comum, encostalas ao lado esquerdo da parede divisória existente.

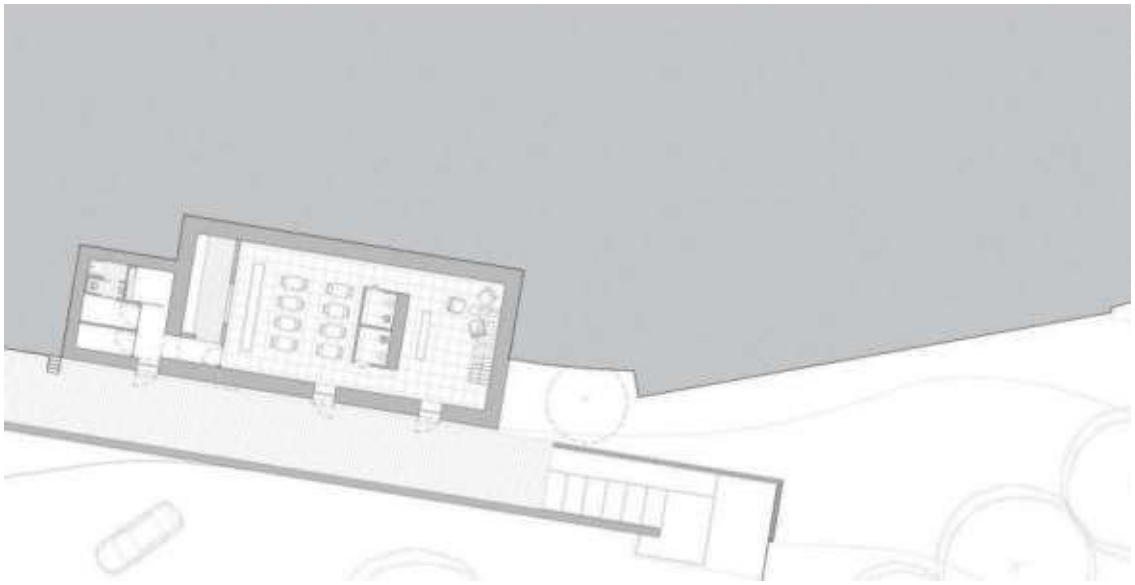


fig. 49. Piso térreo (sem escala)

5.5.2. Primeiro Piso

O piso superior acessível por uma escada, liga a zona da receção com a sala de estar, rodeada pelas paredes frias de alvenaria granítica existente, aquecida por um recuperador de calor a gás embutido na parede transversal, seguimos para as entradas das zonas privadas, dois quartos, do lado esquerdo da casa existente. Uma suite com kitchenette, onde a zona de repouso é separada da restante por uma parede de alvenaria transversal existente, com uma abertura que é encerrada com uma porta de correr, onde a zona comum é de ligação direta ao exterior. Um corredor, que pode ser fechado com uma porta de correr, que surge embutida na parede transversal, que isola os quartos da restante habitação, dando uma maior privacidade no caso de ser uma família ou grupo conhecido.

Pelo exterior dos dois blocos habitacionais surge um corpo de ligação ao novo volume. Onde se encontra uma divisão técnica e os restantes três quartos, um deles suite com kitchenette. Nos quartos foram abertos grandes vãos, com largura suficiente para se conseguir absorver a paisagem e a luz para o interior, e assim ter uma vista sobre o rio criando uma força que revigora a relação interior e exterior. Nas instalações sanitárias

parte do mesmo conceito de grandes aberturas para o exterior, com um ripado em madeira ocultando a visão para o interior, mas permitindo entrada de luz natural.

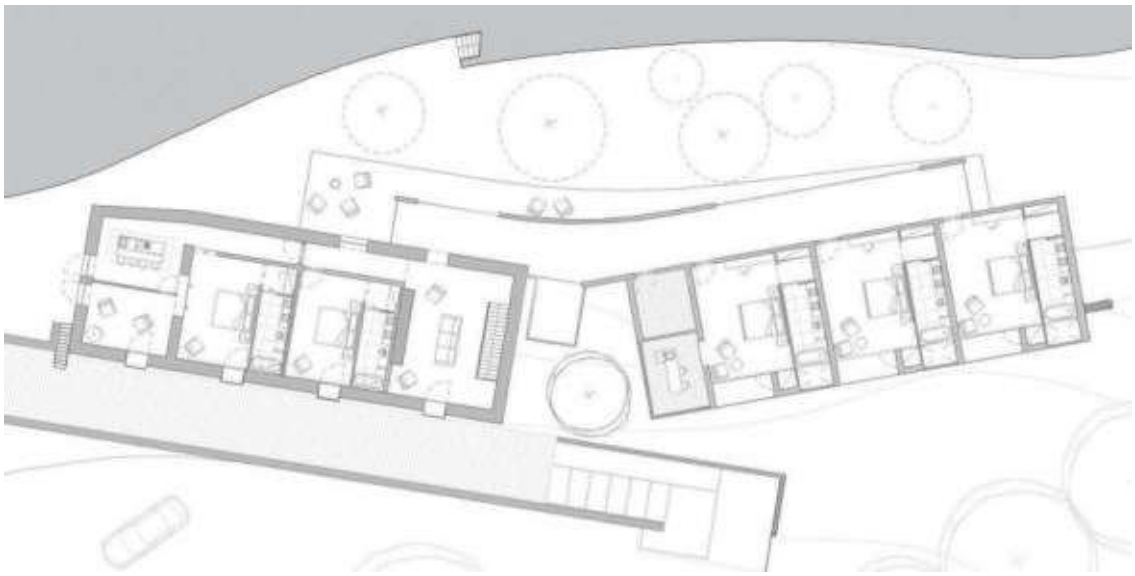


fig. 50. Piso um (sem escala)

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

fig. 51. Áreas do alojamento

5.6. Soluções Construtivas

A intervenção é constituída pelo novo e o pré-existente, resultando em diversos materiais e diferentes formas de construção, deparamo-nos com essa dificuldade, mas o culminar do estudo e prática do desenho arquitetónico, chegou-se aos resultados pretendidos. Depois da alvenaria de pedra granítica emparelhada presente, pensou-se no segundo material mais predominante, o betão, material nobre e reconhecido, tanto usado a nível estrutural das lajes da ruína como a nível estrutural do novo edifício.

5.6.1. Sistema Estrutural

No corpo original as paredes estruturais, como já referido, são de alvenaria de pedra emparelhada reforçadas com betonilha nas juntas e topos superiores. Considerando as paredes da ruína razoáveis, apenas na fachada frontal do lado superior esquerdo tendem a se desemparelhar, resultado de construções em épocas diferentes, carecem de mão-de-obra. As estruturas das duas lajes de pavimento são diferentes. A laje térrea é de betão maciço de 15cm com varões de reforço, enchimento de 10cm de betão leve, placa de 4cm XPS, 5cm de betonilha de regularização e os seus acabamentos. Sobreposta a uma caixa de brita com +/- 30 cm de espessura de granulometria crescente. De seguida a laje de piso é do tipo Steele deck onde é suportada por vigas metálicas IPE 160 na transversal apoiadas nas paredes estruturais, as folhas metálicas forma autoportante, correm na longitudinal com nervo de 12cm em betão maciço, seguido de placas de 3cm XPS, 5cm de betonilha de regularização e acabamentos, nas vigas, na sua alma, é colocada lã de vidro para um melhor isolamento térmico e acústico.

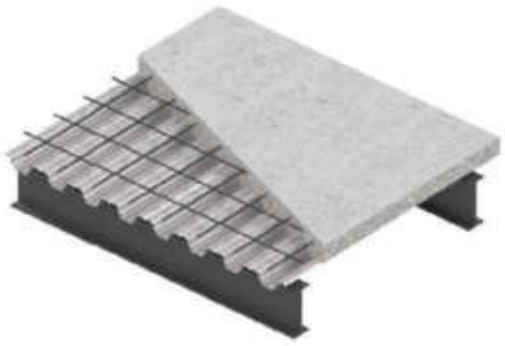


fig. 52. Sistema Steele deck

A estrutura do novo bloco habitacional é na maioria em betão, as paredes estruturais são de 20cm de espessura, a laje térrea é igual à da casa pré-existente descrita acima. O corredor de ligação é revestido por blocos de betão leve, a sua cobertura também ela feita em Steele deck com vigas IPE 80 suportada por perfis metálicos HEA 100. Foram feitas fundações apenas no novo bloco.

5.6.2. Coberturas

No topo das paredes de pedra da casa pré-existente, foi feita uma cinta onde é apoiada toda a estrutura de madeira de pinho, vigas transversais onde são suportadas por uma viga de cumeeira na longitudinal, por sua vez suportadas por treliças de asna simples. Toda a estrutura é isolada por lã de vidro na sua alma e fechada por placas de OSB em ambos os lados. O exterior revestido por uma membrana impermeabilizante, telha marselha e suas guias, o interior revestido por gesso cartonado.

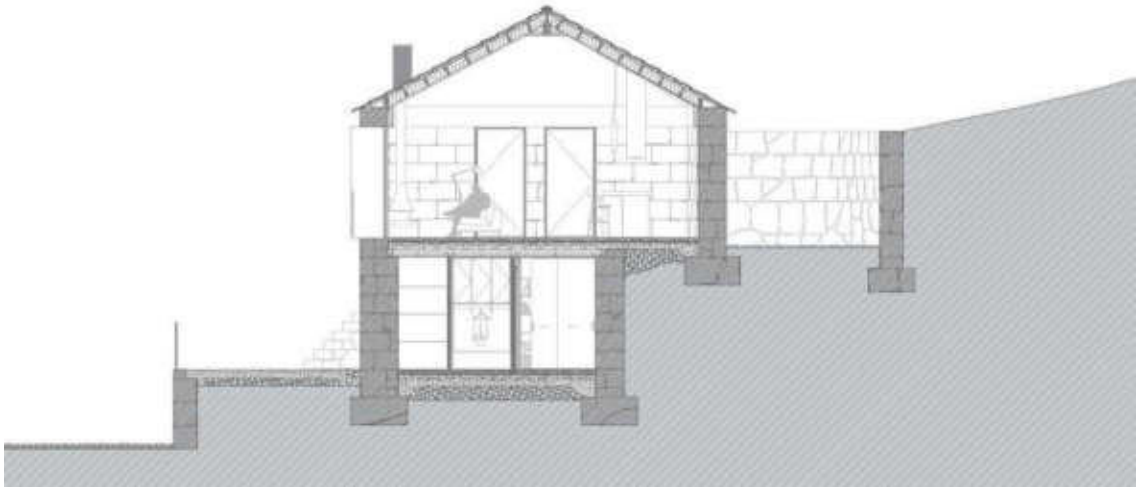


fig. 53. Estrutura (sem escala)

O novo corpo é de cobertura plana, constituído por laje de betão leve de 20 cm de espessura com varões de reforço, camada de regularização para poder criar pendente para escoamento das águas pluviais, tela de impermeabilização, finalizando com gravilha de granulometria crescente. No interior esta é isolada com la de rocha com acabamento em gesso cartonado.

5.6.3. Revestimento Exterior, Pavimentos e acabamentos

No revestimento do pré-existente é deixado na sua essência a alvenaria de pedra granítica sendo apenas preenchidas as suas juntas com argamassa hidrófuga de cal hidráulica. No novo corpo a parede tem como acabamento impermeabilizante a helicóptero de cor branca e um revestimento em réguas de madeira kebony scots pine 5x10cm.

O projeto no seu interior conta com diferentes materiais e formas construtivas. As paredes e tetos falsos são preenchidos no seu interior a lã de vidro, revestidas por gesso cartonado. Há paredes divisórias em que o seu interior é feito em alvenaria de tijolo cerâmico, os seus acabamentos são em estuque projetado em cor branca, com exceção, em que a pedra granítica fica exposta. As instalações sanitárias e cozinhas são revestidas a cerâmicas. Os pavimentos variam conforme a sua finalidade, as zonas privadas, os quartos, foi colocado um contraplacado de madeira hidrófuga e um flutuante antiderrapante em madeira de carvalho, rematando com um pequeno rodapé. As zonas comuns, instalações sanitárias e cozinha são finalizadas com revestimento cerâmico, para a zona técnica foi escolhida a aplicação de microcimento envernizado.

Para os acabamentos externos, foi escolhido para o piso da esplanada um deck de madeira, Carmo Pinho Nórdico, e para o varandim do corredor microcimento. A contornar os vãos superiores da fachada da habitação existente, foram criados uns caixotes em aço que resultam num maior reforço da estrutura, daí o surgimento de uma varanda, com guarda-corpo de vidro de 90 cm altura. Já no novo bloco e em zonas necessitadas foi colocado um guarda-corpo em ferro com 90cm de altura com 6cm de espessura.

Para as instalações sanitárias privadas e comuns foram escolhidos materiais semelhantes, a escolha passou por um grés porcelânico Revigres, do tipo step copper 30x30, e copper 60x60cm, o seu mobiliário é da Valadares, do tipo egg. Já na I.S do vestiário é do tipo stratus36 nimbus mix gris 30x30cm e flint gris 30x30cm e o mobiliário da Valadares escolhido é, lavatório suspenso isis dir, sanita two e base de chuveiro flow, as descargas para as sanitas suspensas são de estrutura integral slim de 93mm de espessura.

5.6.4. Serralharia e Carpintaria

As caixilharias das portas e janelas que ligam o exterior, são todas elas em alumínio cinza-escuro de sistema minimalista sendo a sua estrutura menos visível. A carpintaria é maioritariamente em carvalho, as folhas das portas interiores são em laminados de madeira de carvalho com acabamento em verniz mate.

fig. 54. Sistema minimalista de caixilharia

Na habitação antiga, os vãos para o exterior foram mantidos, anteriormente resultado de construções pesadas e espessas dificultavam a entrada de luz, para contrariar foram colocadas portas de vidro para facilitar a entrada de luz natural. No novo bloco foram colocadas portas de correr nos acessos às varandas dos quartos e nas saídas do corredor para o exterior. Nas instalações sanitárias dos quartos, são colocadas portas de correr em vidro fosco embutidas sem caixilharia apenas com os carretos embutidos, existindo janelas no novo corpo.

5.7. Renders

“prefiro desenhar do que falar.
O desenho é mais rápido e deixa menos espaço
para a mentira.”
____ Le Corbusier____

VI. Conclusão

6.1. Considerações Finais.

No quadro nacional, a degradação do património edificado em Portugal é uma realidade e intervir é fundamental para o valorizar, mas para isso é necessário conhecer e estudar a ruína, a sua história e a sua envolvente para que e assim resulte numa boa reabilitação e em boa arquitetura.

É neste sentido que a presente dissertação decorreu, dar a conhecer o papel da arquitetura na reabilitação, na medida em que através do desenho se consegue estabelecer novas lógicas de utilização para o edificado, respeitando-o, mas não exagerar na imitação do existente, sem esquecer a essência da ruína no possível surgimento de uma nova construção, sendo o equilíbrio entre estas duas ideias a base para um bom resultado.

É neste sentido que a proposta de reabilitação e valorização da ruína visa intervir com a inclusão de um alojamento turístico, adaptando as novas funções a uma ruína que estava perdida na história.

Para o desenvolvimento da dissertação definiram-se e conheceram-se parâmetros como as características da ruína, contexto local e histórico que muito diz sobre a ruína e o que dela advém, avaliar o estado de conservação em que se encontra, identificando as debilidades e potencialidades do que se pode aproveitar do pré-existente.

Partiu-se para uma abordagem da forma possível em que a ruína deve ser trabalhada em conformidade com o surgimento do novo volume, levando-nos ao resultado de um programa adequado aliado às características arquitetónicas pretendidas para o seu fim.

Assim a reabilitação da ruína ira trazer uma nova vida ao local como a preservação do património cultural e histórico e vantagens económicas.

“A Casa no Caminho” pode agora surgir.

Referencias bibliográficas

Bibliografias

APPLETON, João. 2011. Reabilitação de Edifícios Antigos: Patologiase Tecnologias de Intervenção, 2ª Ed. Amadora: Edições Orion.

AGUIAR, José, CABRITA, A. M. Reis, APPLETON, João. 1993. Guia de Apoio à Reabilitação de Edificios Habitacionais. Volume I. Lisboa: LNEC.

FREITAS, Vasco Peixoto de, et al. 2012. Manual de Apoio ao Projeto de Reabilitação de Edifícios Antigos. Porto: OERN.

LANZINHA, João. 2013. Reabilitação de edifícios, metodologia de diagnóstico e intervenção, Fundação Nova Europa, Covilhã, Portugal.

PACHECO, Elsa, COSTA, António, SOARES, Laura. 2017. Baião – Em Torno do Território. Lisboa: Caleidoscópio.

ALVES, Jorge Fernandes. 2016. Baião em Torno de 1800-1910. Lisboa: Caleidoscópio.

ALVES, Jorge Fernandes. 2016. Baião em Torno de 1910-2013. Lisboa: Caleidoscópio.

GONÇALVES, José Alberto. 2009. Baião através dos Tempos. Porto: José Alberto Gonçalves.

RODRIGUES, Faraldo. A História do Turismo. Madrid: Alianza.

BARROS, Vera Gouveia. 2016. Turismo em Portugal. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos.

SANTOS, J. 2011. Coleção Arquitetos Portugueses, Raul Lino. Vila do Conde: Quidnovi.

DEMANGEON, A. Problèmes de Geographie Humaine Paris, 1942

QUEIROS, Eça. 1901. A cidade e as Serras. Porto: Porto Editora.

FAZENDA, N., Alegria, E., Plano Desenvolvimento Turístico do Vale do Douro 2007 2013. Setembro 2008

SILVA, S. I Jornadas Ibéricas de Aldeias Abandonadas - Aldeias com Futuro: Mosteiro da Ribeira

OLIVEIRA, E., Galhano, F. Portuguesa. Dom Quixote. Portugal de Perto. Arquitetura tradicional. Lisboa. 2003

FIGUEIREDO, E. requalificação?. O Espaço Público das Aldeias da Beira Transmontana: que Dissertação de Mestrado, Universidade Lusófona, Porto, 2004

LUIS, E. Turismo e desenvolvimento do espaço rural: o caso do Concelho de Santa Marta de Penaguião Dissertação de Mestrado, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, 2002

CALHEIRO, M. Arquiteturas Rurais e critérios de intervenção. Uma experiência no Vale do Lima Dissertação de Mestrado em Arquitetura. (2003-2006).

Páginas web
(data de consulta entre maio de 2021 e 10 de abril de 2022)

Instituto Nacional de Estatística
[fonte: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE]

Turismo de Portugal
[fonte: https://www.turismodeportugal.pt/pt/Paginas/homepage.aspx]

Município de Baião
[fonte: https://www.cm-baiao.pt/]

Fundação Eça de Queiroz
[fonte: https://feq.pt/]

Casas do Côro
[fonte: https://www.casasdocoro.pt/]

Casa de São Lourenço
[fonte: https://casadesaolourenco.pt/]

Archdail
[fonte: https://www.archdaily.com/]

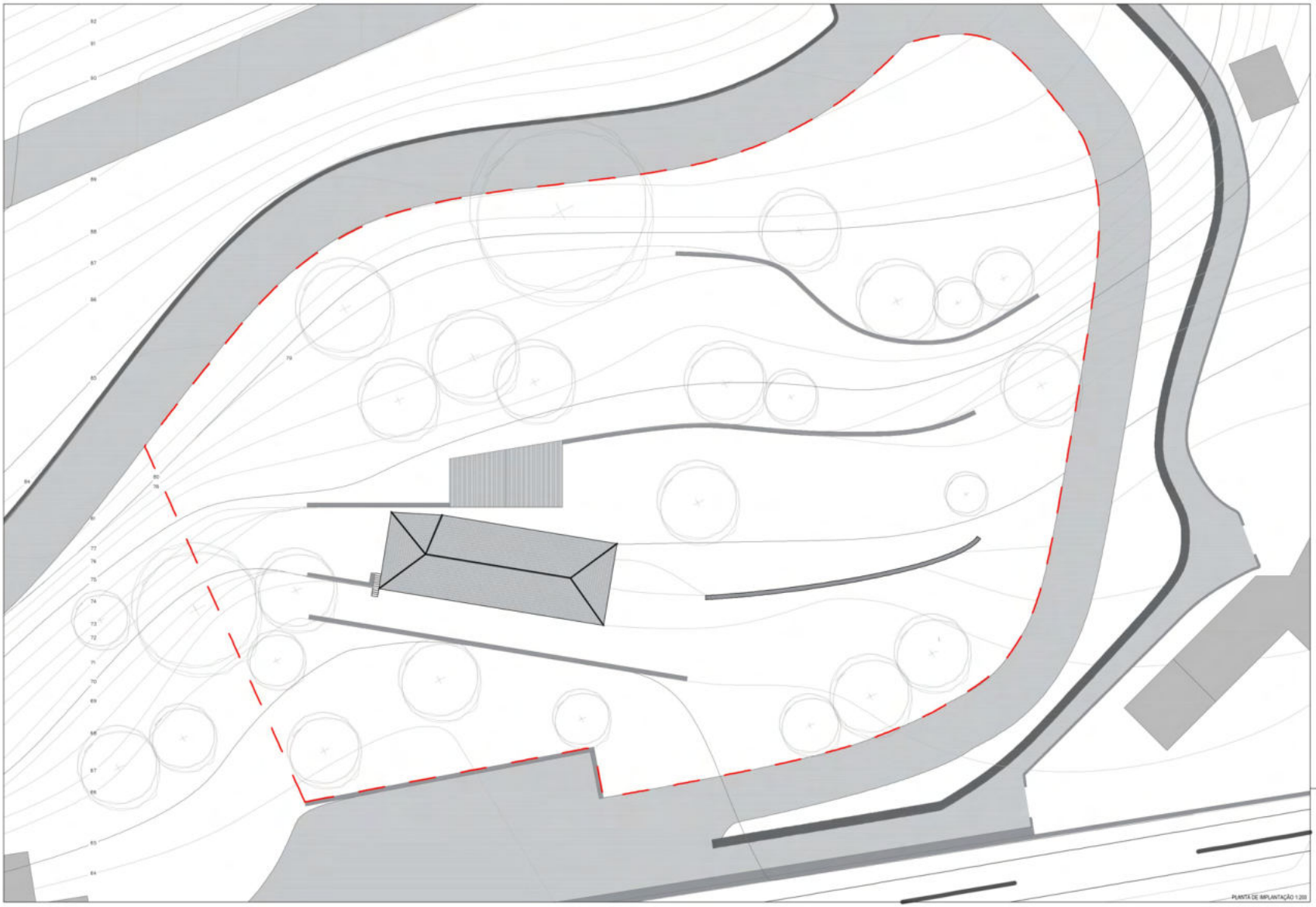
Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, SA
[fonte: https://douro.apdl.pt/apex/f?p=100:1]

Desenhos do Projeto de Reabilitação

Em anexo segue-se os desenhos técnicos referentes à parte prática. Os desenhos estão formatados num total de 24 PDF. Devido a compactação do documento os desnhos perderam qualidade

(lista de desenhos em anexo)

Levantamento Arquitetónico	
01. Implantação	1:1000 |1:200
02. Plantas	1:100
03. Alçados	1:100
04. Cortes	1:100
Vermelhos e Amarelos	
05. Implantação	1:100
06. Plantas	1:100
Projeto de Execução	
07. Plantas de implantação	1:100
08. Planta piso Térreo	1:50
09. Planta Piso 1	1:50
10. Planta de Cobertura	1.50
11. Alçados, frontal e posterior	1:50
12. Alçados. Laterais	1:50
13. Alçados com secção	1:50
14. Cortes Transversais 01|08	1:50
15. Cortes Transversais 03|05	1:50
16. Cortes Transversais 02|04	1:50
17. Cortes Transversais 06|07	1:50
18. Cortes Transversais 09|12	1:50
19. Cortes Transversais 10|11	1:50
20. Cortes Longitudinais 13/14	1:50
21. Pormenor | Designação de Materiais	1:25
22. Pormenor | Designação de Materiais	1:25
23. Pormenor | Designação de Materiais	1:25
24. Pormenor | Designação de Materiais	1:25



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	1012m²

LEGENDA

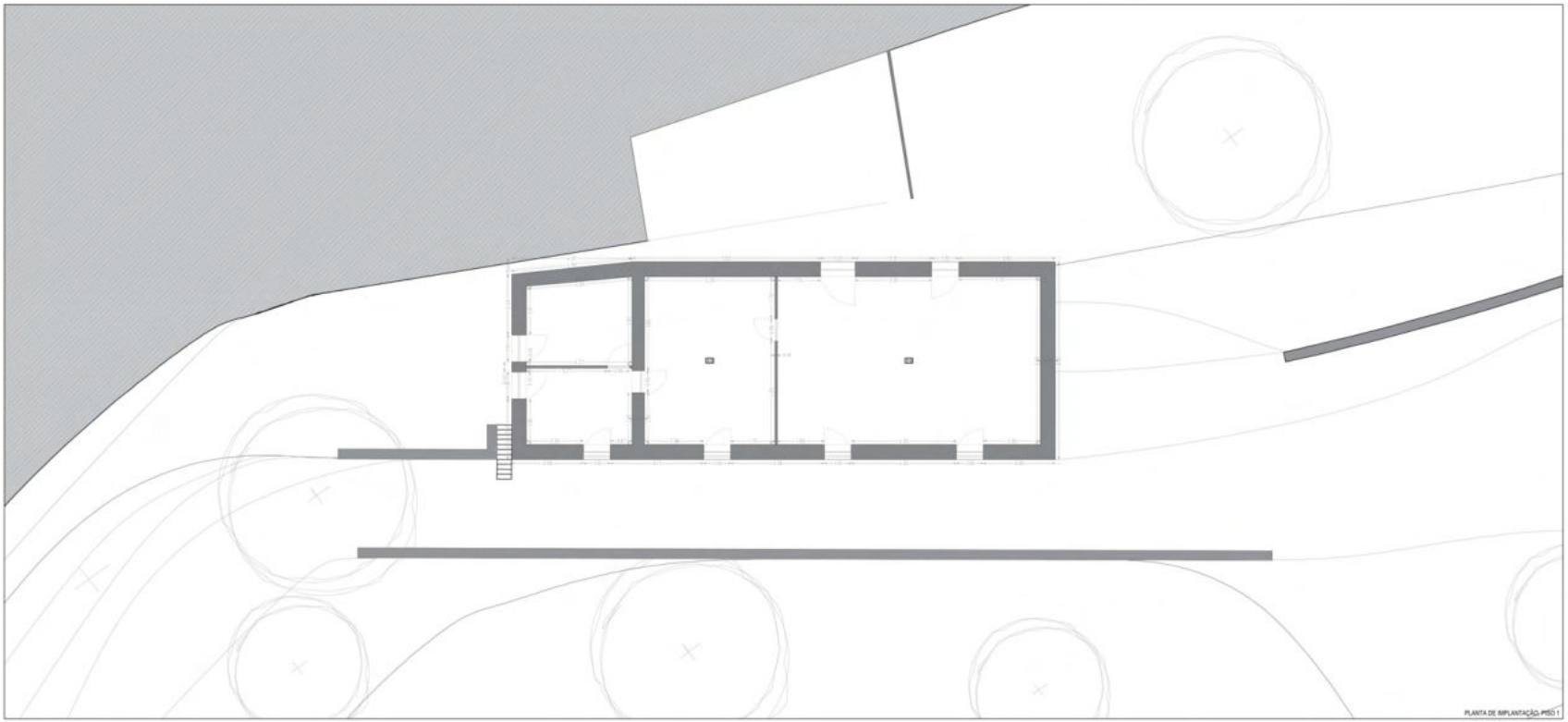
- LOCALIZAÇÃO DO OBJETO DE INTERVENÇÃO
- LINHA DE COMBOIOS
- EDIFICADO
- 087 – COTAÇÃO DE NIVEL
- LIMITAÇÃO DO TERRENO
- RIO DOURO
- LINHAS DE ÁGUA
- ESTRADAS
- PERCURSOS PEDONAIS

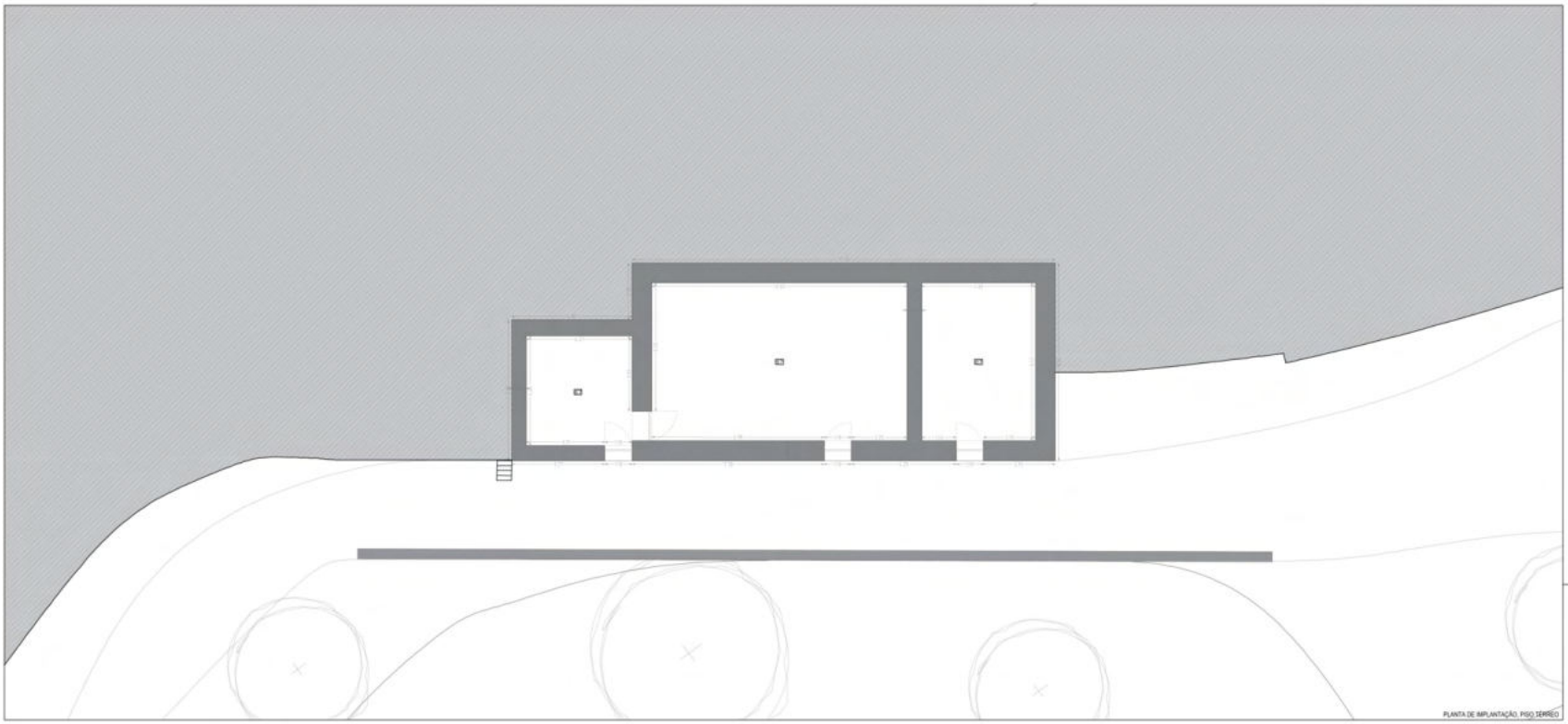
NOTAS:

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL:	CAMINHO NOVO DO TUBIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO:	LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO PLANTA DE IMPLANTAÇÃO
ESCALA:	1:1000 -1:200
DATA:	OUTUBRO. 2022

01-LA





ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	284.5m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	727.7m²

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO

PISO TÉRREO	164.7m²
PISO1	174.8m²
TOTAL	339.5m²

ÁREA ÚTIL DE CONSTRUÇÃO

PISO TÉRREO	115.5m²
PISO1	136m²
TOTAL	251.5m²

LEGENDA

- EDIFICADO
- COTA DE SOLEIRA

NOTAS:

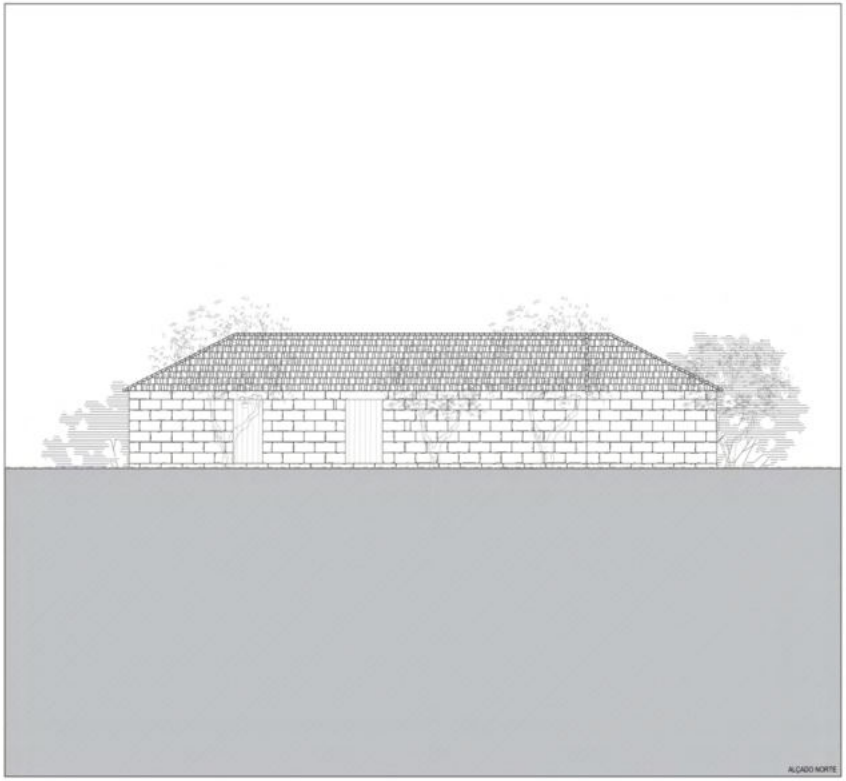
- COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

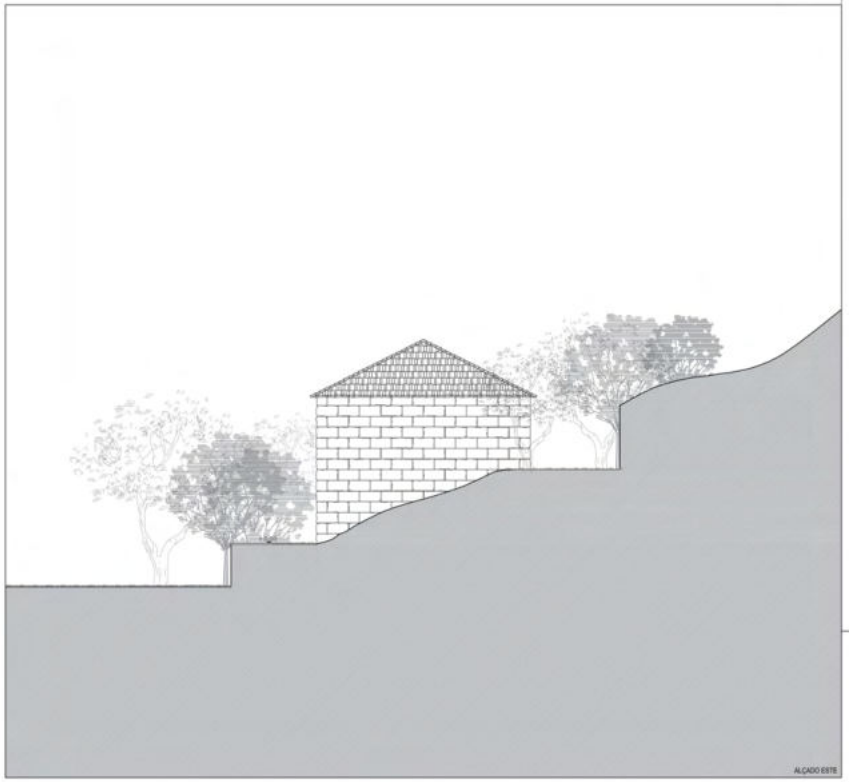
1

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL:	CAMINHO NOVO DO TUEIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO:	LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO PLANTAS
ESCALA:	1:100
DATA:	OUTUBRO, 2022

02-LA





LEGENDA

– EDIFICADO

+0,00 – COTA DE SOLEIRA

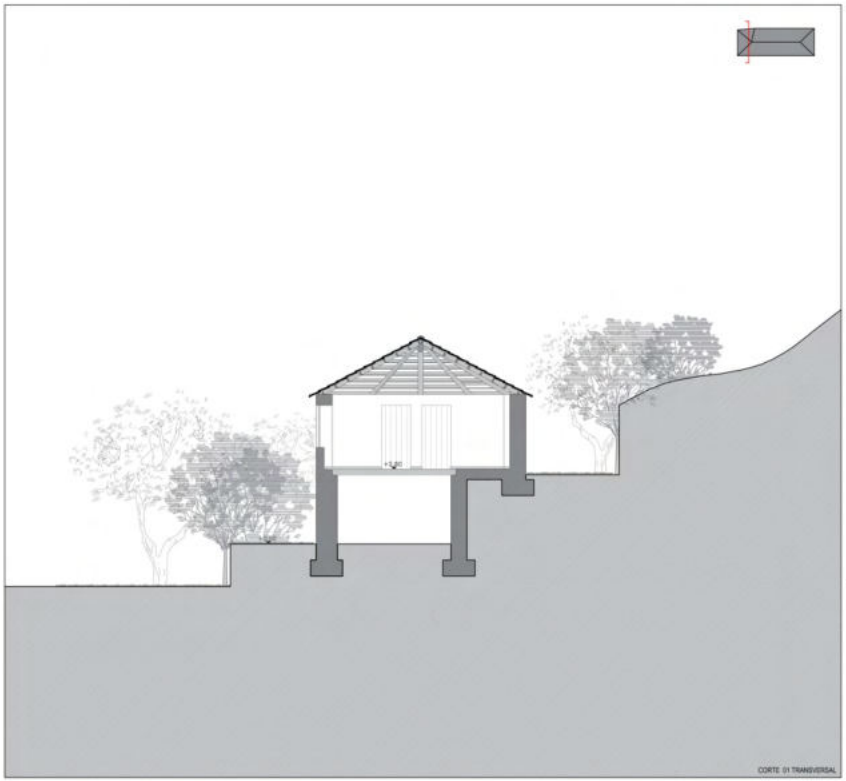
NOTAS:

- COTA DE SOLEIRA 0,00 = 47,00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

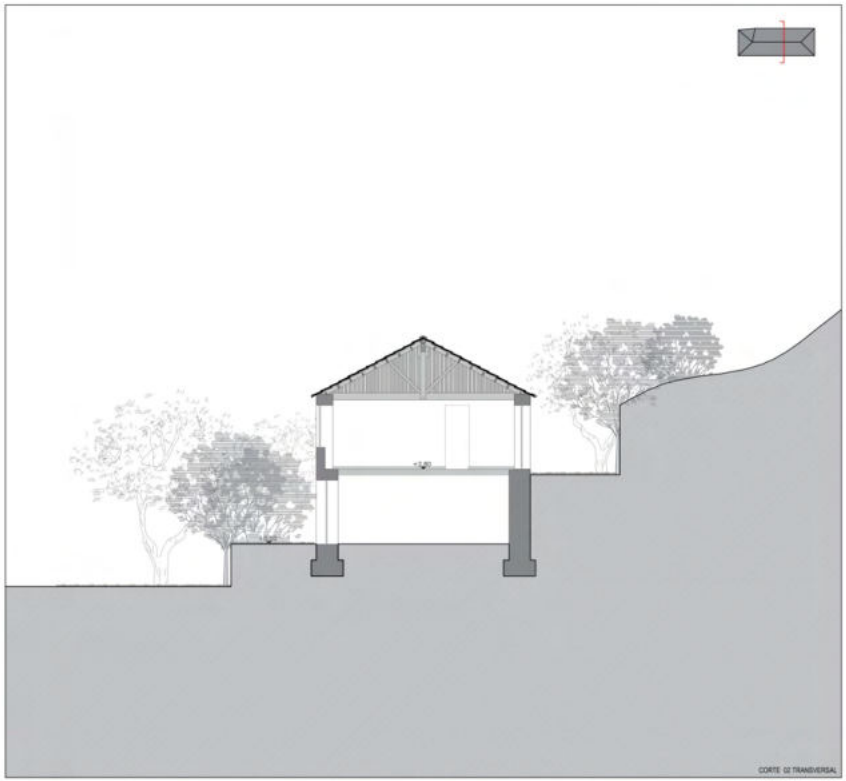
A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL:	CAMINHO NOVO DO TUEIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO:	LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO ALÇADOS
ESCALA:	1:100
DATA:	OUTUBRO, 2022

03-LA

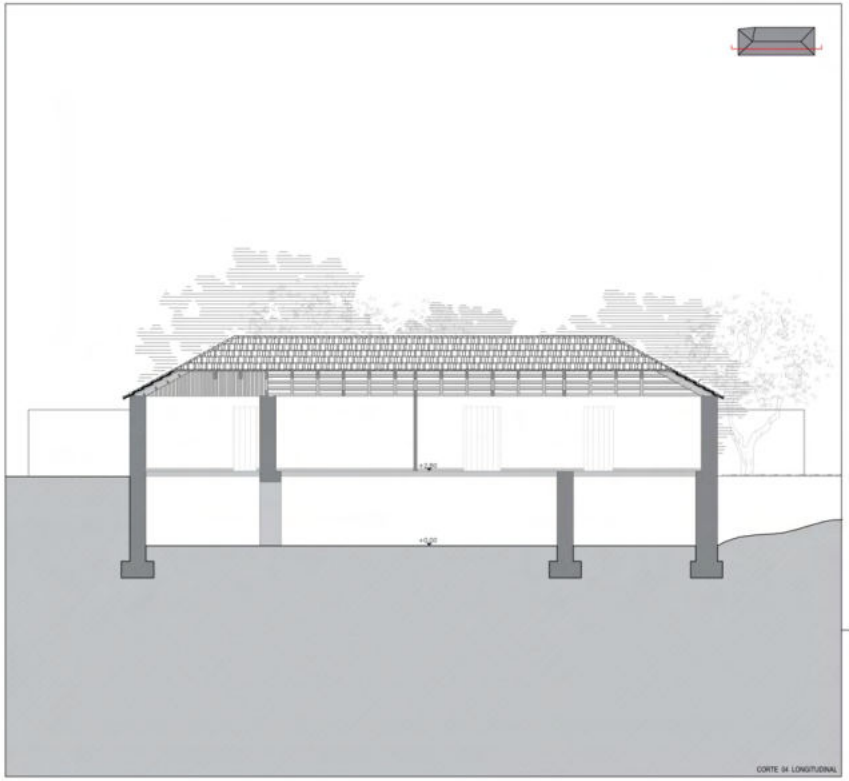


CORTE 01 TRANSVERSAL



CORTE 02 TRANSVERSAL

CORTE 03 TRANSVERSAL

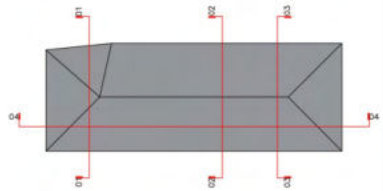


CORTE 04 LONGITUDINAL

CORTES

TRANSVERSAIS
01
02
03

LONGITUDINAIS
04



LEGENDA

- ALVENARIA DE PEDRA EM CORTE
- COTA DE SOLEIRA

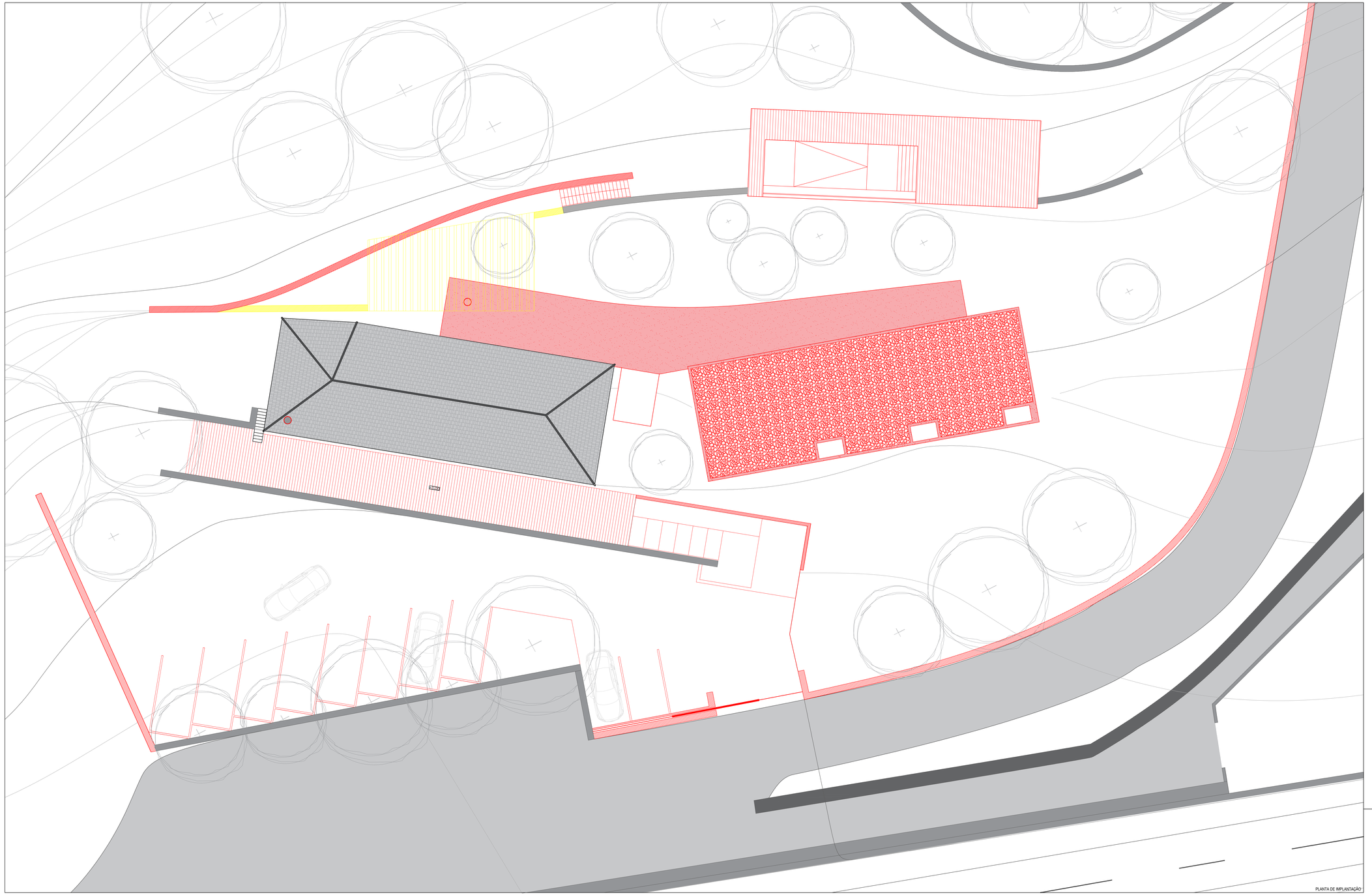
NOTAS:

- COTA DE SOLEIRA (LG) = 47,00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL:	CAMINHO NOVO DO TUEIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO:	LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO CORTES DO EXISTENTE
ESCALA:	1:100
DATA:	OUTUBRO, 2022

04-LA



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	284.5m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	727.7m²

LEGENDA

- A MANTER
- A CONSTRUIR
- A DEMOLIR

NOTAS:

COTA DE SOLEIRA 0.00 = 67.00

CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

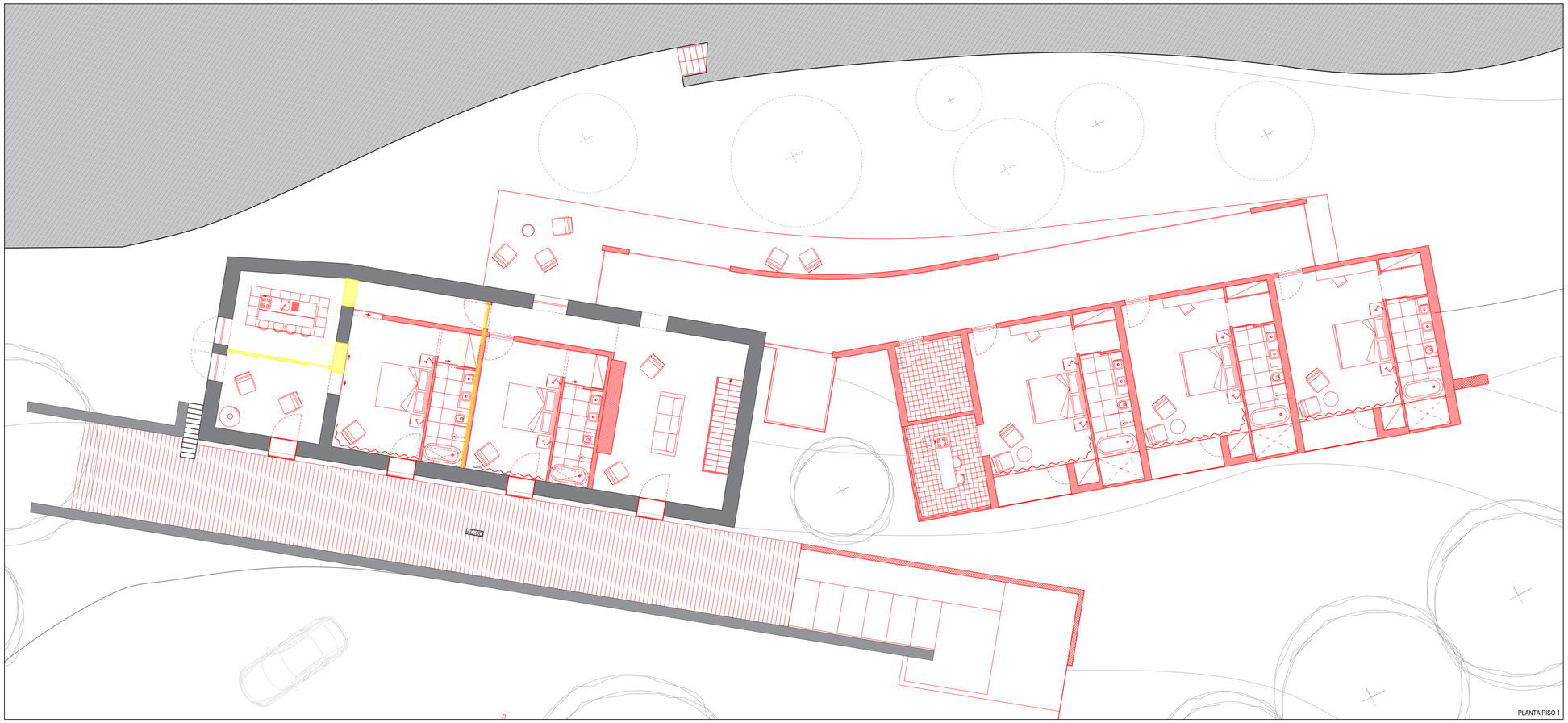
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TIJEIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

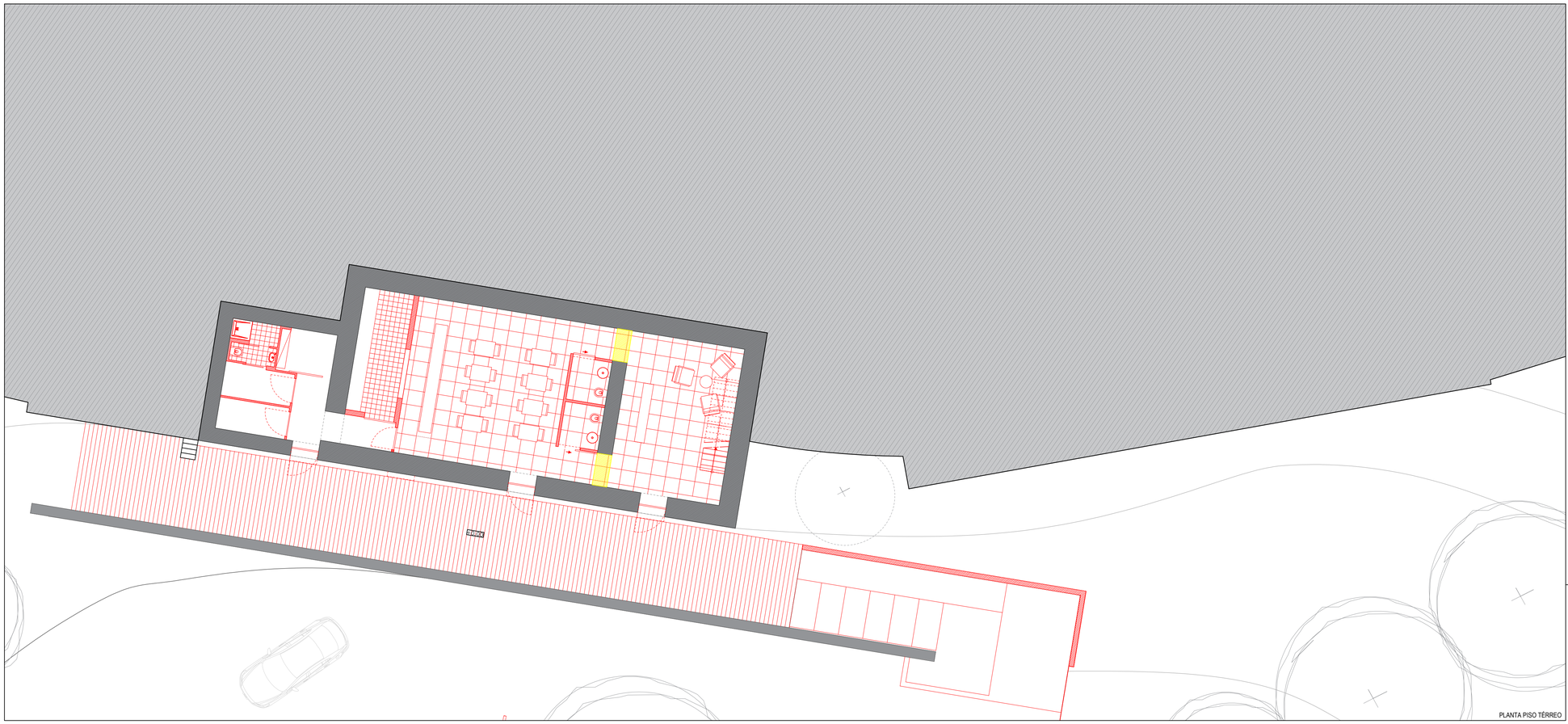
OBJETO : VERMELHOS E AMARELOS
PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

ESCALA: 1:100

DATA: OUTUBRO 2022

05-VA





ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	284.5m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	727.7m²

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO

EDIFÍCIO EXISTENTE

PISO TÉRREO	164.7m²
PISO1	174.8m²
TOTAL	339.5m²

EDIFÍCIO PROPOSTO

PISO TÉRREO	164.7m²
PISO 1	461,7m²
TOTAL	581.4m²

ÁREA ÚTIL DE CONSTRUÇÃO

EDIFÍCIO EXISTENTE

PISO TÉRREO	115.5m²
PISO1	136m²
TOTAL	251.5m²

EDIFÍCIO PROPOSTO

PISO TÉRREO	114.6m²
PISO 1	340.7m²
TOTAL	455.3m²

LEGENDA

- A MANTER
- A CONSTRUIR
- A DEMOLIR

NOTAS:

COTA DE SOLEIRA 0.00 = 67.00

CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

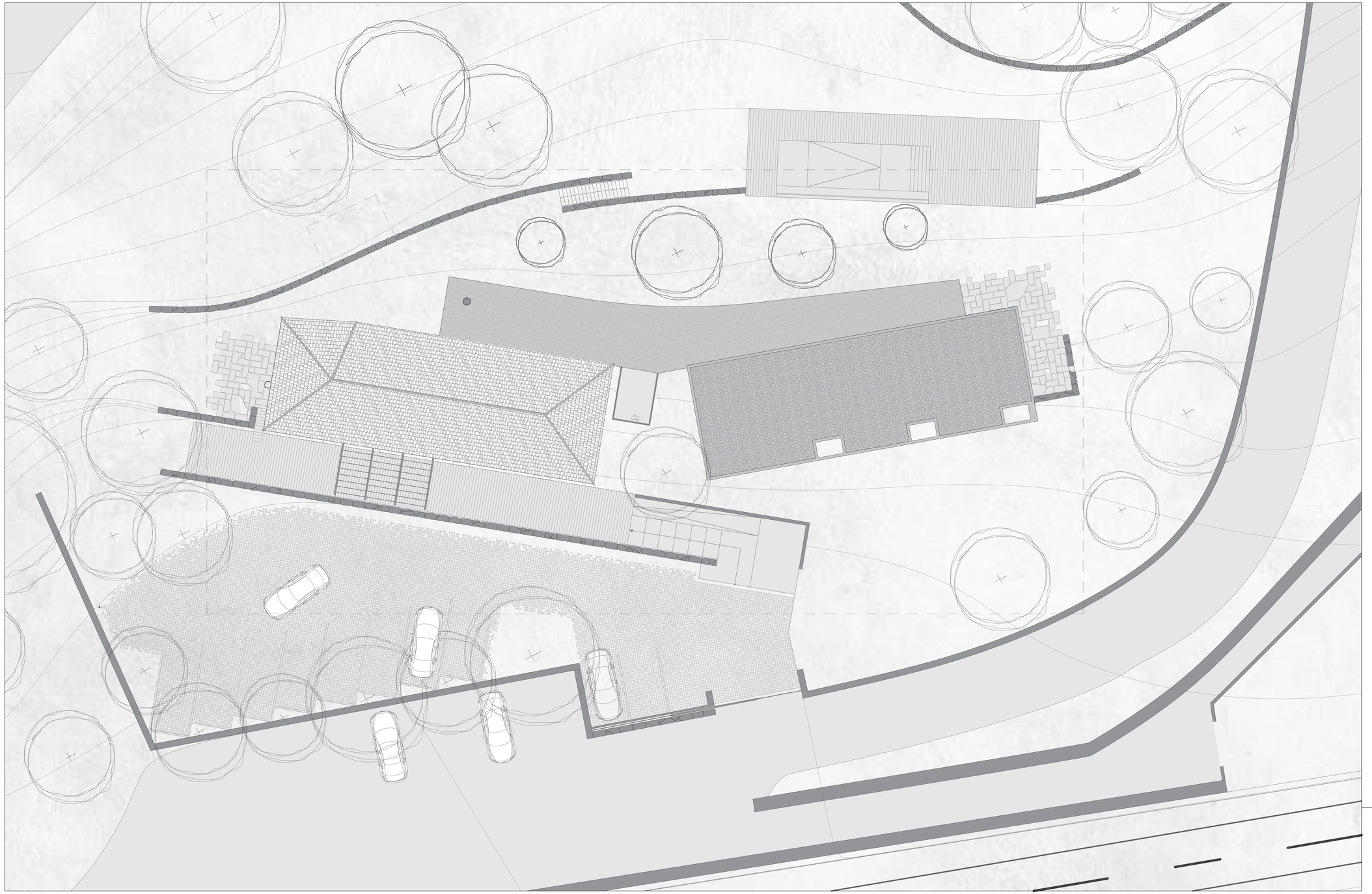
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TIJEIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO : VERMELHOS E AMARELOS
PLANTAS

ESCALA: 1:100

DATA: OUTUBRO: 2022

06-VA



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²

MAPA DE ACABAMENTOS

P = PAVIMENTO
PR = PAREDE
T = TETO
C = COBERTURA

PAVIMENTOS:

P1— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, ECOTECH preto 60x60cm
P2— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, IRON 60x60cm.
P3— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, hexagono LOCUS QUILT.
P4— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, SLATE multicolor 30x30cm.
P5— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, FLINT GRIS 30x30cm
P6— Pavimento deck do tipo REVIGRÉS, IPÉ 15x120cm
P7— Flutuante antiderrapante, em madeira de carvalho, COSENZA 180x0.17cm
P8— Microcimento do tipo seciITEK
P9— Grelha de enrelvamento pitonada
P10— Relva

PAREDES:

PR1— Alvenaria de pedra emparelhada preexistente à vista com betonilha nas juntas
PR2— Gesso cartonado de cor branca com acabamento estanhado
PR3— Acabamento a helicóptero do tipo seciITEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante
PR4— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, IRON 60x60cm.
PR5— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, STEP COPPER 30x30cm
PR6— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, stratus9 SLATE MULTICOLOR 30x30cm
PR7— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, stratus36 NIMBUS MIX GRIs 30x30cm
PR8— Réguas de madeira do tipo KEBONY, SCOTS PINE 5x10cm.

TETOS:

T1— Gesso cartonado de cor branca com acabamento estanhado
T2— Acabamento a helicóptero do tipo seciITEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante

COBERTURAS:

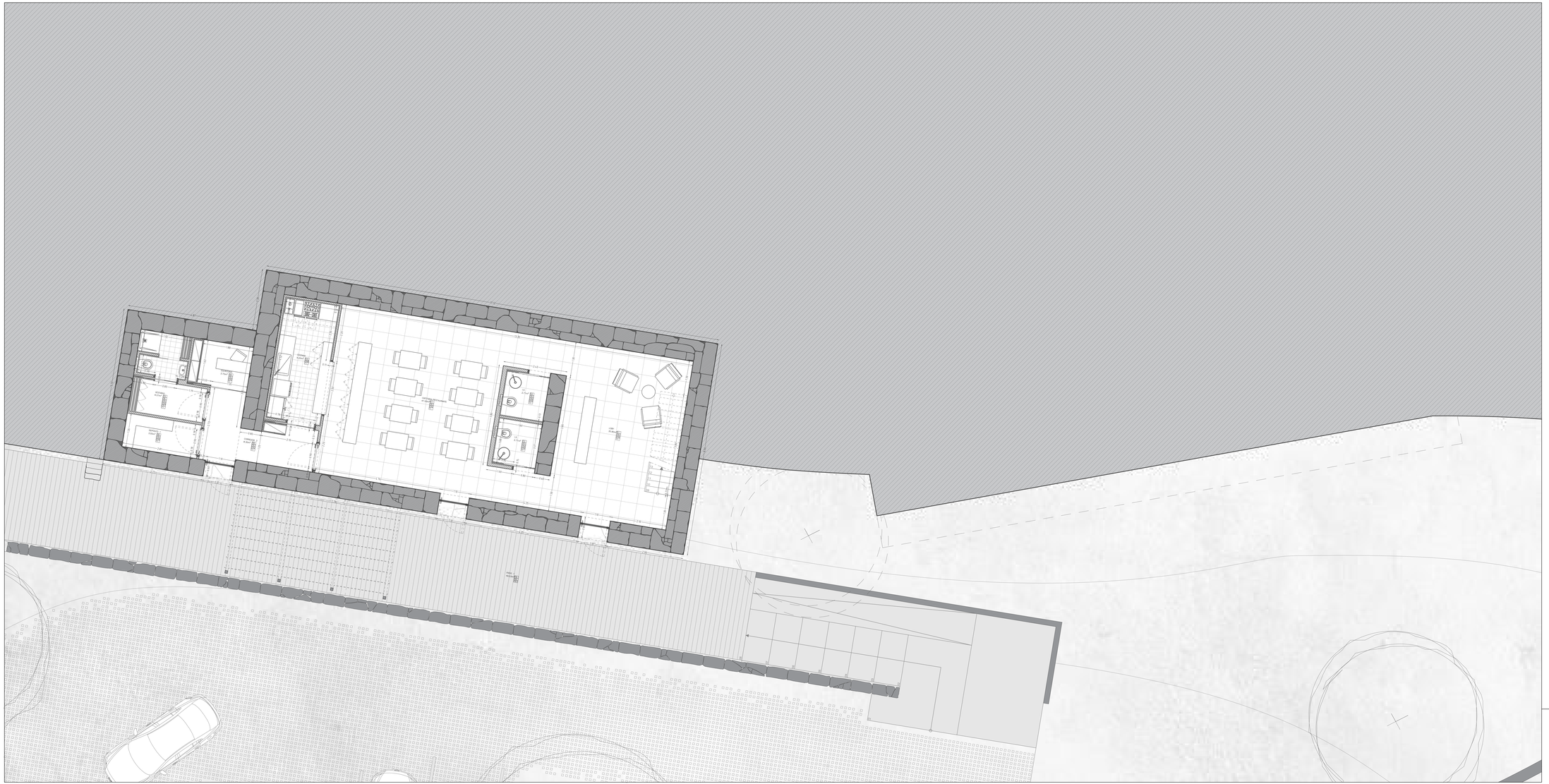
C1— Acabamento a helicóptero do tipo seciITEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante
C2— Telha marselha
C3— Gravilha de granulometria crescente

NOTAS:
COTA DE SOLEIRA 0.00 = 67.00
CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL: CAMINHO NOVO DO TIJEIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO : PROJETO DE EXECUÇÃO
PLANTA COBERTURA COMPLETA
ESCALA: 1:100
DATA: OUTUBRO : 2022

07-PE



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.70m²

MAPA DE ACABAMENTOS

P = PAVIMENTO
PR = PAREDE
T = TETO
C = COBERTURA

PAVIMENTOS:

P1— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, ECOTECH preto 60x60cm
P2— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, IRON 60x60cm.
P3— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, hexagono LOCUS QUILT.
P4— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, SLATE multicolor 30x30cm.
P5— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, FLINT GRIS 30x30cm
P6— Pavimento deck do tipo REVIGRÉS, IPÉ 15x120cm.
P7— Flutuante antiderrapante, em madeira de carvalho, COSENZA 180x0.17cm
P8— Microcimento do tipo seciTEK
P9— Grelha de envelvamento pitonada
P10— Relva

PAREDES:

PR1— Alvenaria de pedra emparelhada preexistente à vista com betonilha nas juntas
PR2— Gesso cartonado de cor branca com acabamento estanhado
PR3— Acabamento a helicóptero do tipo seciTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante
PR4— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, IRON 60x60cm.
PR5— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, STEP COPPER 30x30cm
PR6— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, stratus9 SLATE MULTICOLOR 30x30cm
PR7— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, stratus36 NIMBUS MIX GRis 30x30cm
PR8— Réguas de madeira do tipo KEBONY, SCOTS PINE 5x10cm.

TETOS:

T1— Gesso cartonado de cor branca com acabamento estanhado
T2— Acabamento a helicóptero do tipo seciTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante

COBERTURAS:

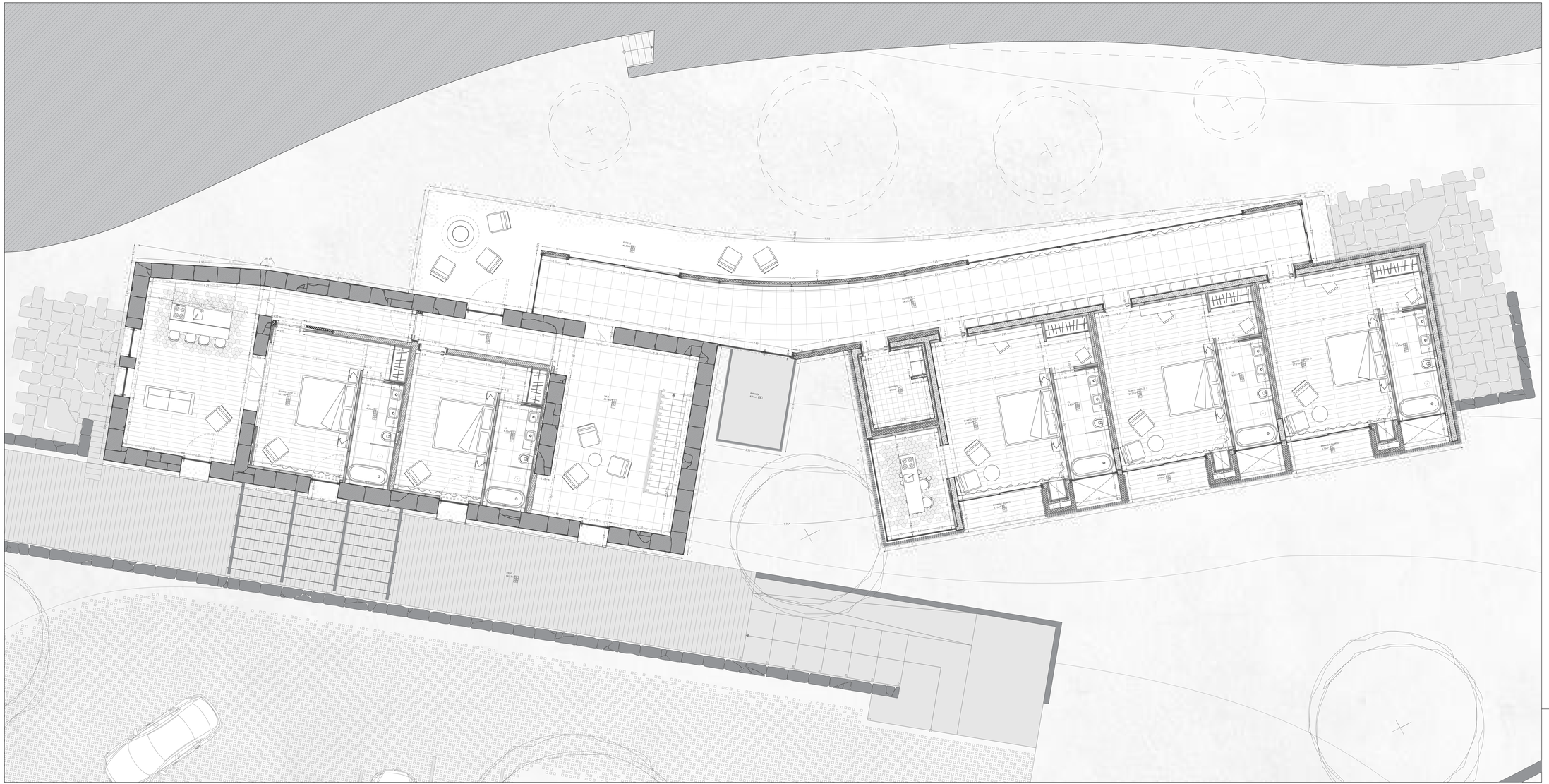
C1— Acabamento a helicóptero do tipo seciTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante
C2— Telha marselha
C3— Gravilha de granulometria crescente

NOTAS:
COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00
CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL: CAMINHO NOVO DO TUEIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO PLANTA PISO TÉRREO
ESCALA: 1:50
DATA: OUTUBRO / 2022

08-PE



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²

MAPA DE ACABAMENTOS

P = PAVIMENTO
PR = PAREDE
T = TETO
C = COBERTURA

PAVIMENTOS:

P1— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, ECOTECH preto 60x60cm
P2— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, IRON 60x60cm.
P3— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, hexagono LOCUS QUILT.
P4— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, SLATE multicolor 30x30cm.
P5— Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, FLINT GRIS 30x30cm
P6— Pavimento deck do tipo REVIGRÉS, IPÉ 15x120cm
P7— Flutuante antiderrapante, em madeira de carvalho, COSENZA 180x0.17cm
P8— Microcimento do tipo seciTEK
P9— Grelha de envelvamento pitonada
P10— Relva

PAREDES:

PR1— Alvenaria de pedra emparelhada preexistente à vista com betonilha nas juntas
PR2— Gesso cartonado de cor branca com acabamento estanhado
PR3— Acabamento a helicóptero do tipo seciTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante
PR4— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, IRON 60x60cm.
PR5— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, STEP COPPER 30x30cm
PR6— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, stratus9 SLATE MULTICOLOR 30x30cm
PR7— Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, stratus36 NIMBUS MIX GRis 30x30cm
PR8— Réguas de madeira do tipo KEBONY, SCOTS PINE 5x10cm.

TETOS:

T1— Gesso cartonado de cor branca com acabamento estanhado
T2— Acabamento a helicóptero do tipo seciTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante

COBERTURAS:

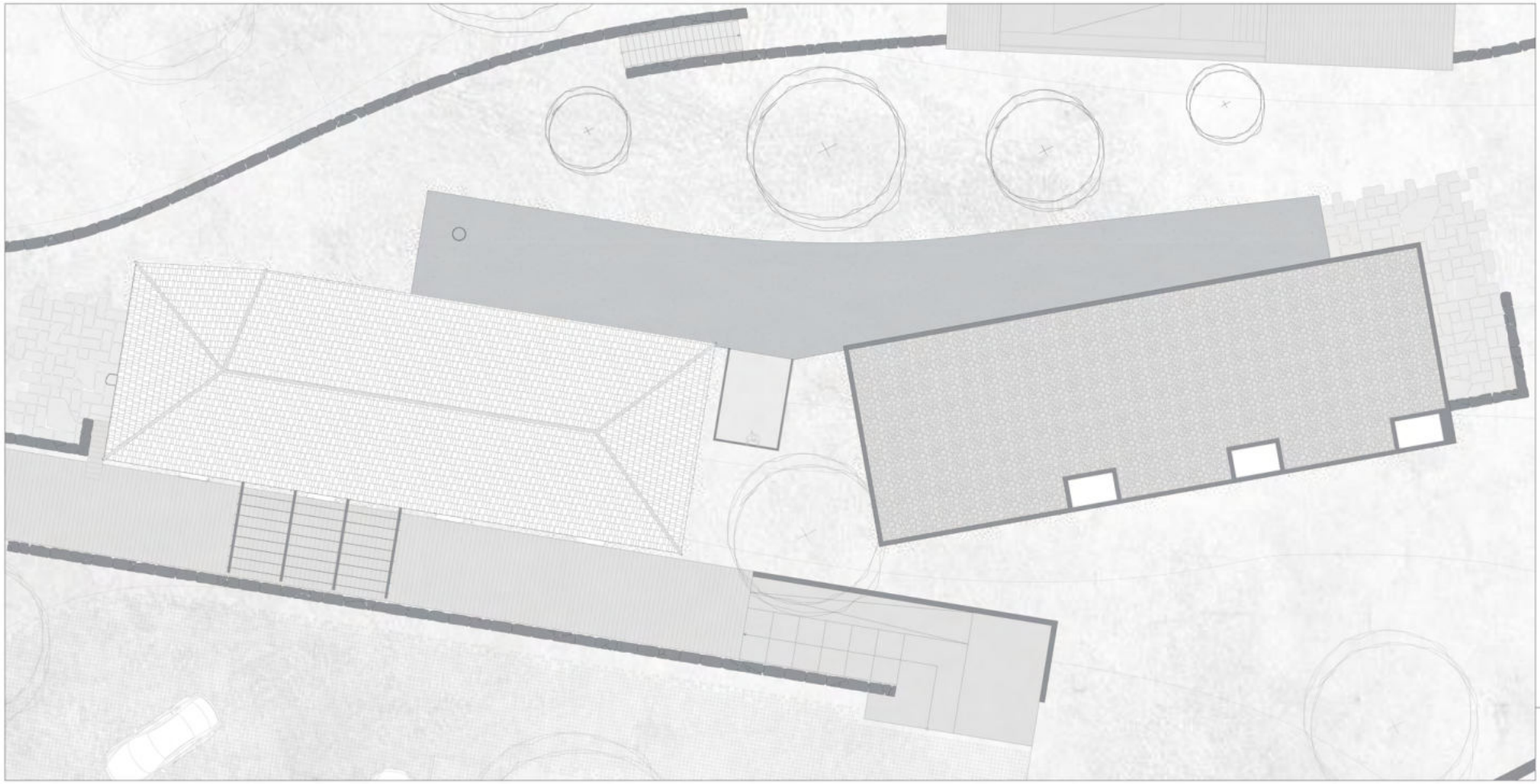
C1— Acabamento a helicóptero do tipo seciTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante
C2— Telha marselha
C3— Gravilha de granulometria crescente

NOTAS:
COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00
CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL: CAMINHO NOVO DO TUEIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO PLANTA PISO 1
ESCALA: 1:50
DATA: OUTUBRO / 2022

09-PE



AREAS DIVERSAS

AREA DO LOTE	1187m²
AREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFICIO EXISTENTE	174.8m²
AREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFICIO	297.7m²
AREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TERREO

LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	6.00m²
ESCRITORIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIARIO	6.07m²
DEPOSITO	3.00m²
CORREDOR 2	9.30m²

PISO 1

SALA	25.78m²
QUARTO SUITE1	39.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.36m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.58m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	94.00m²
CORREDOR 2	7.20m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.80m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	5.76m²

MAPA DE ACABAMENTOS

P = PAVIMENTO
PR = PAREDE
T = TETO
C = COBERTURA

PAVIMENTOS:

P1– Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, ECOTECH prata 60x60cm
P2– Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, IRON 60x60cm
P3– Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, hexagono LOCUS QUILT.
P4– Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, SUITE multicolor 30x30cm.
P5– Pavimento cerâmico do tipo REVIGRÉS, FLAT GRIS 30x30cm
P6– Pavimento deck do tipo REVIGRÉS, IPÉ 10x120cm
P7– Pavimento antiderrapante, em madeira de carvalho, COSENZA 180x67.5cm
P8– Microcimento do tipo sealTEK
P9– Grelha de arrefecimento ofereside
P10– Relva

PAREDES:

PR1– Revestir de pedra empanhada preexistente à vista com betonilho nas juntas
PR2– Gesso cartonado de cor branca com acabamento esbatinado
PR3– Acabamento a helicoptero do tipo sealTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante
PR4– Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, IRON 60x60cm
PR5– Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, STEP COPPER 30x30cm
PR6– Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, structural SUITE MULTICOLOR 30x30cm
PR7– Azulejo cerâmico do tipo REVIGRÉS, structural KABUS MIX ORN 30x30cm
PR8– Réguas de madeira do tipo KEBONY, SCOTS PINE 5x15cm.

TETOS:

T1– Gesso cartonado de cor branca com acabamento esbatinado
T2– Acabamento a helicoptero do tipo sealTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante

COBERTURAS:

C1– Acabamento a helicoptero do tipo sealTEK, betão seco branco pré-doseado impermeabilizante
C2– Telha marselha
C3– Grecilha de granulometria oreavante

NOTAS:

I

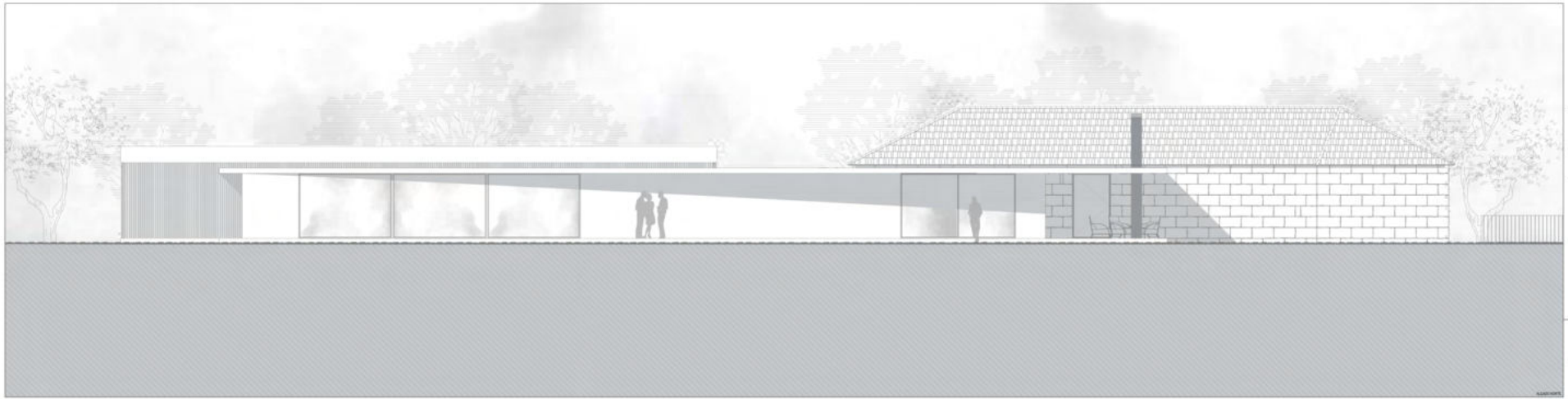
A CASA DO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL: CAMINHADAS DO TUDELA
SANTA CRUZ DO DOURO (BAIÃO)

OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO
PLANTA COBERTURA

ESCALA: 1:50
DATA: OUTUBRO 2020

10-PE



7.70 Cobertura Viga Coroamento
6.16 Cobertura Viga Coroamento
5.00 Piso
2.80 Piso
2.65 Laje
0.00 Piso Térreo
-1.60 Subsolo

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S. PUBLICOS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.31m²
DEPOSITO 1	3.05m²
CORREDOR 1	9.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	33.71m²
I.S.	6.33m²
QUARTO SUITE 2	27.90m²
I.S.	6.66m²
QUARTO SIMPLES 1	16.58m²
I.S.	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S.	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S.	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.71m²
BARANDA QUARTOS x3	2.70m²

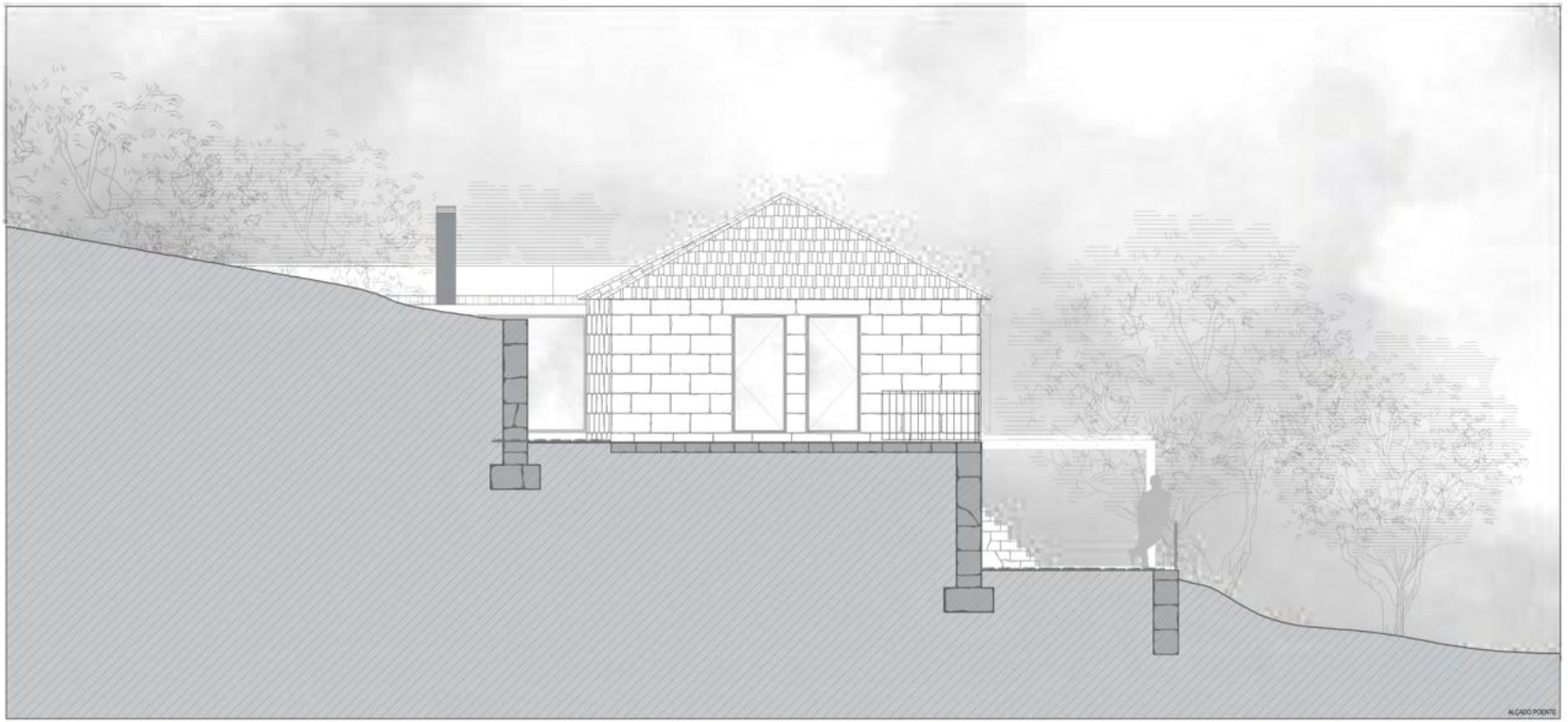
LEGENDA
- = DIMENSÕES EM METROS LINEARES
- = PEDRA A VISTA
- = BETÃO BRANCO OU REBOCO

NOTAS:
- ÁREA DE DESPEJO: 0.00 = 87.50
- CONTRAVENTAMENTO EM GRID

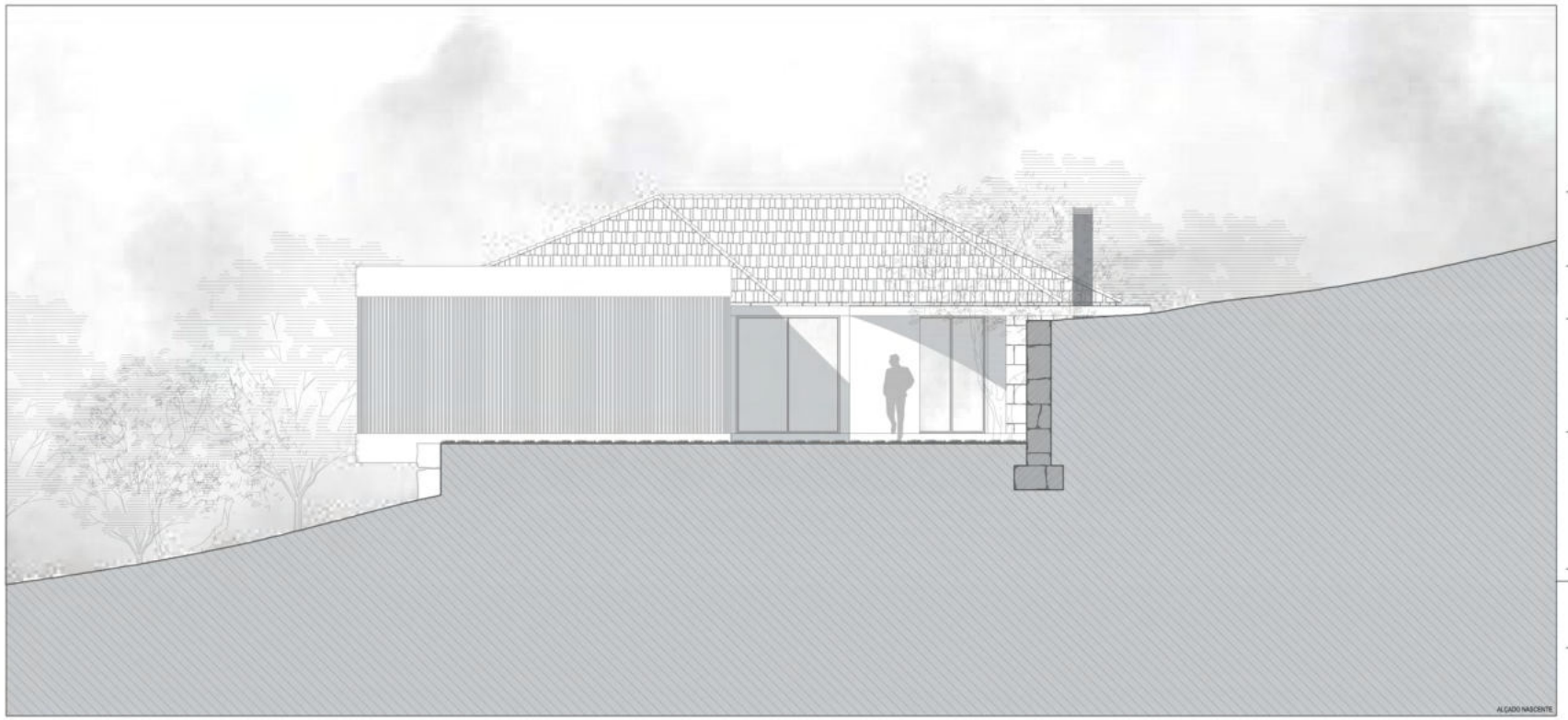
A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL: CAMINHO NOVO DO TUBINO
SANTA CRUZ DO DOURO BAIXO
OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO
ALZADOS | SECÇÕES
ESCALA: 1:50
DATA: OUTUBRO 2020

11-PE



ALÇADO POENTE



ALÇADO NASCENTE

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	6.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²

LEGENDA

- 0.00 – DIMENSÕES EM METROS LINEARES
- – PEDRA A VISTA
- – BETÃO BRANCO OU REBOCO

NOTAS:

COTA DE SOLEIRA (LOJA) = 47.00

CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

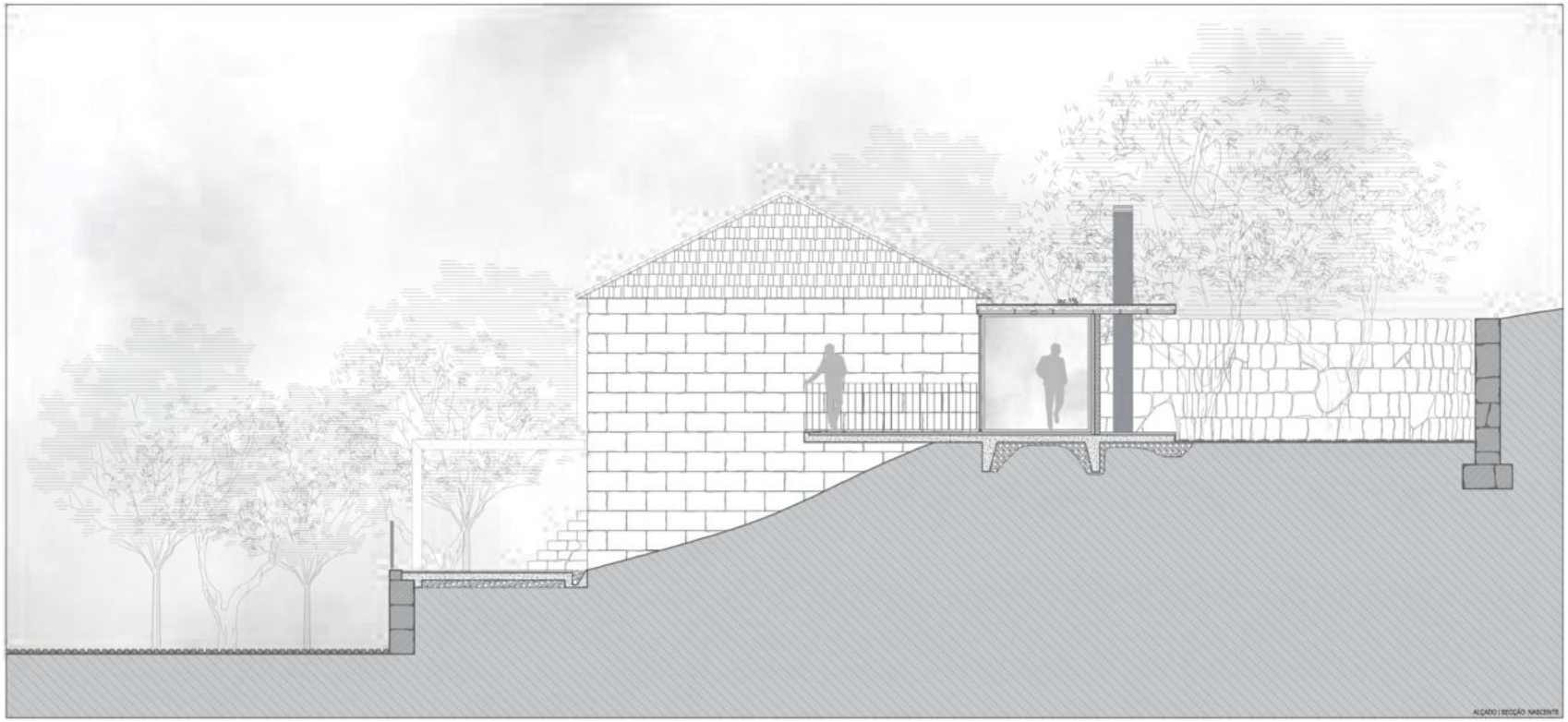
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TUBIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO
ALÇADOS | SECÇÕES

ESCALA: 1:50

DATA: OUTUBRO - 2022

12-PE



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	6.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²

LEGENDA

- 0.00 – DIMENSÕES EM METROS LINEARES
- – PEDRA A VISTA
- – BETÃO BRANCO OU REBOCO

NOTAS:

COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00

CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

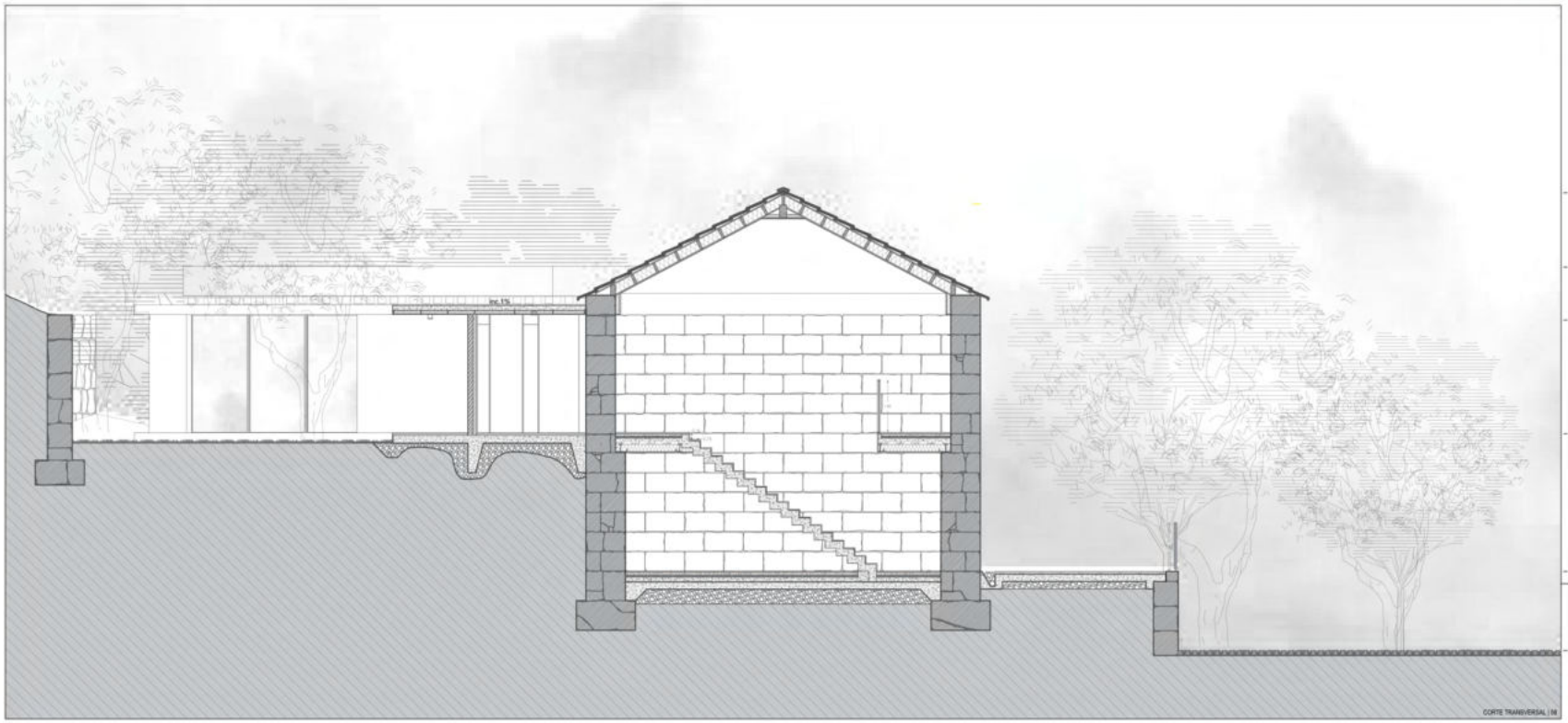
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TUBIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO
ALÇADOS | SECÇÕES

ESCALA: 1:50

DATA: OUTUBRO . 2022

13-PE



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

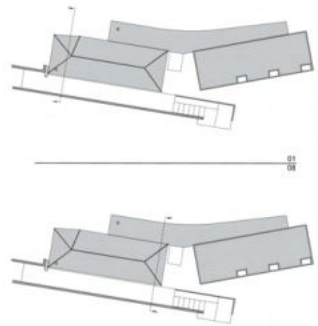
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



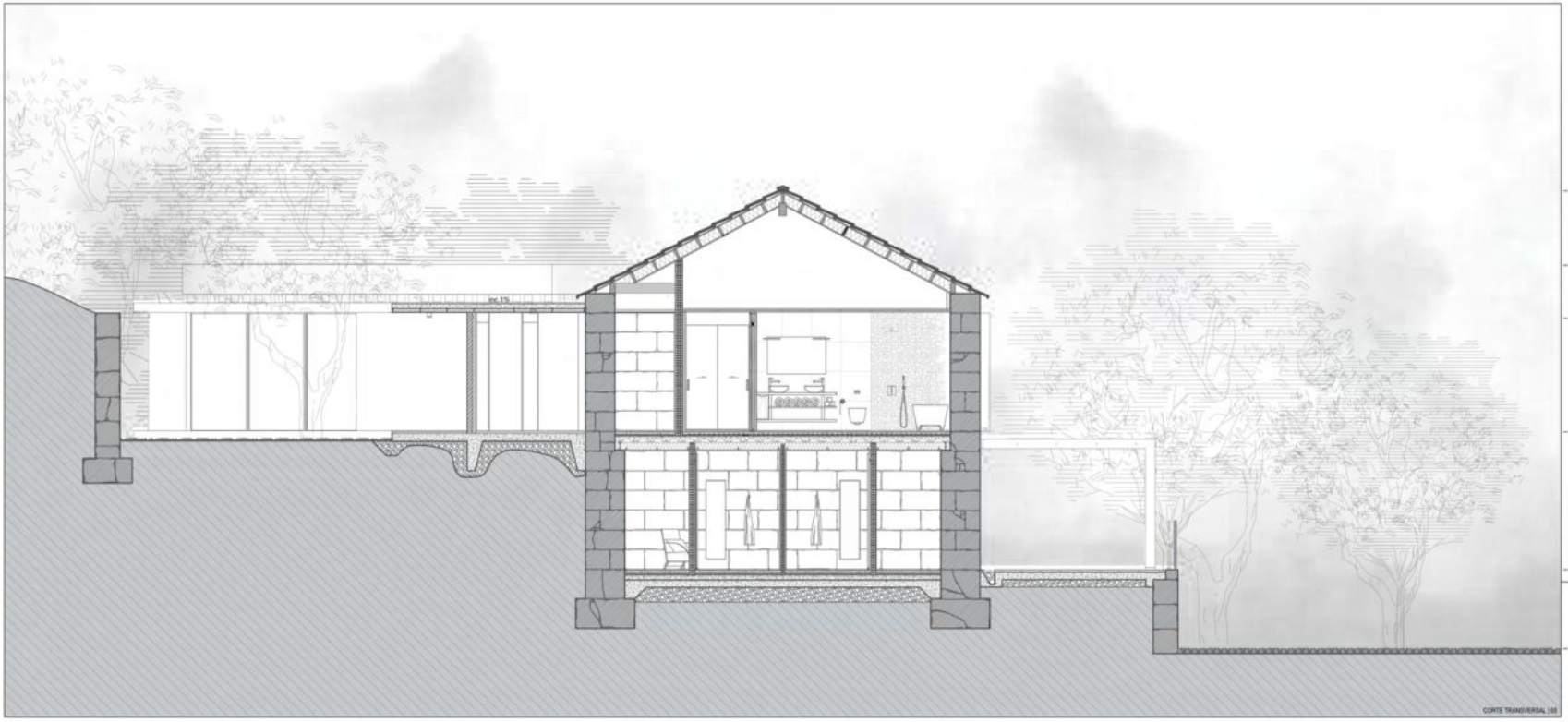
NOTAS:

- COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL:	CAMINHO NOVO DO TUBIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO:	PROJETO DE EXECUÇÃO CORTES TRANSVERSAIS
ESCALA:	1:50
DATA:	OUTUBRO . 2022

14-PE



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

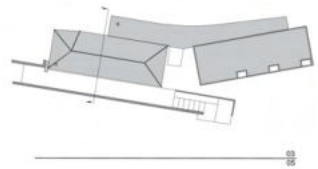
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.50m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



03
05

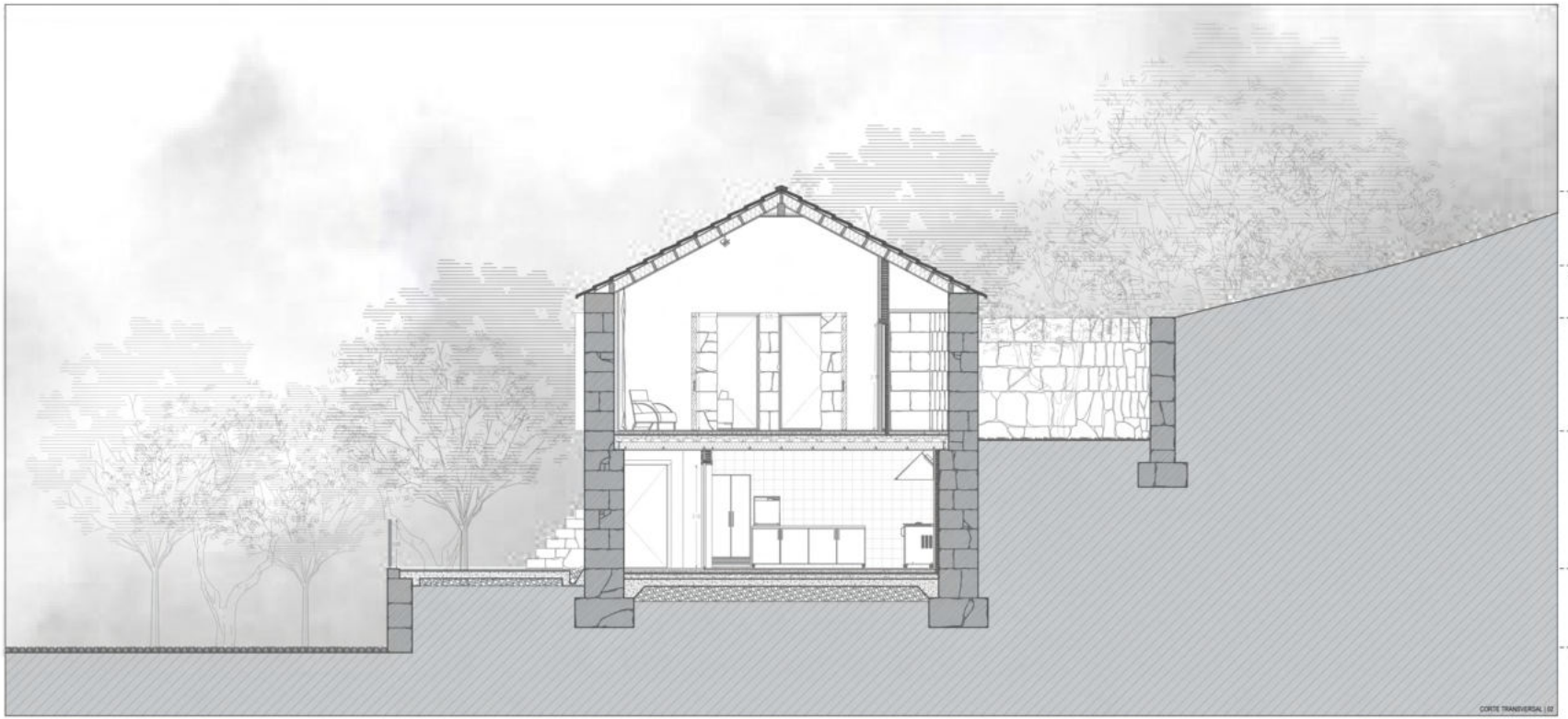
NOTAS:

- COTA DE SOLEIRA (LG) = 47.00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

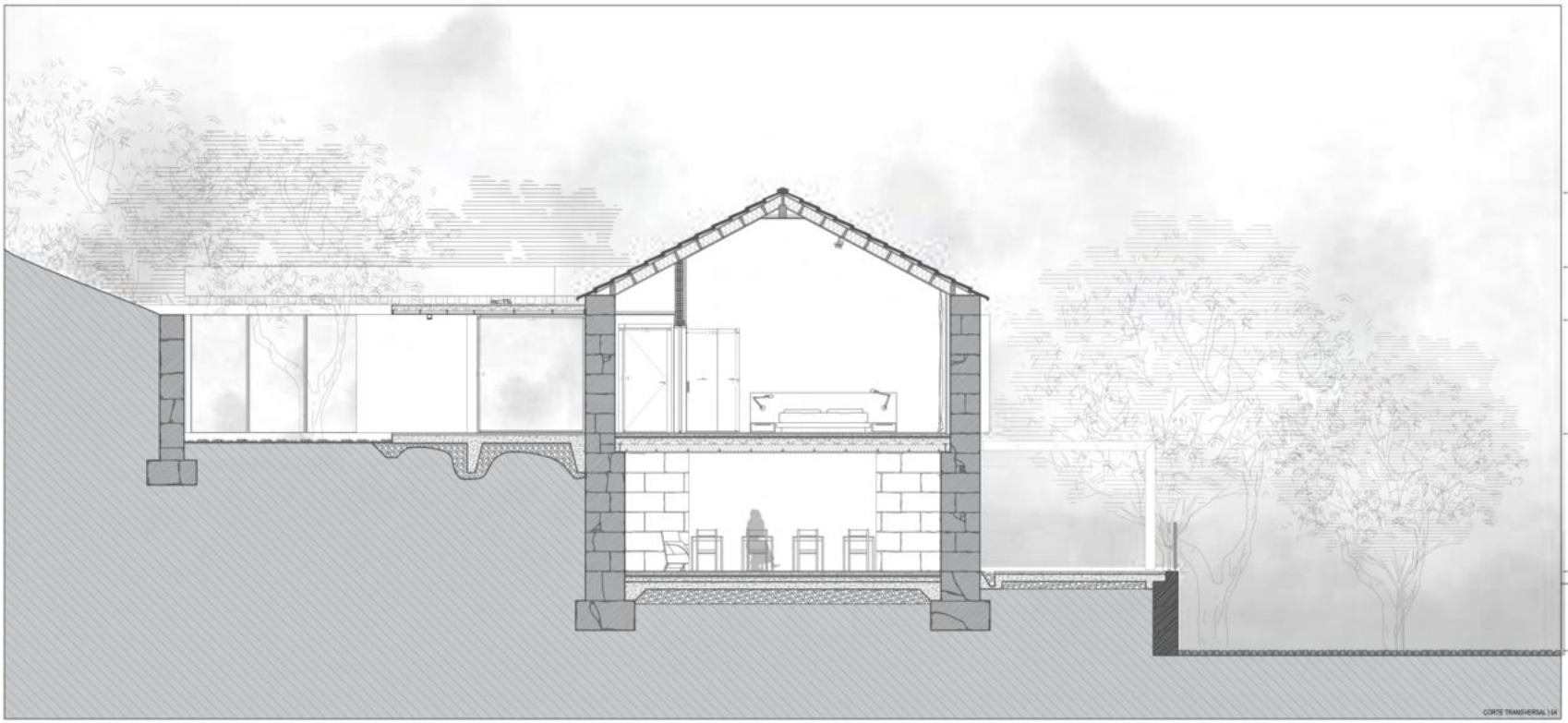
A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL:	CAMINHO NOVO DO TUBIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO:	PROJETO DE EXECUÇÃO CORTES TRANSVERSAIS
ESCALA:	1:50
DATA:	OUTUBRO - 2022

15-PE



CORTE TRANSVERSAL | 02



CORTE TRANSVERSAL | 04

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

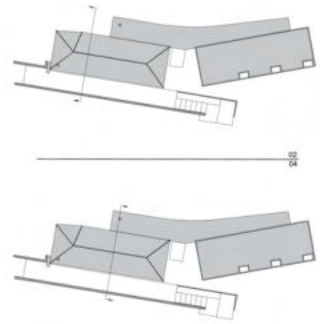
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.50m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



NOTAS:

- COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL:	CAMINHO NOVO DO TUBIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO:	PROJETO DE EXECUÇÃO CORTES TRANSVERSAIS
ESCALA:	1:50
DATA:	OUTUBRO - 2022

16-PE

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

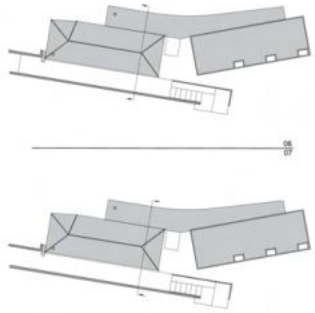
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.50m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



NOTAS:

- COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

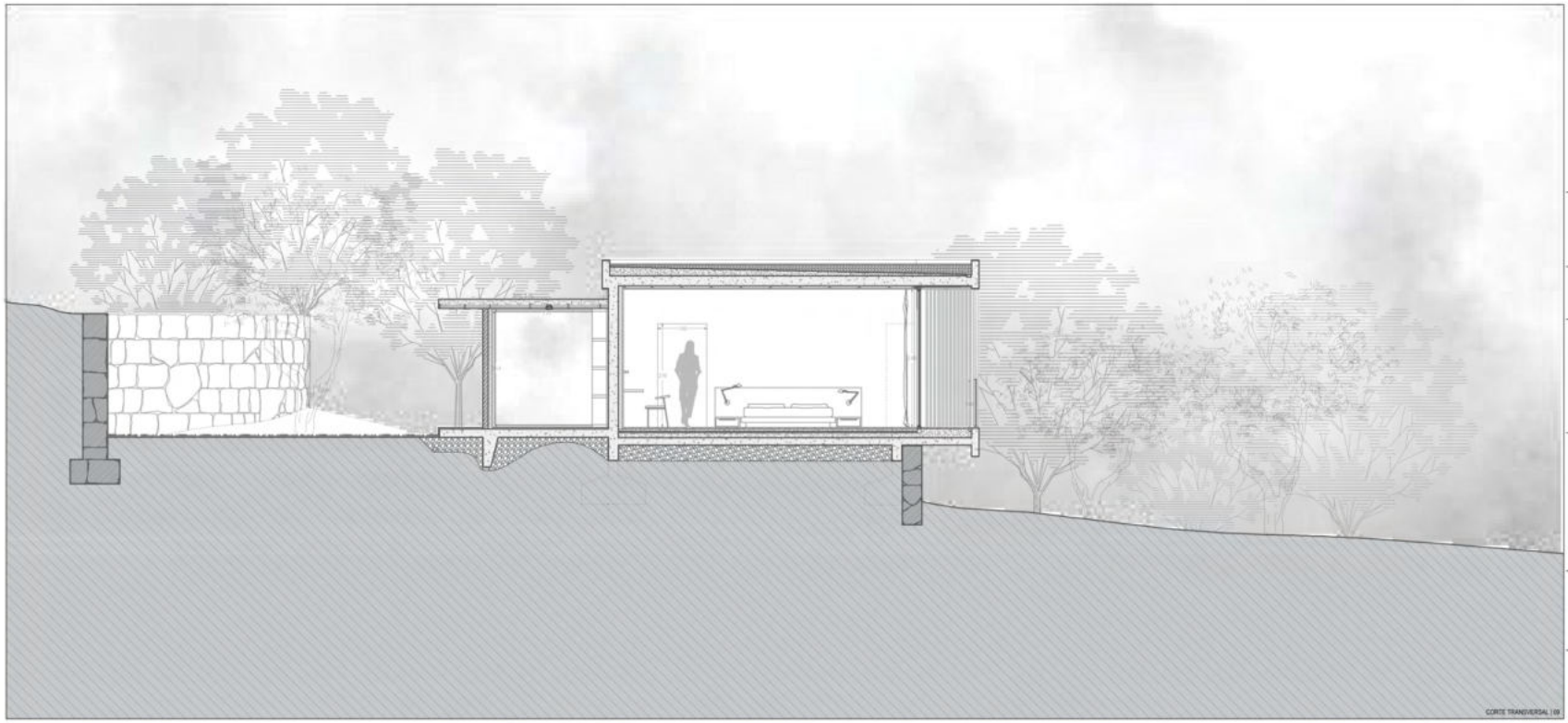
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TUBIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO
CORTES TRANSVERSAIS

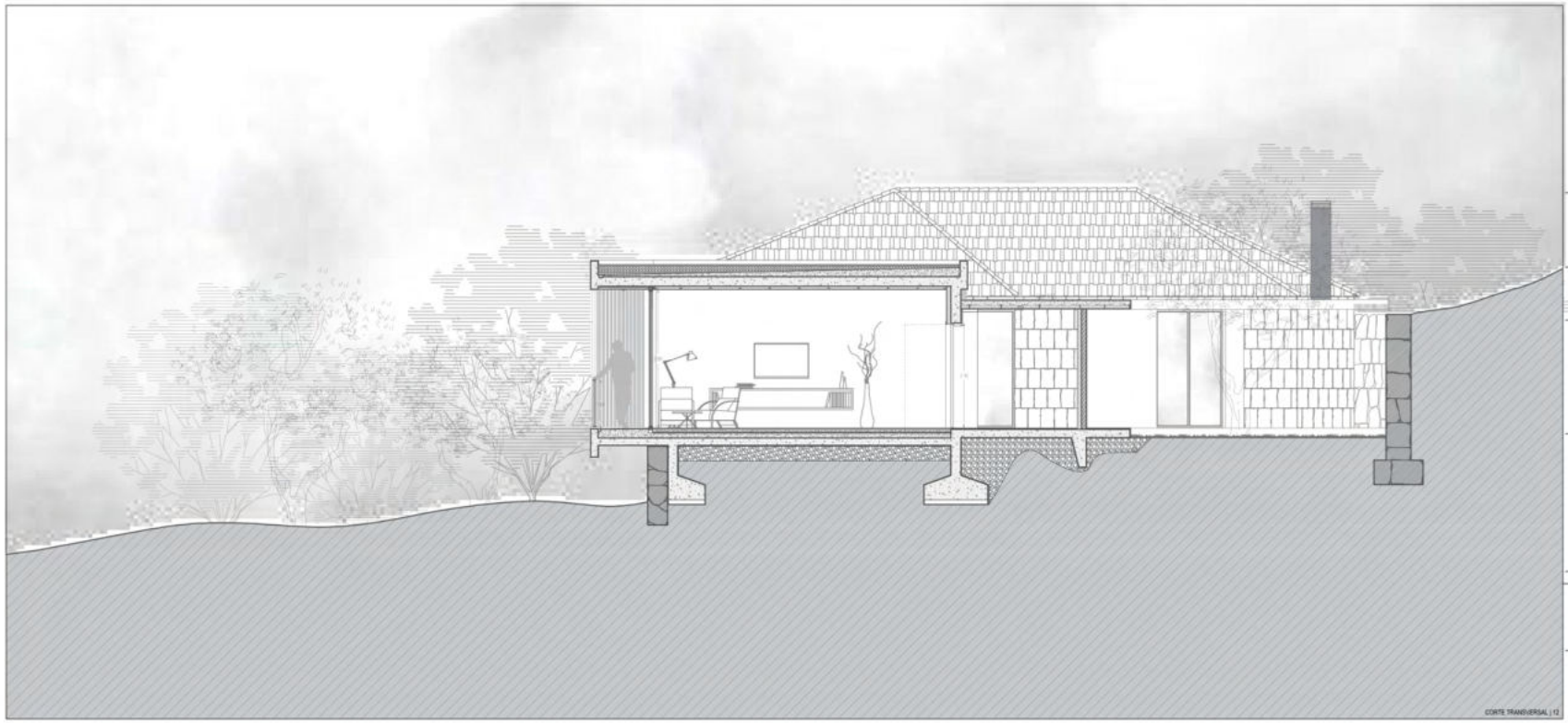
ESCALA: 1:50

DATA: OUTUBRO . 2022

17-PE



CORTE TRANSVERSAL | 09



CORTE TRANSVERSAL | 12

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

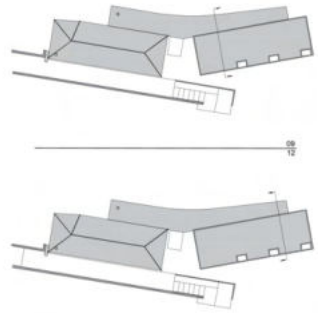
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.56m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



09
12

NOTAS:

- COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

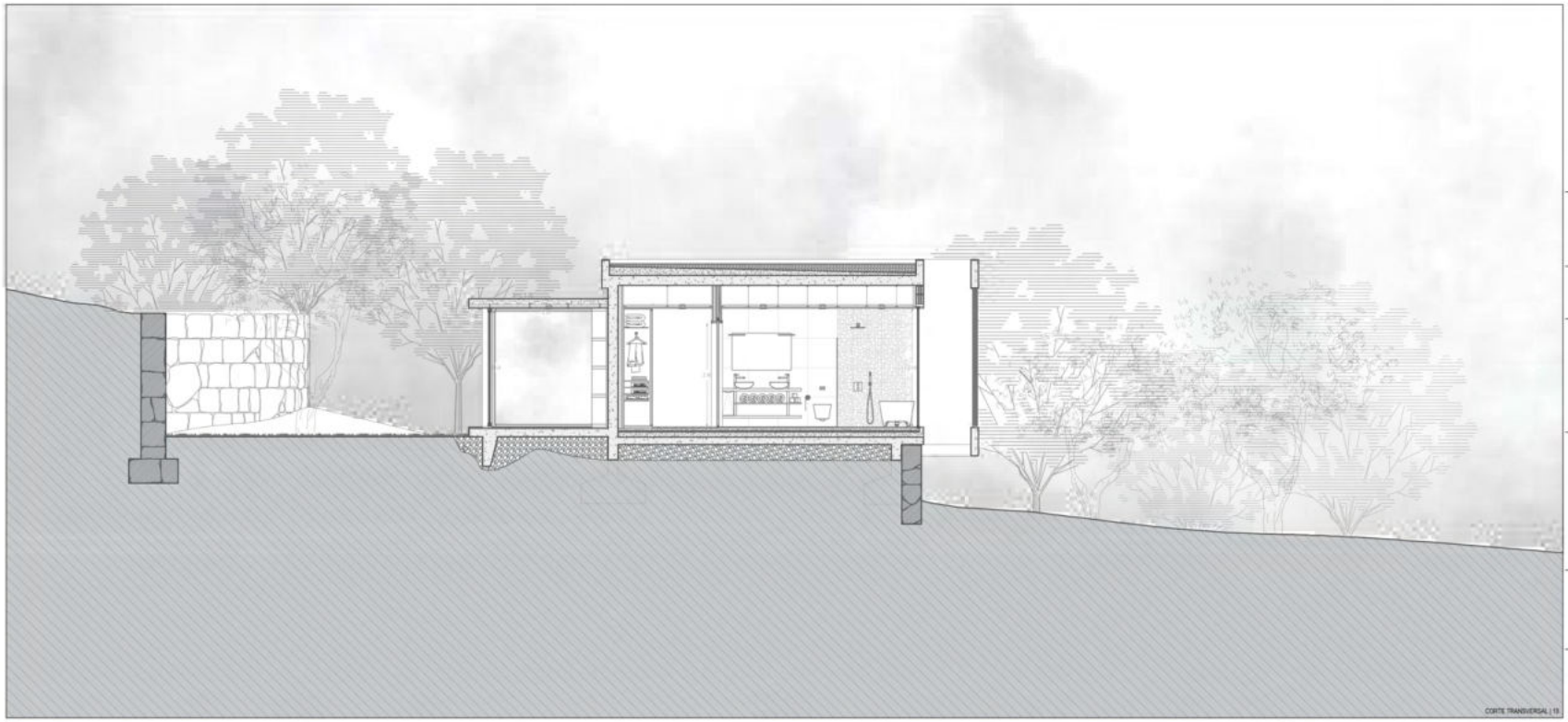
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TUBIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO
CORTES TRANSVERSAIS

ESCALA: 1:50

DATA: OUTUBRO 2022

18-PE



CORTE TRANSVERSAL | 10

CORTE TRANSVERSAL | 11

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

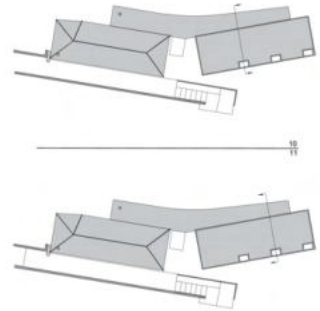
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.56m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



NOTAS:

- COTA DE SOLEIRA 0.00 = 47.00
- CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL:	CAMINHO NOVO DO TUBIRO, SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO
OBJETO:	PROJETO DE EXECUÇÃO CORTES TRANSVERSAIS
ESCALA:	1:50
DATA:	OUTUBRO . 2022

19-PE

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1183m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

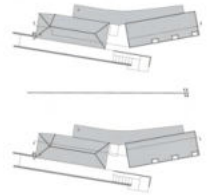
LOBY	30.80m²
CANTINA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.00m²
ESCRITÓRIO	7.70m²
I.S. PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.51m²
DEPOSITO1	3.58m²
CORREDOR 2	9.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	39.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.30m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	37.27m²
I.S	6.53m²
QUARTO SIMPLES 2	37.27m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	37.27m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	84.53m²
CORREDOR 2	7.10m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARRAGEM	8.74m²
BARRAGEM QUARTOS +3	3.70m²



A CASA DO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL: CAMINHO VELHO DO TUDEM, SANTA CRUZ DO DOURO (BAIÃO)

OBJETO: PROJETO DE EXECUÇÃO
CORTES LONGITUDINAIS

ESCALA: 1:50 (ORIGINAL: A3)

DATA:

20-PE

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

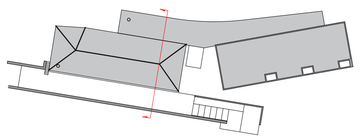
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



06

NOTAS:

COTA DE SOLEIRA 0.00 = 67.00

CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

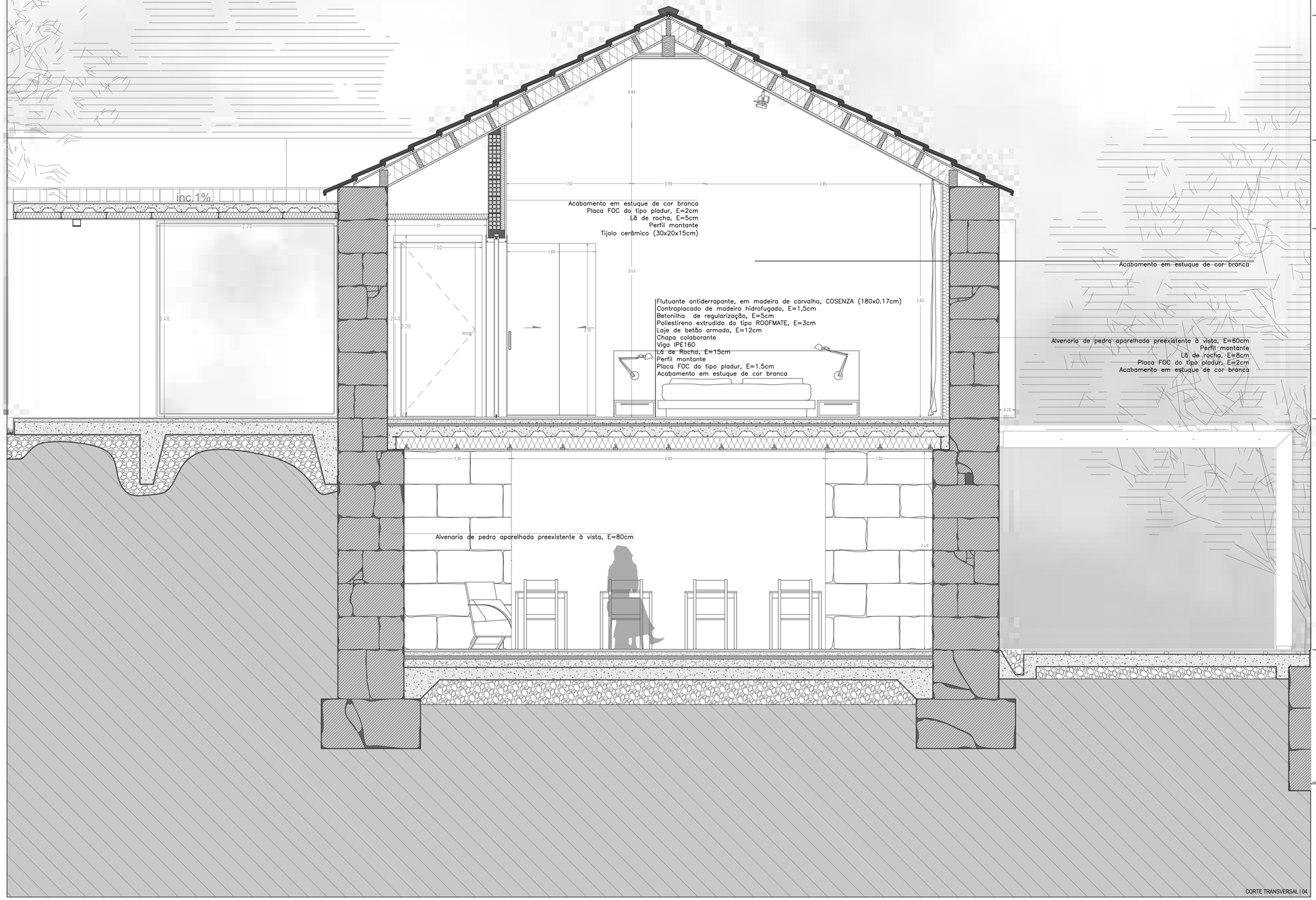
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TIJEIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO : PROJETO DE EXECUÇÃO
CORTE | ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS

ESCALA: 1:25

DATA: OUTUBRO : 2022

21-PE



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

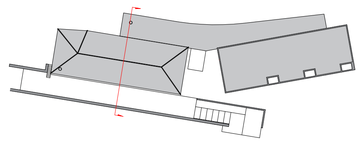
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



04

NOTAS:

COTA DE SOLEIRA 0.00 = 67.00

CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

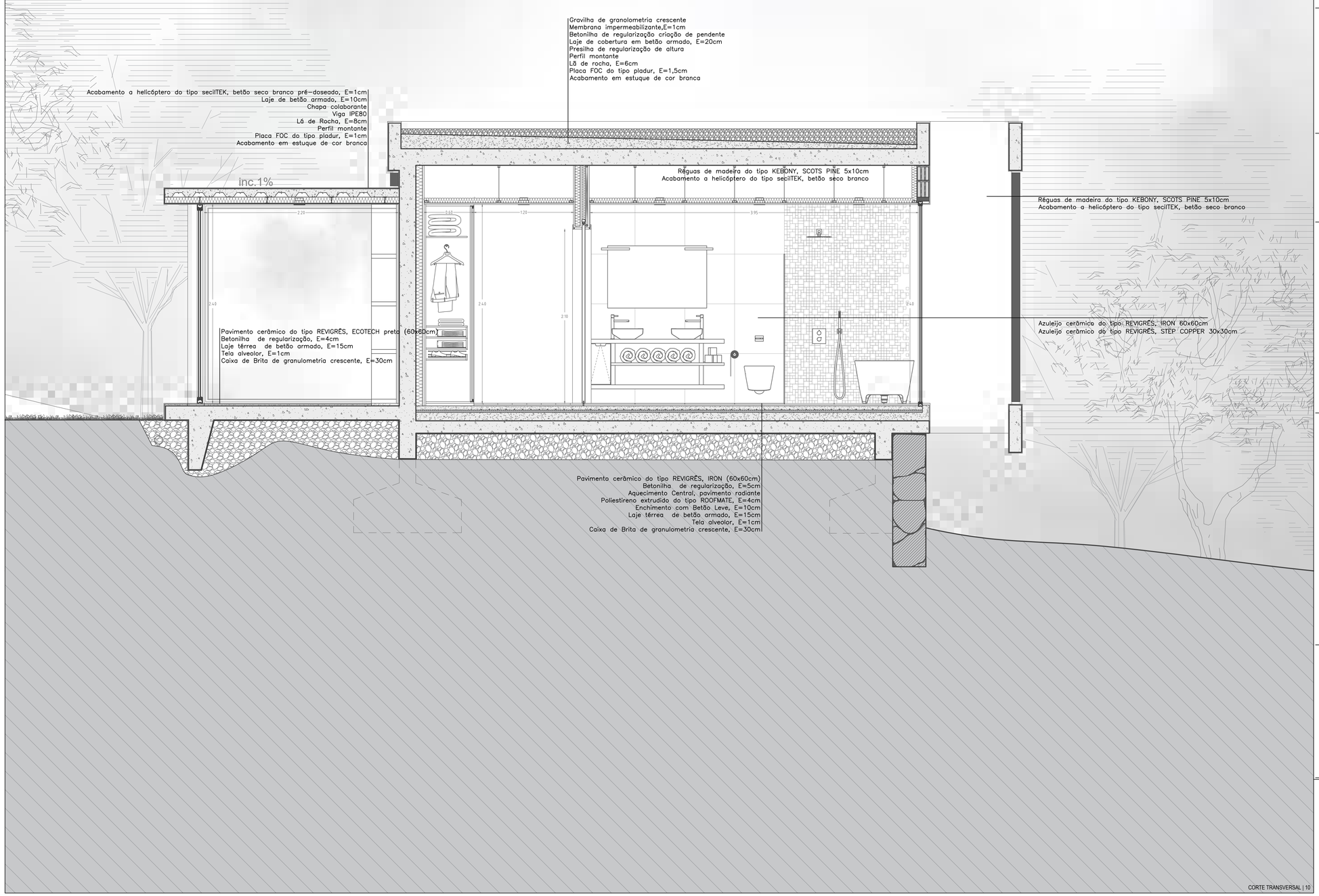
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TIJEIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO : PROJETO DE EXECUÇÃO
CORTE | ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS

ESCALA: 1:25

DATA: OUTUBRO : 2022

22-PE



ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

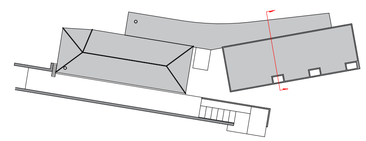
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



10

NOTAS:

COTA DE SOLEIRA 0.00 = 67.00

CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

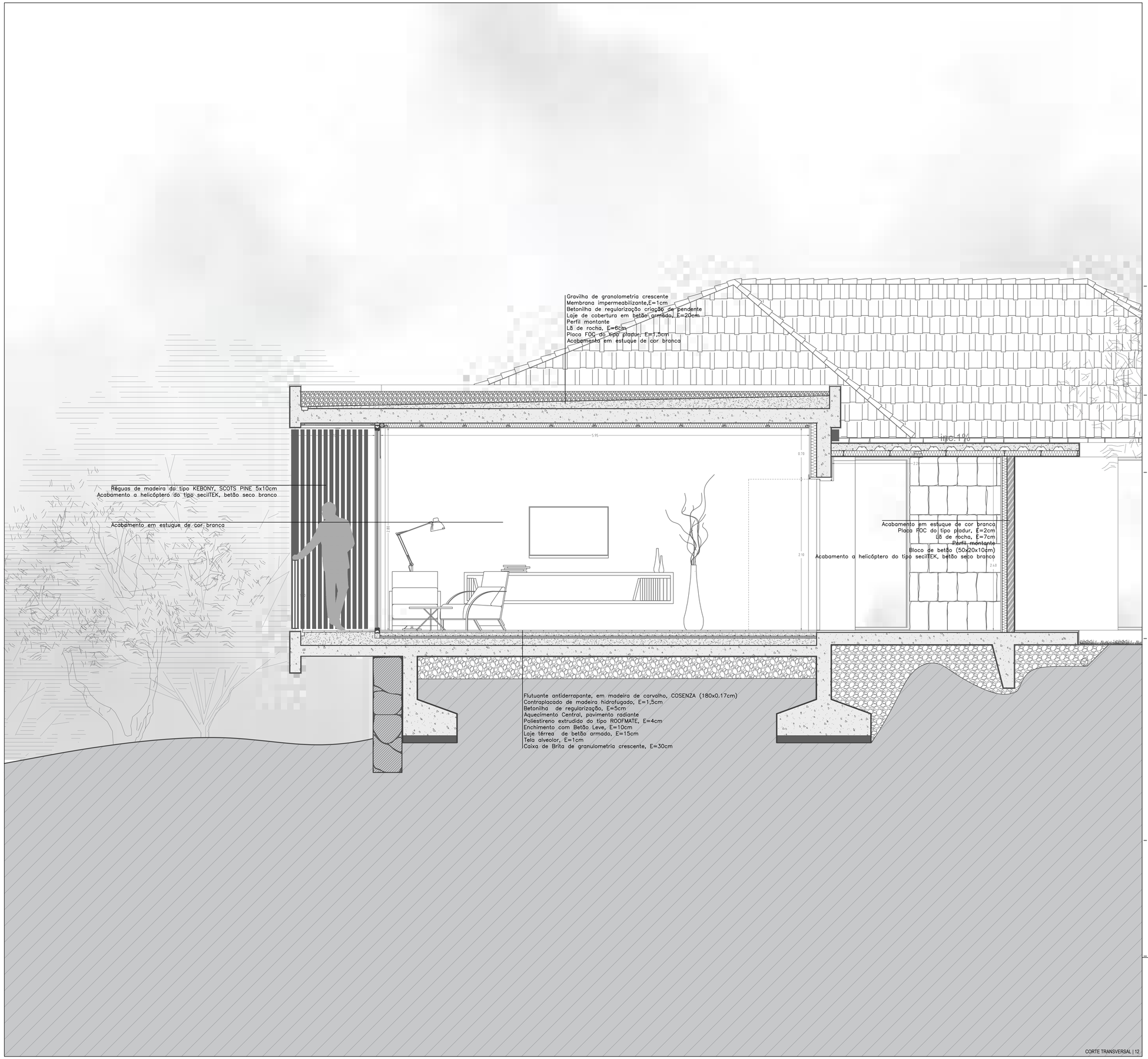
LOCAL: CAMINHO NOVO DO TIJEIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO : PROJETO DE EXECUÇÃO
CORTE | ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS

ESCALA: 1:25

DATA: OUTUBRO : 2022

23-PE



CORTE TRANSVERSAL | 12

ÁREAS DIVERSAS

ÁREA DO LOTE	1187m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	174.8m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO EDIFÍCIO	297.7m²
ÁREA NÃO OCUPADA DO LOTE	714.5m²

ÁREAS DO VOLUME HABITACIONAL

PISO TÉRREO

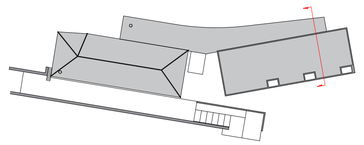
LOBY	30.80m²
CAFETARIA/RESTAURANTE	47.00m²
COZINHA	9.20m²
ESCRITÓRIO	3.70m²
I.S PUBLICAS x2	2.71m²
VESTIÁRIO	6.57m²
DEPOSITO1	3.55m²
CORREDOR 3	8.30m²

PISO 1

SALA	35.76m²
QUARTO SUITE1	59.77m²
I.S	6.33m²
QUARTO SUITE 2	37.35m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 1	19.56m²
I.S	6.33m²
QUARTO SIMPLES 2	27.21m²
I.S	6.80m²
QUARTO SIMPLES 3	27.21m²
I.S	6.80m²
CORREDOR 1	64.53m²
CORREDOR 2	7.22m²
DEPOSITO 2	6.33m²

ESPAÇO EXTERIOR

PATIO 1	104.60m²
PATIO 2	49.53m²
BARANDA	8.74m²
BARANDA QUARTOS x3	3.75m²



12

NOTAS:

COTA DE SOLEIRA 0.00 = 67.00

CONFIRMAR COTAS EM OBRA

A CASA NO CAMINHO
PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

LOCAL: CAMINHO NOVO DO TIJEIRO,
SANTA CRUZ DO DOURO,BAIÃO

OBJETO : PROJETO DE EXECUÇÃO
CORTE | ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS

ESCALA: 1:25

DATA: OUTUBRO : 2022

24-PE