



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR

Engenharia

# **Hostel - Reabilitação de um edifício devoluto na Covilhã**

**Cláudia Alexandra de Sousa Fonseca**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em  
**Arquitectura**  
(Ciclo de Estudos Integrado)

Orientador: Prof. Doutor Jacek Tadeusz Krenz

**Covilhã, Outubro de 2013**



Aos meus pais, devo-lhes tudo.

## Agradecimentos

Esta dissertação não teria sido possível sem o apoio de várias pessoas, gostaria assim de pronunciar toda a minha gratidão por todas as palavras de conforto e motivação, pelas quais estarei inteiramente grata.

Em primeiro lugar ao Professor Doutor Jacek Tadeusz Krenz, meu orientador, por toda a orientação que me deu, conhecimento e palavras de motivação.

Às minhas colegas e amigas que partilham a casa comigo, Liliana Brejo, Anabela Cardoso e Ângela Silva, por todas as palavras certas na hora exacta.

Ao José Carlos Costa companheiro deste percurso académico, pelo apoio, dedicação e todos os momentos que passamos nestes cinco anos.

À Margarida Silva por todo o acompanhamento e por todas as palavras de motivação nesta fase final, pelos desabaços e pela paciência.

Por último, mas não menos importante, um agradecimento muito especial aos meus pais, um obrigada por todos os sacrifícios que fizeram por mim ao longo de toda a minha vida, especialmente durante este percurso académico, por todo o seu amor e apoio incondicional, pois não existem palavras que cheguem para descrever o quanto grata estou e quanto feliz sou por ser vossa filha.

## Resumo

A presente dissertação visa compreender a temática de reabilitação patrimonial tendo como caso prático a cidade da Covilhã. Numa época em que se assiste a um crescimento populacional e um conseqüente aumento da ocupação territorial, conceitos como recuperar, restaurar e reabilitar tornam-se cada vez mais importantes. Para encontrar uma solução mais viável procedeu-se a uma pesquisa elaborada, que permitiu analisar exemplos variados de recuperação e reabilitação à escala do edifício, pelo que se apresentam algumas das soluções mais rentáveis disponíveis no mercado nacional. O caso prático incide sobre a cidade da Covilhã, a qual é uma cidade envelhecida com um número insólito de edificações devolutas, sendo assim evidente a urgência em recuperar e requalificar esta cidade. Contudo essa intervenção não deve ter por base criar uma nova identidade, eliminar o existente e construir de novo. Existem construções que quer pelo seu valor simbólico ou histórico precisam de ser preservados, e portanto, a intervenção precisa de ser estudada e fundamentada com o intuito de respeitar o existente. A proposta incide no edifício da Garagem de S. João que pela sua localização e carácter histórico marca presença na malha urbana da cidade de forma inigualável. A sua importância para a cidade e a intersecção de percursos existente onde este se localiza tornam esta edificação fundamental para o processo de reabilitação urbana. O edifício apresenta os factores necessários para que se demonstre as valências da Cidade-neve onde é possível induzir a interacção humana em relação com a natureza.

## Palavras Chave

Dinamismo; Reabilitar; Sociedade; Multicultural; Interacção; Hostel.

## **Abstract**

This dissertation aims to explore the rehabilitation issue, with the practical case falling upon the city of Covilhã. In a time when we are witnessing a population growth and consequently an increase of the territorial occupation, concepts such as recover, restore and rehabilitate, become increasingly important. To find a more viable solution an elaborate research was conducted, which allowed analyzes of various examples of recovery and rehabilitation at the building scale. Hence, some of the most cost effective solutions available in the national market are presented. The study case focuses on the city of Covilhã, which is an aged city with an unusual number of vacant buildings, thus clearly exists an urgency to restore and rehabilitate the city. However this intervention should not be based on creating a new identity, deleting the existing and build a new option. There are buildings that either by their symbolic value or historical past need to be preserved, and therefore, the intervention needs to be studied and grounded in order to respect the existing. The proposal falls upon the Garagem de S. João building that by its location and historic character embodies the urban structure in a unique way. Its importance to the city and the intersection of circuits existent in its location make this construction crucial to the urban rehabilitation process. The building has the necessary factors to show the potentialities of the Snow-City, where it is possible to induce human interaction in relation with nature.

## **Keywords**

Dynamism; Rehabilitation; Society; Multicultural; Interaction; Hostel.

# Índice

Introdução	1
Capítulo 1 - Desenvolvimento Urbano da Cidade	2
1.1 Evolução Urbana da Cidade	2
1.2 O Potencial de Reabilitação e Regeneração Urbana	7
1.3 Reestruturação e Transformação Urbana	9
Capítulo 2 - O Turismo como Método de Optimização Urbana	12
2.1 Turismo e o Desenvolvimento Hoteleiro	12
2.2 Hostels: uma solução Lowcost do século XXI	14
2.3 Enquadramento do Turismo na Covilhã	20
Capítulo 3 - Cidade Neve: Proposta de Reabilitação	25
3.2 Edifício devoluto a Reabilitar: Garagem se S. João	25
3.3 Proposta de Reabilitação	28
3.2.1 Programa Funcional	35
3.2.2 Caracterizações Técnicas	37
3.2.3 Considerações Finais	41
Conclusão	42
Bibliografia	43

## Índice Iconográfico

- Figura 1 - Antiga Praça do Município; 4  
<http://fotos.sapo.pt/GBV8GuMgOndTTwutR3ZE/500x500> (acedido pela ultima vez em 13 de Maio de 2013).
- Figura 2 - Actual Praça do Município; 3  
<http://www.comurbeiras.pt/GALERIA/COVILHA/1.jpg> (acedido pela ultima vez em 13 de Maio de 2013).
- Figura 3 Bairro dos Penedos Altos; 4  
<http://fotos.sapo.pt/L84ppvmc5tlp847Y89CQ/500x500> (acedido pela ultima vez em 13 de Maio de 2013).
- Figura 4 - Bairro do Rodrigo; 4  
[http://c1.quickcachr.fotos.sapo.pt/i/B9901496b/15667859\\_HS7Lq.jpeg](http://c1.quickcachr.fotos.sapo.pt/i/B9901496b/15667859_HS7Lq.jpeg) (acedido pela ultima vez em 13 de Maio de 2013).
- Figura 5 - Planta do Programa POLIS da Covilhã; 6  
AA.VV; Revista Monumentos - Cidade, Património, Reabilitação Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana; Publicação nº29; IHRU. Lisboa; 2009.
- Figura 6 - Universidade da Beira Interior; 7  
[http://lh4.ggpht.com/-EPWsXkf-LxU/TiNafoqudzl/AAAAAAAAAF88/ic9EwQNM0vi/GI%2525C3%2525B3ria%252520Ishizaka%252520-%252520Covilh%2525C3%2525A3%252520-%252520universidade%252520da%252520beira%252520interior\\_thumb%2525B2%25255D.jpg?imgmax=800](http://lh4.ggpht.com/-EPWsXkf-LxU/TiNafoqudzl/AAAAAAAAAF88/ic9EwQNM0vi/GI%2525C3%2525B3ria%252520Ishizaka%252520-%252520Covilh%2525C3%2525A3%252520-%252520universidade%252520da%252520beira%252520interior_thumb%2525B2%25255D.jpg?imgmax=800) (acedido pela ultima vez em 24 de Setembro de 2013).
- Figura 7 - Interior do Museu dos Lanifícios; 8  
[http://en.lifecooler.com/lifecooleren/imgartigos/CVP\\_A2003.jpg](http://en.lifecooler.com/lifecooleren/imgartigos/CVP_A2003.jpg) (acedido pela ultima vez em 24 de Setembro de 2013).
- Figura 8 - Interior do Museu dos Lanifícios; 8  
<http://www.coolgift.pt/coolgift/imagens/bd/251188.jpg> (acedido pela ultima vez em 24 de Setembro de 2013).

- Figura 9 - Vista aérea sobre Manhattan, Nova Iorque, USA; 9  
[http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/3a/Manhattan\\_from\\_top\\_of\\_the\\_rock\\_hdr.JPG](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/3a/Manhattan_from_top_of_the_rock_hdr.JPG) (acedido pela ultima vez em 24 de Setembro de 2013).
- .
- Figura 10 - Vista aérea sobre Londres, UK; 10  
<http://veja.abril.com.br/blog/ricardo-setti/files/2012/07/the-shard.jpg> (acedido pela ultima vez em 24 de Setembro de 2013).
- .
- Figura 11 - Vista aérea sobre Las Vegas, Nevada, USA; 13  
<http://www.jetblue.com/img/vacations/destination/Las-Vegas-960-x-420.jpg> (acedido pela ultima vez em 24 de Setembro de 2013).
- .
- Figura 12 - Lisbon Lounge Hostel; 15  
<http://www.lisbonlux.com/images/living-lounge-hostel.jpg> (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 13 - Lisbon Lounge Hostel; 15  
<http://www.nileguide.com/destination/blog/lisbon/files/2012/02/Lounge-2.jpg> (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 14 - Vista exterior do edifício; 15  
[http://www.cm-lisboa.pt/uploads/pics/tt\\_address/lxi-4451-07.jpg](http://www.cm-lisboa.pt/uploads/pics/tt_address/lxi-4451-07.jpg) (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 15 - Equity Point Hostel; 16  
<http://ucd.hwstatic.com/propertyimages/4/43233/3.jpg> (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 16 - Vista do Hostel sobre a cidade de Lisboa; 16  
<http://r-ec.bstatic.com/images/hotel/max300/158/15800621.jpg> (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 17 - Edifício do Equity Point Hostel; 16  
[http://www.equity-point.com/images/headers/lisboa\\_hostels/lisboa\\_panorama1.jpg](http://www.equity-point.com/images/headers/lisboa_hostels/lisboa_panorama1.jpg) (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).

- Figura 18 - Gallery Hostel; 17  
<http://www.complexomagazine.pt/wp-content/uploads/2013/03/url3.jpeg>  
 (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 19 - Rivoli Cinema Hostel; 17  
[http://1.bp.blogspot.com/-zXwZyG7UtGg/UZKnHqwjFQI/AAAAAAAAAv4/nzgt5OfBgtw/s1600/gallery-hostel-porto\\_260120121558093584.jpg](http://1.bp.blogspot.com/-zXwZyG7UtGg/UZKnHqwjFQI/AAAAAAAAAv4/nzgt5OfBgtw/s1600/gallery-hostel-porto_260120121558093584.jpg) (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 20 - Rivoli Cinema Hostel; 18  
<http://praca.porto24.pt/files/2013/01/Gallery-Hostel-Porto-Port-003.jpg>  
 (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 21 - The Independente Hostel and Suites; 18  
[http://www.cm-lisboa.pt/uploads/pics/The\\_Independente.jpg](http://www.cm-lisboa.pt/uploads/pics/The_Independente.jpg) (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 22 - The Independente Hostel and Suites; 19  
<http://cdn.controlinveste.pt/storage/DN/2013/big/ng2344046.JPG> (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 23 - The Independente Hostel and Suites; 19  
<http://acidadenapontadosdedos.com/2013/01/26/lisboa-tem-o-melhor-hostel-da-europa-diz-o-the-guardian/> (acedido pela ultima vez em 3 de Setembro de 2013).
- Figura 24 - Igreja Santa Maria; 20  
[http://farm2.static.flickr.com/1275/671610925\\_d3d8354799.jpg](http://farm2.static.flickr.com/1275/671610925_d3d8354799.jpg) (acedido pela ultima vez em 15 de Setembro de 2013).
- Figura 25 - Núcleo histórico da cidade, zona intra-muralhas; 21  
<http://4.bp.blogspot.com/-POVRyosj3sA/T-nClW0Trel/AAAAAAAAAiE/AaPEEoSxpfU/s1600/P3280024.JPG> (acedido pela ultima vez em 18 de Setembro de 2013).
- Figura 26 - Antigo Jardim Público; 22  
[http://p0.storage.canalblog.com/01/08/63130/41010164\\_m.jpg](http://p0.storage.canalblog.com/01/08/63130/41010164_m.jpg) (acedido pela ultima vez em 13 de Setembro de 2013).

Figura 27 - Actual Jardim Público; <a href="http://www.betar.pt/upload/photo/1311869167Jardim_Publico_Covilha-Repuxos.jpg">http://www.betar.pt/upload/photo/1311869167Jardim_Publico_Covilha-Repuxos.jpg</a> (acedido pela ultima vez em 13 de Setembro de 2013).	22
Figura 28 - Jardim do Lago; <a href="http://ipt.olhares.com/data/big/493/4939779.jpg">http://ipt.olhares.com/data/big/493/4939779.jpg</a> (acedido pela ultima vez em 13 de Setembro de 2013).	22
Figura 29 - Parque da Goldra; Foto do autor (tirada em Setembro de 2013)	23
Figura 30 - Jardim Botânico; <a href="http://www.asbeiras.pt/wp-content/uploads/2012/04/Parque-florestal-Covilh%C3%A3.jpg">http://www.asbeiras.pt/wp-content/uploads/2012/04/Parque-florestal-Covilh%C3%A3.jpg</a> (acedido pela ultima vez em 13 de Setembro de 2013).	23
Figura 31 - Serra da Estrela; Foto de Pedro Lopes. (2012)	24
Figura 32 - Vale Glaciário; Foto de Pedro Lopes. (2012)	24
Figura 33 - Lagoa na Serra da Estrela; Foto de Pedro Lopes. (2012)	24
Figura 34 - Vista sobre a cidade da Covilhã; Foto de Pedro Lopes. (2012)	25
Figura 35 - Garagem de S. João; Foto do Autor. (tirada em Abril de 2013)	26
Figura 36 - Interior do piso térreo da garagem; Foto do Autor. (tirada em Abril de 2013)	26
Figura 37 - Vista das traseiras da Garagem de S. João; Foto do Autor. (tirada em Abril de 2013)	27
Figura 38 - Planta de Localização; Planta do Autor.	28
Figura 39 - Fachadas principais da Garagem de S. João; Foto do Autor. (tirada em Abril de 2013)	29

Figura 40 - Fachada com pouco valor arquitectónico da garagem de S. João; Foto do Autor. (tirada em Abril de 2013)	30
Figura 41 - Esquiço; Esquiço do Autor.	31
Figura 42 - Esquiço; Esquiço do Autor.	31
Figura 43 - Esquema de conceito; Esquema do Autor.	32
Figura 44 - Exemplo de uma fachada segura por perfis metálicos; <a href="http://adbr001cdn.archdaily.net/wpcontent/uploads/2012/10/1349448191_jm_plataformaartes_196.jpg">http://adbr001cdn.archdaily.net/wpcontent/uploads/2012/10/1349448191_jm_plataformaartes_196.jpg</a> (acedido pela ultima vez em 18 de Agosto de 2013).	32
Figura 45 - Foto que inspirou a proposta; <a href="http://cdn.archinect.net/images/1200x/bp/bpt69fg49nihb367.jpg">http://cdn.archinect.net/images/1200x/bp/bpt69fg49nihb367.jpg</a> (acedido pela ultima vez em 7 de Junho de 2013).	33
Figura 46 - Planta esquemática de funções do piso 0; Esquema do Autor.	34
Figura 47 - Planta esquemática de funções do piso -1; Esquema do Autor.	35
Figura 48 - Esquema de Fachada; Esquema do Autor.	37
Figura 49 - Pormenor de Fachada e Varanda; Pormenor do Autor.	39
Figura 50 - Pormenor 1 - Cobertura. Pormenor do Autor.	40
Figura 51 - Pormenor 2 - Fachada; Pormenor do Autor.	40
Figura 52 - Pormenor 3 - Varanda; Pormenor do Autor.	41

Figura 53 - Esquiço da proposta final;  
Esquiço do Autor.

41

## Introdução

Numa época em que se assiste a um elevado crescimento populacional e conseqüentemente um amento da ocupação do território, torna-se cada vez mais necessária a aplicação de conceitos tais como: recuperar, restaurar e reabilitar.

Até há muitos anos, o conceito de reabilitação esteve particularmente associado à recuperação do património arquitectónico de carácter monumental, concentrando assim os espaços de intervenção em construção como conventos, castelos e palácios, fortalezas e igrejas.

Nestas últimas décadas surgiu a necessidade de intervir nas zonas "comuns" das cidades, pensando assim nos edifícios, mesmo que, modestos, nas ruas, praças e quarteirões pois, todos estes espaços contam a história dos povos e das suas cidades de forma inigualável.

É precisamente através de muitas construções anónimas, que valem pelo seu conjunto e pela sua inserção urbana, que as suas histórias ajudam a definir o que pode chamar-se o espírito do lugar.

Posta esta realidade, gerou-se a necessidade de intervir no espaço utente. Pelo que a presente dissertação visa uma abordagem pragmática que permita compreender a necessidade de intervir nos espaços devolutos das cidades, tendo como caso prático um edifício devoluto do centro histórico da cidade da Covilhã. Sendo esta zona um lugar identitário da cidade, com uma articulação e linguagem muito própria, o conceito de reabilitação visa devolver uma habilidade e uma funcionalidade, como também, uma forma de promover um diálogo com e para a cidade.

Esta dissertação começará, então, por apresentar dados referentes à cidade da Covilhã e à sua evolução urbana. Seguidamente, interessa analisar o conceito de Turismo e como este pode ser visto como um método de optimização Urbana. Esta análise permitirá agregar informação e conteúdos que possam posteriormente ser adaptados ao caso prático da Covilhã. Ainda neste mesmo capítulo serão expostos diversos exemplos de reabilitação, de vários autores, sendo o programa concentrado na área do Turismo como, por exemplo, refuncionalização espacial com impacto directo na afluência e no espaço.

O capítulo terceiro e último incide na proposta de reabilitação para um edifício devoluto na Covilhã, onde será proposta uma intervenção que, pelo seu programa, apresenta características observadas ao longo da dissertação como sendo o caminho chave para uma solução final.

Pretende-se com esta proposta de reabilitação, enfrentar os problemas arquitectónicos relativos aos novos conceitos do urbanismo; problemas sociais, de meio ambiente e da economia própria do mundo globalizado em que vivemos.

# Capítulo 1 - Desenvolvimento Urbano da Covilhã

## 1.1 - Evolução Urbana da Cidade

A cidade da Covilhã, inserida a uma altitude aproximada de 700 m, é distinguida por uma malha urbana composta por ruas íngremes, que se estendem ao longo da encosta da Serra da Estrela, razão essa que lhe viria a atribuir o cognome "Cidade Neve".

Entre os séculos XIV e XV, a comunidade judaica que habitou a Covilhã, impulsionou o desenvolvimento da cidade com a industria dos lanifícios. Esta mesma industria assumiu uma posição industrial devido ao Rei que fundou a Fábrica Escola, antiga Fábrica d'El Rei D. Sebastião e actual Fábrica Velha. Na segunda metade do século XVIII, a Covilhã surge como Cidade-fábrica, na sequencia da Revolução Industrial, onde a produção em massa de lanifícios aumentou consideravelmente.

A Covilhã surge como Cidade-fábrica visto não existir um único complexo fabril, mas sim um conjunto de espaços fabris que no seu conjunto o conseguiam.

O desenvolvimento máximo da industria têxtil foi atingido na segunda metade do século XX, pois a cidade tornou-se mais aberta ao exterior, resultado da construção da estrada Nacional e da linha do caminho de ferro percorrida até à zona da estação ferroviária no fim do século XX.

*"A «Metrólope de Lã» ou a «Manchester Portuguesa», como era designada a Covilhã, possuía antes da crise de 1960, cerca de 140 fábricas de lanifícios e seis mil operários que produziam 66% do fabrico total dos lanifícios portugueses (FCG, 1994, p.725)" Aponta Domingues.<sup>1</sup>*

Em 1883 é elaborado o Plano de Melhoramento para a cidade da Covilhã, pelo engenheiro e urbanista António José Antunes Navarro. O plano foi proposto com o objectivo de melhorar as condições da cidade sem destruir grande parte da mesma e conservar as edificações principais.

---

<sup>1</sup> DOMINGUES, Álvaro; *Cidade e Democracia: 30 Anos de Transformação Urbana em Portugal*; Argumentum Edições; Lisboa; 2006; p.255.

*"Navarro deixava assim bem claro a difícil situação em que se encontrava a distribuição urbanística da Covilhã, que tendo crescido ao longo de gerações sob a forma de participação medieval e num território de topografia tão íngreme, havia hipotecado a sua capacidade de originar espaços urbanos adequados, sujeitando-se ao crescimento das suas ruas enviesadas, claustrofóbicas, labiríntica e de acentuadas inclinações, que tornavam pouco profício qualquer plano que se pudesse apresentar." Assinala Joana Brito.<sup>2</sup>*

O arquitecto e urbanista José António Aguiar traçou, em 1951, o Plano Geral de Urbanização da Covilhã, no qual constava a concepção de uma praça do Município (Fig. 1) e um edifício que albergasse a Câmara Municipal. A praça do município foi renovada mais tarde, ficando com a imagem que se conhece hoje. (Fig. 2).

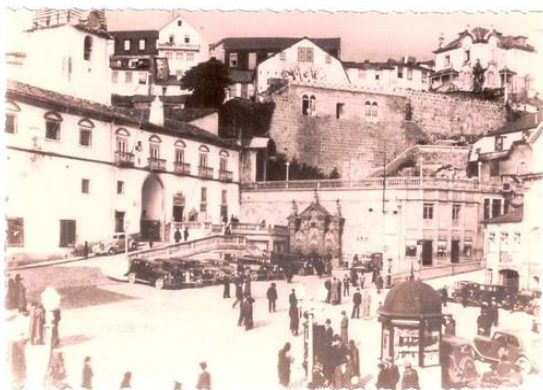


Fig. 1: Antiga Praça do Município.



Fig. 2: Actual Praça do Município.

A Cidade da Covilhã é marcada pela topografia e forte presença industrial fazendo disso a sua imagem de marca. Com a produção fabril a alastrar-se pelos vales das ribeiras, potencia o seu desenvolvimento e expande o perímetro urbano pela planície, causando novas necessidades para a sociedade operária e para a Cidade.

Os bairros operários tornaram-se uma necessidade, fixando-se assim, em zonas periféricas do centro urbano, visto que, a cidade não estava preparada para receber os 7300 operários, que se estimava que trabalhassem na indústria nos anos cinquenta.

Em 1935 recorre-se ao Estado Novo para que se possa construir três bairros económicos na cidade, porém, apenas o Bairro dos Penedos Altos (Fig. 3) viria a ser edificado, junto ao vale da Ribeira da Carpinteira.

---

<sup>2</sup> BRITO, Joana; A cidade industrial – Reabilitação e renovação de identidade; Dissertação de Mestrado, Universidade da Beira Interior; Universidade da Beira Interior; Covilhã; 2012; p.35.

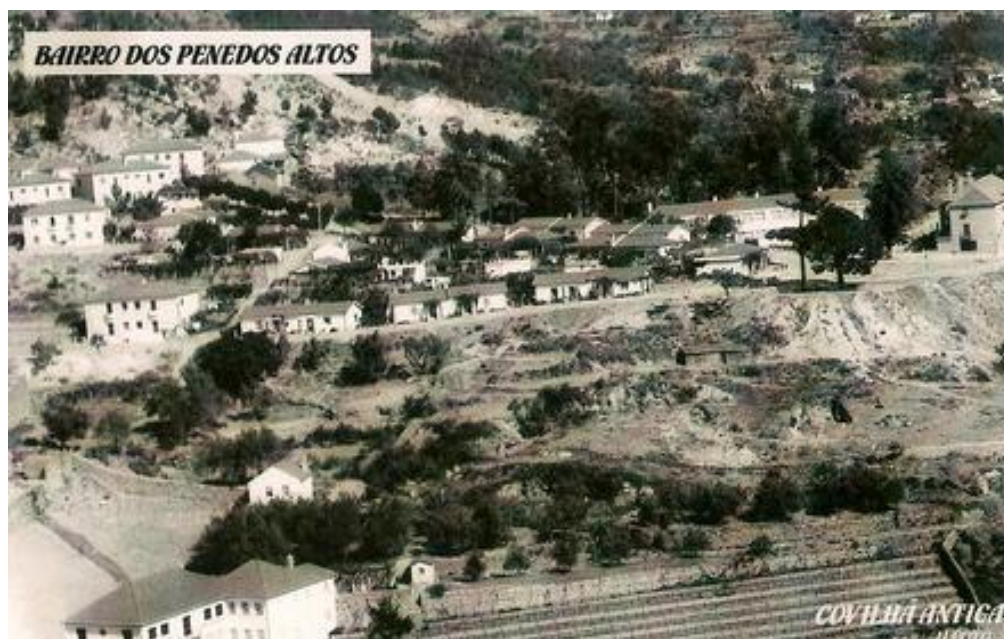


Fig. 3: Bairro dos Penedos Altos.

Em 1951, numa iniciativa conjunta entre a Caixa Sindical de Previdência da Indústria de Lanifícios e a Federação dos Trabalhadores de Lanifícios, surge o Bairro do Rodrigo (Fig.4), igualmente destinado aos operários.

A segunda metade do século marcou o início do fim da Covilhã como Cidade-fábrica, ressaltando assim a memória de um passado brilhante do qual apenas sobrevivem espaços devolutos; edifícios esses que deveriam ser a identidade da cidade.



Fig. 4: Bairro do Rodrigo.

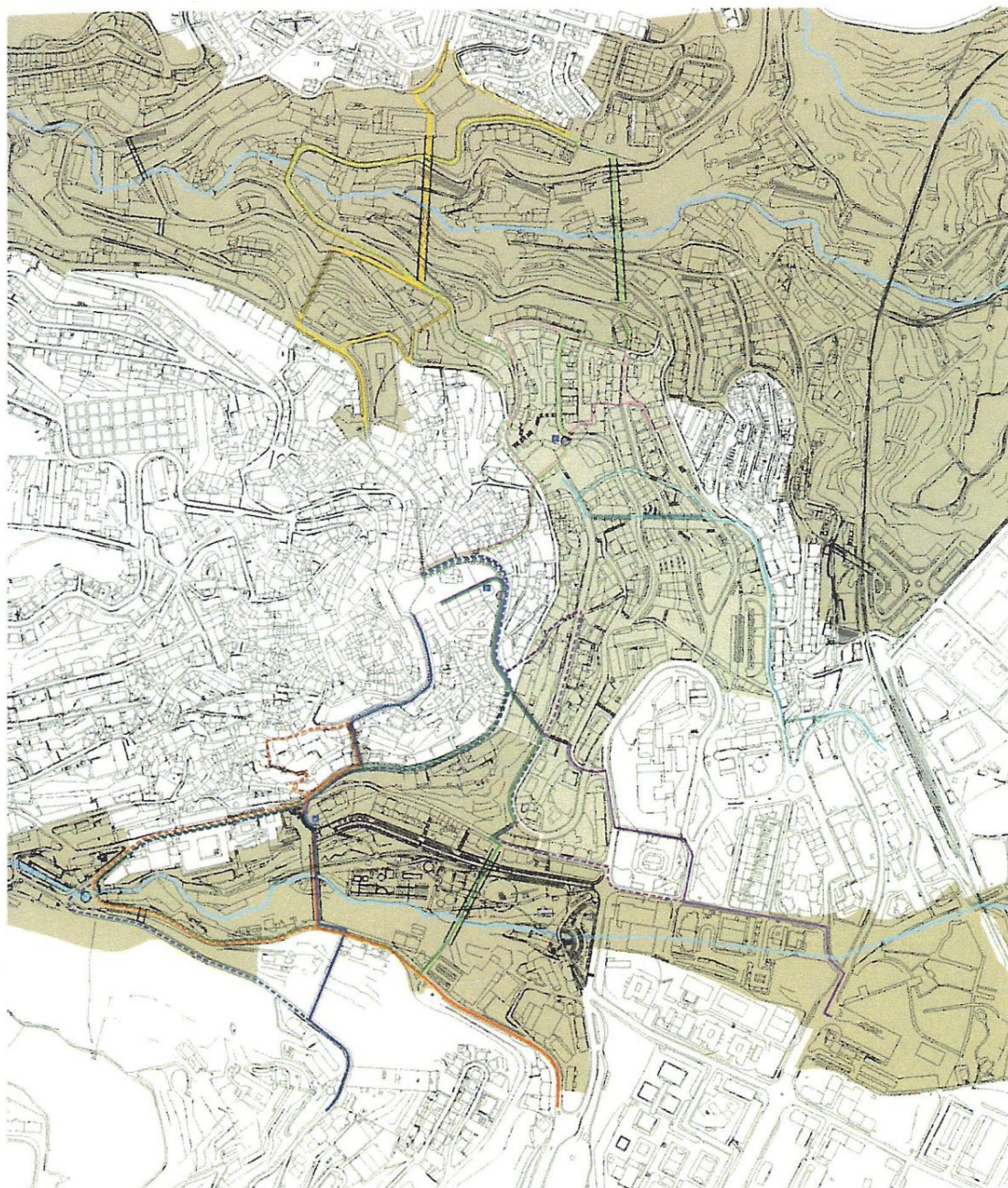
Em 1999 o programa POLIS foi elaborado pelo *atelier* do arquitecto Nuno Teotónio Pereira, onde os objectivos principais a serem destacados são:

*"(...) reabilitar os vales das ribeiras (...) virando a cidade para esses vales criando novas frente edificadas (...) favorecer e preservar o património industrial destinando-lhe novos usos (...) favorecer a mobilidade pedonal através de pontos e meios mecânicos de acesso ao centro (...) corrigir o sistema de implantação de novas construções visando consolidar o tecido urbano e proporcionar a sua integração na paisagem."*<sup>3</sup>

Pela primeira vez houve a necessidade de proteger o património industrial da Covilhã, pelo que foi, então, realizado um inventário pelo antigo IPPAR em parceria com a Universidade da Beira Interior que decorreu entre Setembro de 1999 e Março de 2002. Neste mesmo inventário foram identificados cerca de 130 edifícios ou conjuntos industriais. O programa POLIS (Fig. 5) focava-se então nos principais problemas da cidade; a topografia e o património industrial desvanecido.

---

<sup>3</sup> PEREIRA, Nuno Teotónio; *Programa POLIS "Plano estratégico da Covilhã"*; Covilhã 1999.



intervenção do Polis,  
planta de Nuno  
Teotónio Pereira,  
2000-2004.

Termos de comparação (exist.)	Extensão		Desnível a vencer a pé	
Jardim Público/Mercado	700m		15m	
S.Martinho/Pelourinho	750m		40m	

Percursos Pedonais	Antes	Depois	Antes	Depois
Residencial/Mercado	1470m	760m	97m	37m
Palmatória/Pelourinho	1530m	590m	98m	23m
Estação/S.João de Mella	890m	630m	111m	45m
Pelourinho/St.António (Reitoria)	1730m	730m	55m	34m
Penedos Altos (igreja)/S.Francisco	1420m	750m	71m	14m
Penedos Altos (largo)/Pelourinho	1400m	920m	86m	56m
Rodoviária/Pelourinho	1490m	850m	127m	53m
Escola do Rodrigo/Pelourinho	850m	540m	95m	69m

Fig. 5: Planta do Programa POLIS da Covilhã.

## 1.2 - O Potencial de Reabilitação e a Regeneração Urbana

Como referido no ponto anterior, o relatório do IPPAR (1999-2002) dá conta de, aproximadamente, 130 edifícios ou conjuntos industriais existentes na Covilhã, é um número significativo de edifícios que levanta pontos preocupantes relativamente ao seu potencial de reabilitação de forma a manter viva a sua história e identidade.

Cada edifício possui características únicas, logo implica uma análise individual para perceber o seu potencial de reabilitação considerando diversos factores. Factores esses como o que levou ao encerramento e abandono dos mesmos, acessos, localização, ausência de manutenção ou danificação de estrutura e/ou outros componentes ligados à construção.

O número diversificado de motivos de encerramento e abandono dos edifícios indicam a direcção a tomar na eventual regeneração do espaço.

Para poder preservar o património industrial da cidade, um esforço colectivo é necessário entre instituições públicas e privadas, recorrendo a reabilitações estruturais, revitalização de elementos de carácter cultural e social e da sua reinserção na dinâmica urbana agilizando, assim, uma nova função dando resposta às necessidades actuais da cidade da Covilhã.

A Universidade da Beira Interior (Fig. 6) veio assumir um papel importante para a cidade renovando assim a sua identidade, visto que, grande parte das suas instalações são espaços fabris reabilitados.



Fig. 6: Universidade da Beira Interior.

"A Universidade da Beira Interior, UBI, criada em 1986, na sequência do Instituto Politécnico (1973) e do Instituto Universidade da Beira Interior (1974), cujo pólo principal ocupa a Real Fábrica dos Lanifícios da UBI, aberto ao público em 1996" Salienta Domingues.<sup>4</sup>

A Universidade da Beira Interior, ao longo do seu crescimento, foi adquirindo diversos edifícios industriais, dando valor e importância à cultura do passado. Um exemplo disso é o Museu dos Lanifícios da Universidade (Fig. 7 e Fig 8). A universidade tem tido um papel bastante importante, se não o mais importante no desenvolvimento cultural, social e económico da cidade; tornando assim a antiga e popular cidade fábrica em cidade universitária.

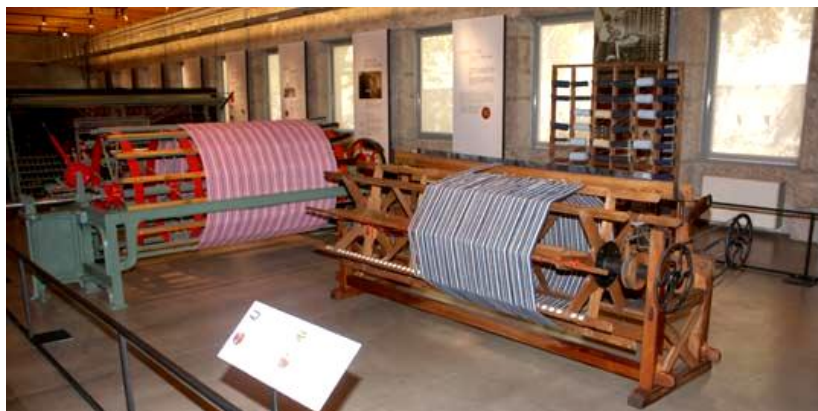


Fig. 7: Interior do Museu dos Lanifícios.



Fig. 8: Interior do Museu dos Lanifícios.

---

<sup>4</sup> DOMINGUES, Álvaro; *Cidade e Democracia: 30 Anos de Transformação Urbana em Portugal*; Argumentum Edições; Lisboa; 2006; p.255.

### 1.3 - Restauração e Transformação Urbana

O crescimento populacional aumenta exponencialmente, o que não é informação nova e "em 2008: pela primeira vez na história, mais de metade dos habitantes da terra sofrem um impulso acelerado nas últimas décadas (...)"<sup>5</sup>

Com o alastramento da cidade, o espaço disponível vai sendo consumido, o que antes eram concentrações industriais, afastadas do centro urbano, são agora encontradas dentro da malha urbana. o crescimento da cidade aumentou de tal forma que a sua projecção inicial se encontra desencontrada demonstrando problema de integração da urbanidade actual. Crescer em altura (Fig. 9 e Fig. 10) tem sido uma medida bastante usada para tentar manter os limites das cidades.

Não é novidade que o problema das edificações devolutas se tornou numa presença constante na notoriedade social, o número crescente destas estruturas é alarmante, apesar da opinião partilhada de que existe uma grande qualidade no património urbano.



Fig. 9: Vista aérea sobre Manhattan, Nova Iorque, USA.

<sup>5</sup> SECÇÃO DOCUMENTO. *Cidades do Futuro – O planeta Urbano*. Super Interessante; no 173; Lisboa; Setembro 2012; p.50.



Fig. 10: Vista aérea sobre Londres, UK.

A calma, as relações de vizinhança, o comércio que por ali se encontra e a peculiar trama de escadas e travessas não é o suficiente para prender os seus residentes. Por essa rede de ruas, de origem medieval até, no Verão, nas festas, é que passam habitantes de outras zonas em busca de autenticidade.<sup>6</sup>

A reabilitação e a reestruturação urbana são a solução para esses locais devolutos e abandonados, contornando assim esta situação actual das cidades que a cada dia que passa perdem um pouco do seu valor patrimonial resultado da marginalização que estes edifícios sofrem.

*"Se é consensual que esses ambiente urbanos do passado ainda hoje são amáveis, acolhedores, equilibrados - porque lhe reconhecemos essas qualidades -, a solução só poderá ser continuar a vivê-los." Defende Graça Dias.<sup>7</sup>*

Melhorar a estrutura interna das cidades, renovar percursos e reabilitar edifícios terá um impacto certo no quotidiano, é importante ter consciência de que as cidades não são apenas focadas para a habitação, como assinala Pedro Brandão:

---

<sup>6</sup> DIAS, Manuel Graça; *Manual das Cidades*, Relógio D'Água Editores; Lisboa; 2006; p.37.

<sup>7</sup> *Idem*.

*" A cidade cresceu e surpreendem-nos. O ambiente urbano, que aprendemos a ver essencialmente como uma forma, um agregado de edifícios e outros espaços construídos, determinado pela História e pelo desenho, como coisa estável, compacta e permanente, é agora outra coisa: é um organismo ampliado, parte de um rede, um sistema global de centralidades em permanente competição, atracção de fluxos de mobilidade, informação, capitais, um palco do consumo e do espectáculo efémero, feito de bits de informação, mas de muita incerteza e imponderabilidade."<sup>8</sup>*

É urgente compreender que não podemos renegar a história, o passado nem as estruturas que nos foram deixadas por gerações marcadas pela indústria e pelo comércio. É fundamental uma reestruturação feita com consciência e que não "promova uma falsa renovação" como assinala Richard Florida.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> BRANDÃO, Pedro; *O sentido da Cidade: ensaios sobre o mito da Imagem como Arquitectura*; Livros Horizonte; Lisboa; 2011; p.22.

<sup>9</sup> SECÇÃO DOCUMENTO; *Op. Cit.*; p.50

# Capítulo 2 - O Turismo como Método de Optimização Urbana

## 2.1 - Turismo e o Desenvolvimento Hoteleiro

Nikolaus Pevsner, o bem conhecido historiador de Arquitectura, distinguiu o hotel da estalagem, sendo esta tradição desde os tempos medievais, deste modo:

*"O hotel é quase sempre maior que a estalagem, especialmente nos seus espaços colectivos. O hotel tem salas públicas, não apenas uma taberna com algumas mesas para comer. Mas o hotel desenvolveu-se a partir da estalagem."<sup>10</sup>*

Esta diferença é visível já no século XVII em algumas cidades Europeias, mas é no início do século XVIII que o hotel, não só se estabiliza como adquire importância social, nomeadamente em lugares favorecidos com termas e também nas grandes cidades.

No século XIX assiste-se à sua expansão mundial, em parte pela revolução nos transportes que os caminhos de ferro e os barcos a vapor representam, como também, pela divulgação das viagens culturais e das férias entre as elites onde a praia se torna cada vez mais importante. Posto isto, os hotéis também se diversificam tipologicamente, pois se, nas cidades são sobretudo compostos por quartos e salas colectivas mais zonas de serviço, por vezes associados às estações ferroviárias, nas estâncias de férias, que incluíam as termas, podiam ter amplos jardins, campos de jogos, entre outros.

Já a partir do século XX ocorreram mudanças ainda maiores, não só pelo facto de que o número de pessoas que praticavam férias e viagens aumentava drasticamente, como também, pelo acelerar das diversas mundializações, entre elas a do comércio e dos negócios.

Foi surgindo um número cada vez mais elevado de variantes tipológicas, instalou-se a diversificação dos equipamentos e de espaços colectivos. Assim como, um número cada vez maior de restaurantes, a inclusão de lojas ou até a associação entre o hotel e o casino, maior exemplo disso encontra-se nos Estados Unidos da América nomeadamente em Las Vegas. (Fig.11)

---

<sup>10</sup> PEVSNER, Nikolaus; *A History of Building Types*, Thames & Hudson; London; 1976; p.169.



Fig. 11: Vista aérea sobre Las Vegas, Nevada, USA.

Não se pode esquecer o hotel como aglomerado de pequenos edifícios a que se chamou aldeamento, esta última versão floresceu no Golfo Pérsico antes da crise de 2008.

Contrariando um processo de globalização, apareceram os hotéis integrados em centro históricos, muitas vezes pequenos resultantes de aproveitamentos de edifícios com valores patrimoniais e/ou artísticos, ou então construídos em paisagens únicas e protegidas.

Hoje em dia a diversidade é enorme e o nome de hotel designa um vasto leque de realidades.

## 2.2 - Hostels: uma solução Lowcost do século XXI

Hostel é uma palavra estrangeira para o termo albergue, trata-se de um tipo de acomodação caracterizada pelos preços convidativos. Enquanto que, os hotéis são maioritariamente destinados a uma faixa etária com situação económica estável os hostels permitem acesso a uma faixa etária com uma situação menos resolvida mas com um enorme espírito de aventura e descoberta. Os Hostels estiveram por muito tempo associados a turistas "mochileiros" solitários e a grupos de estudantes, porém, hoje em dia esta solução lowcost atrai também a população mais velha, famílias e até mesmo viajantes de negócios.

A industria hostel tem crescido nos últimos anos, tendo em conta que o orçamento, dos viajantes e/ou turistas, tem sofrido alterações, graças à crise económica global que se vive nos dias de hoje, os hostels tornam-se então a solução preferida.

Segundo Stay Wyse, uma associação comercial sem fins lucrativos que monitora e investiga as tendências de acomodação entre os viajantes em nível global;

*"Os albergues, que têm sido constantemente rentáveis ao longo dos anos, vão também evoluindo à medida que se afasta do conceito rústico, para um conceito de design, com comunidades e serviços avançadas em nível tecnológico, uma tendência que começou por volta de 2004."*<sup>11</sup>

Anteriormente, foi possível verificar que a reabilitação urbana é vital para o desenvolvimento das cidades, os edifícios necessitam de intervenções regenerativas que os tornam elementos integrantes da dinâmica urbana.

### 2.2.1 - Lisbon Lounge Hostel

O Lisbon Lounge Hostel (Fig. 12 e Fig. 13) é um lugar onde a interacção é a questão principal. Recebem viajantes de todo o mundo em busca de modernidade, comunidade e um ambiente relaxante. Todos estes ingredientes são combinados em um edifício antigo (Fig. 14) com uma arquitectura típica na cidade de Lisboa, encontra-se situado no coração da baixa Lisboa.

---

<sup>11</sup> In [www.staywyse.org](http://www.staywyse.org); site oficial da organização Stay Wyse.



Fig. 12: Lisbon Lounge Hostel.



Fig. 13: Lisbon Lounge Hostel.



Fig. 14: Lisbon Lounge Hostel, vista exterior do edifício.

## 2.2.2 - Equity Point Lisboa Hostel

O hostel Equity Point (Fig. 15) encontra-se numa excelente localização, em pleno centro de cidade, o ponto onde se encontra os bairros do Chiado, Restauradores e Bairro Alto e a vista é maravilhosa. (Fig. 16)

O edifício onde o Equity Point Hostel se encontra (Fig. 17) foi construído por volta do ano 1800 para ser o palácio de uma das famílias poderosas de Lisboa. O edifício foi totalmente reformado mas, ainda mantém intactas as suas incríveis chaminés e os tectos ornamentados com três metros de pé direito. A fachada foi restaurada para que lhe fosse devolvida a sua cor original, que faz com que o albergue seja facilmente identificado.



Fig. 15: Equity Point Hostel, Lisboa.



Fig. 16: : Equity Point Hostel, vista sobre a cidade de Lisboa.



Fig. 17: Edifício do Equity Point Hostel, Lisboa.

### 2.2.3 - Gallery Hostel - Porto

O Gallery Hostel (Fig. 18) está situado numa área privilegiada da cidade do Porto, conhecida pela rua das Galerias de Arte. O Hostel encontra-se envolvido pelos pontos mais atractivos do Porto, tais como, museus, monumentos, jardins, restaurantes e bares. O edifício data do início do início do século XX, foi totalmente reabilitado para responder às necessidades dos seus hospedes, num ambiente relaxante e familiar.

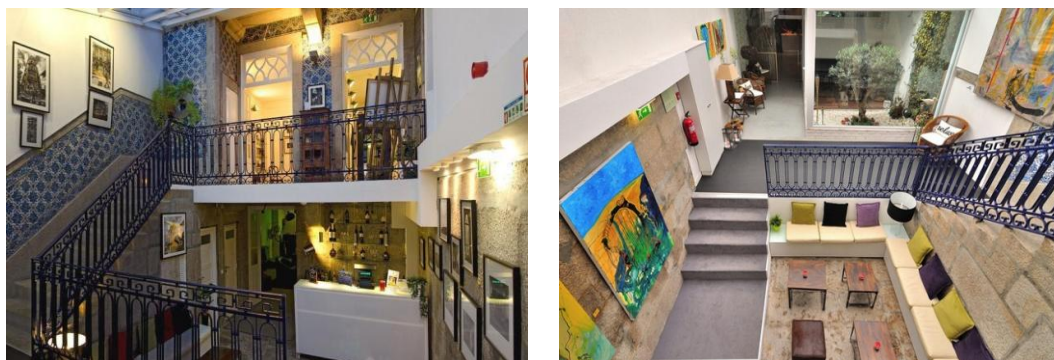


Fig. 18: Gallery Hostel, Porto.

### 2.2.4 - Rivoli Cinema Hostel - Porto

O Rivoli Cinema Hostel (Fig. 19 e Fig. 20) é o primeiro Hostel temático, em Portugal, cujo o nome indica o tema deste hostel é o cinema, inspirando assim a decoração de cada quarto e espaço comum.

O Rivoli Cinema Hostel está localizado no centro histórico do Porto perto da Avenida dos Aliados, onde se encontram ruas cheias de monumentos, restaurantes e lojas.

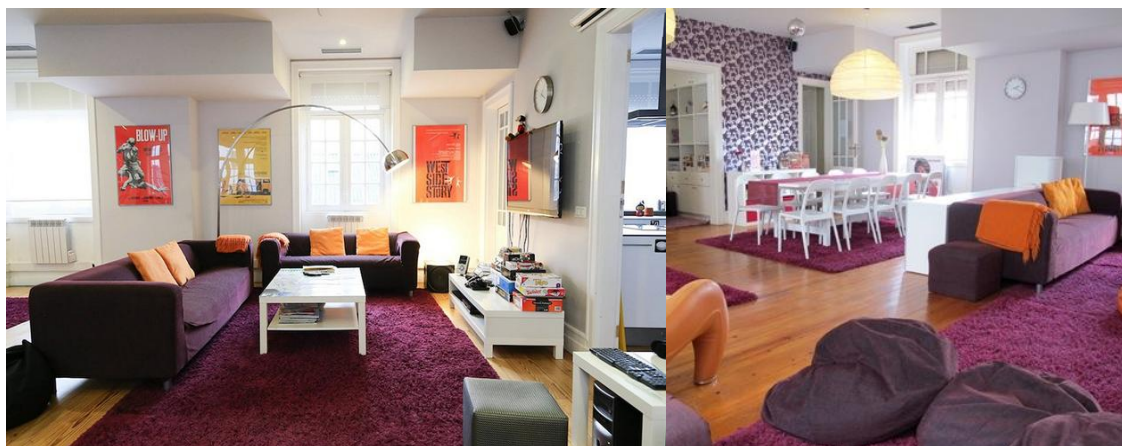


Fig. 19: Rivoli Cinema Hostel, Porto.

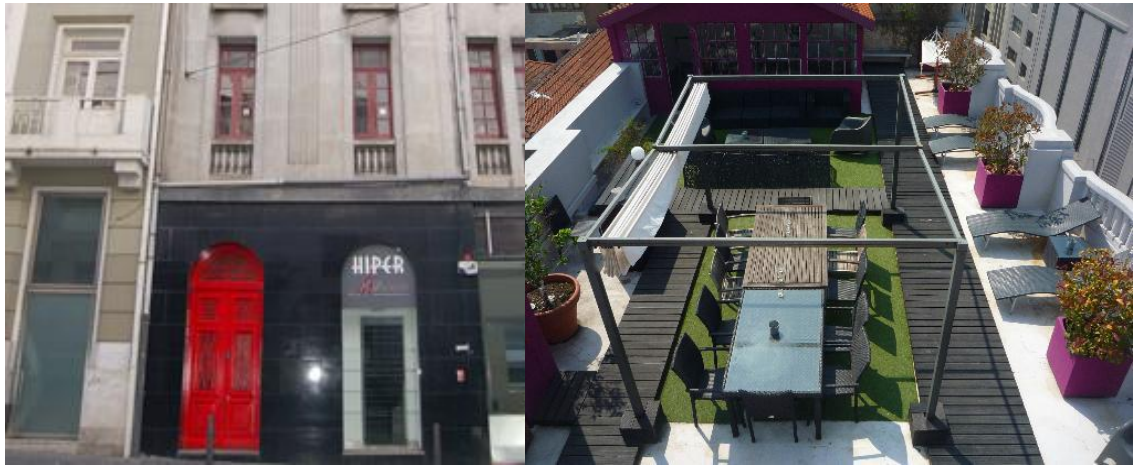


Fig. 20: Rivoli Cinema Hostel, Porto.

### 2.2.5 - The Independente Hostel & Suites - Lisboa

O último hostel de referência é o hostel mais luxuoso de Portugal.

O The Independente (Fig. 21, Fig. 22 e Fig. 23) é a criação de quatro irmãos que tinham a visão de um conceito hoteleiro não ortodoxo onde viajantes e locais poderiam se cruzar num intercâmbio de experiências e histórias definidas pela vivência no espaço e pelas memórias criadas.

O edifício onde se encontra o The Independente foi construído no século XIX e foi todo reabilitado, para responder as necessidades pretendidas.



Fig. 21: The Independente Hostel and Suites, Lisboa.

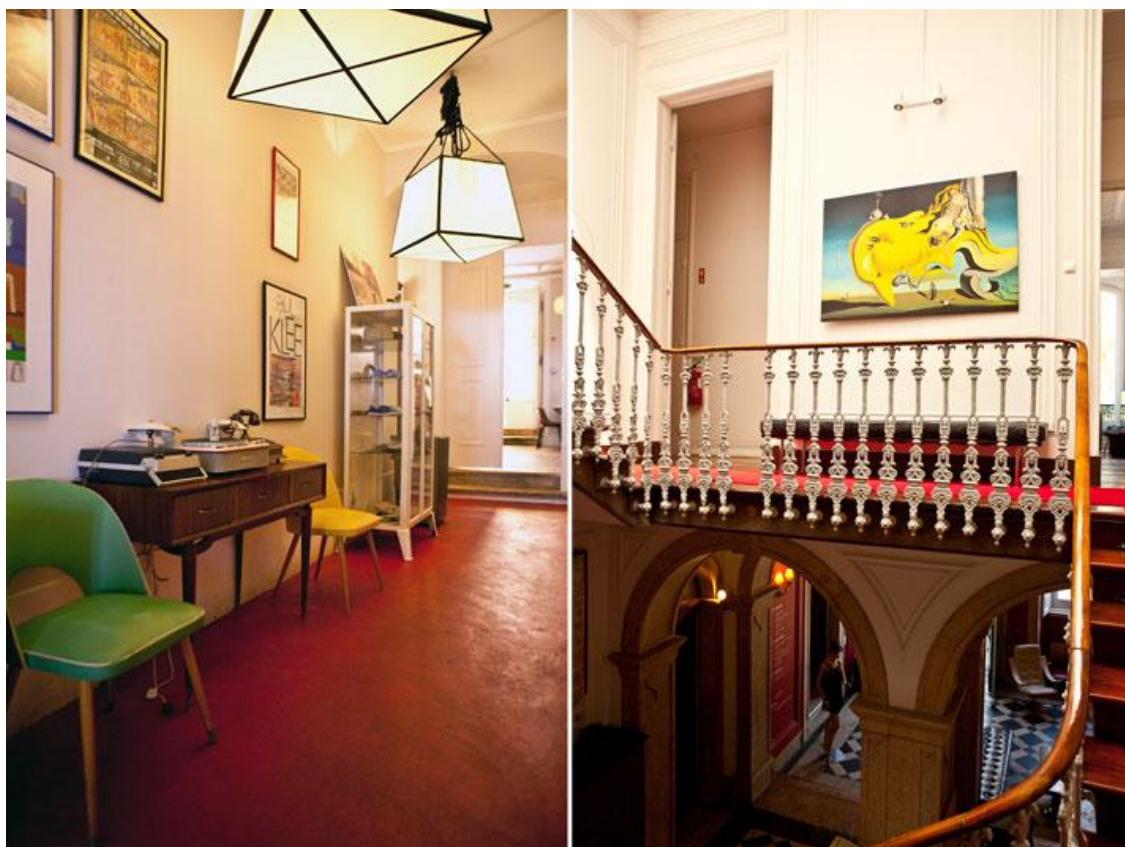


Fig. 22: The Independent Hostel and Suites, Lisboa.



Fig. 23: The Independent Hostel and Suites, Lisboa.

## 2.3 - Enquadramento do Turismo na Covilhã

A Cidade da Covilhã, reclinada na encosta da Serra da Estrela, oferece a quem a visita, a bela paisagem da sua casaria, enquadrada num anfiteatro de montanhas. Localizada na Beira Interior, a Covilhã é uma cidade acolhedora que alia a história ao dinamismo social dos dias de hoje.

A Covilhã possui uma forte vida económica e social, vitalidade cultural e desportiva, e oferece a quem visita uma vasta lista de equipamento sócio-culturais, restauração para além das conceituadas e reconhecidas envolventes ambientais e humanas.

Localizada na base da Serra da Estrela, os habitantes da cidade cultivam a arte de bem receber, onde a simpatia e a qualidade são valores adquiridos.

Na Covilhã é possível fazer um roteiro pelo património eclesiástico que se torna, quer pela quantidade de igrejas e capelas, quer pelo seu valor histórico e patrimonial, a mais conhecida é a igreja da misericórdia - Santa Maria (Fig. 24) fundada, em 1641, a primitiva igreja ruiu e foi restaurada, por volta da década de 40 do século passado.



Fig. 24: Igreja Santa Maria

O núcleo histórico da cidade localiza-se na zona intra-muralhas, sendo a Covilhã uma cidade de reconquista. Teve uma cerca muralhada, no entanto, D. Dinis ordenou a renovação do perímetro defensivo, através do alargamento da cerca e da construção de novas torres. A função defensiva esgota-se com o passar do tempo e, no núcleo das muralhas, situa-se actualmente toda a zona histórica. (Fig.25)



Fig. 25: Núcleo histórico da cidade, zona intra-muralhas.

A Covilhã usufrui de um conjunto de valores naturais e paisagísticos, a cidade promove a conservação da natureza e a vitalização dos valores que se encontram de forma equilibrada e harmoniosa do contacto humano com a paisagem natural. Entre os valores naturais a visitar encontra-se o jardim público construído no ano 1908, nos antigos terrenos da cerca conventual do extinto convento de São Francisco. O actual jardim público (Fig. 26 e Fig. 27) foi remodelado e inaugurado em Julho de 2001.



Fig. 26: Antigo Jardim Público.



Fig. 27: Actual Jardim Público.

Em Janeiro de 2005, foi inaugurado o jardim do Lago (Fig. 28) composto com 4 hectares de área verde e 3 mil m<sup>2</sup> de área de espelho de água. O jardim é o mais emblemático projecto do programa POLIS da Covilhã e foi projectado pelo arquitecto Luís Cabral.



Fig. 28: Jardim do Lago.

Inaugurada em Março de 2009, o Parque da Goldra (Fig. 29) é o mais recente espaço de lazer da cidade. O parque estende-se por 5 hectares, constitui-se como um espaço de lazer ao ar livre, com capacidade para acolher acontecimentos urbanos promovendo um convívio da população.



Fig. 29: Parque da Goldra.

O mais recente valor natural adquirido pela cidade é o Jardim Botânico de Montanha (Fig. 30) foi inaugurado em Junho de 2012. Estende-se por uma área de 12 mil m<sup>2</sup> e reúne uma vasta diversidade de espécies da flora característica da Serra da Estrela, bem como, também das zonas montanhosas do Sul e Centro da Europa e do Norte de África.



Fig. 30 Jardim Botânico.

O motivo principal que torna a Covilhã como ponto turístico é a Serra da Estrela (Fig.31), por um lado, por ser o único local em Portugal que possibilita a prática de desportos de inverno, por outro, porque esta região montanhosa possui uma beleza paisagística inigualável, entre diversos vales glaciários, (Fig. 32) vales em "U" e lagoas. (Fig.33)

Por todas estas razões, a Cidade da Covilhã, torna-se uma das mais bonitas regiões a visitar em Portugal.



Fig. 31 e Fig. 32: Serra da Estrela e Vale Glaciário.



Fig. 33: Lagoa na Serra da Estrela.

# Capítulo 3 - Cidade Neve: Proposta de Reabilitação

## 3.1 - Edifício devoluto a reabilitar: Garagem de S. João

Quando as cidades dispõem de espaços destinados à cultura e ao lazer - espaços públicos que incentivam a interacção social - faz com que a qualidade de vida dessas cidades aumente significativamente.

A proposta de reabilitação incide na cidade da Covilhã e pretende-se que seja possível uma reestruturação urbana que dinamize a cidade através da reabilitação de um edifício devoluto. A reabilitação implica a conservação de factores estruturais mantendo, assim, sempre uma ligação com o passado.

Posto isto, apresenta-se de seguida uma proposta de reabilitação para o centro urbano da Covilhã (Fig. 34). O objectivo consiste em seleccionar um espaço devoluto e propor novas programáticas funcionais que potenciem a criatividade da cidade e a sua dinâmica, sem no entanto descurar o seu carácter público que visa uma maior interacção social.

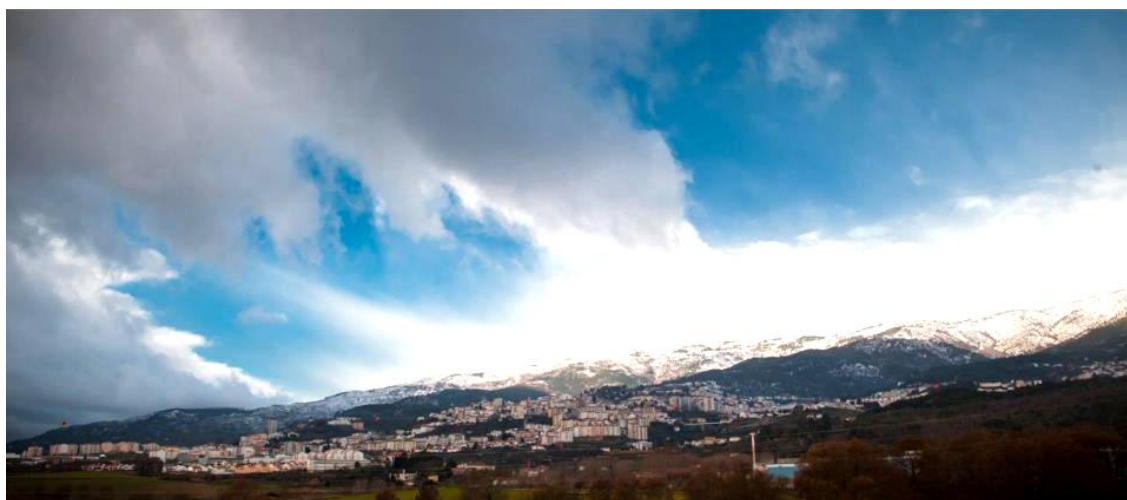


Fig. 34: Vista sobre a cidade da Covilhã.

A intervenção recai sobre o edifício da Garagem de S. João (Fig. 35), localizada no centro da cidade. O edifício foi construído no local onde se encontrava o Teatro Velho, edificado em 1875. Nos anos 30 do século passado, a Câmara Municipal comprou o teatro, sendo posteriormente construída a garagem na década de 50. A Garagem de S. João cessou a sua actividade em 2004.



Fig. 35: Garagem de S. João, Covilhã.

O edifício fica situado na Praça dos Combatentes e é constituído por três andares e uma meia cave. O piso térreo é composto por grandes vãos envidraçados e portas de acesso a veículos de grande porte. Hoje em dia, apesar de apresentar grandes sinais de abandono e degradação, serve para guardar viaturas dos Bombeiros da Covilhã que se encontram em desuso. (Fig. 36)



Fig. 36: Interior do piso térreo da garagem de S. João, Covilhã.

Observando os pisos superiores é notório o estado de abandono do edifício através do elevado número de vãos degradados. O edifício contém uma estrutura em betão armado e paredes de alvenaria de pedra e tijolo.

A sua fachada principal está voltada para um espaço amplo e de grande movimento, visto se situar próximo do centro. As acessibilidades são também favorecidas pela sua localização, com vias de ligação directas pela periferia e pelo centro da cidade.

Por último, é importante referir a vista fantástica que o edifício pode obter através das traseiras do mesmo. (Fig.37)



Fig. 37: Vista das traseiras da Garagem de S. João, Covilhã.

### 3.2 - Proposta de reabilitação

As mudanças urbanas não estão associadas à arquitectura e ao desenho arquitectónico, mas às mudanças complexas a nível sociológico, sendo a reabilitação um processo também ele complexo, conciliando acções diferentes de naturezas diferentes.

A reabilitação actua aos níveis da cidade e do edifício, tendo no segundo duas linhas de acção distintas, uma referente a um edifício corrente e outra que diz respeito a um edifício com valor enquanto património cultural. Mas o vulgo edifício corrente tem toda uma carga histórica, um contexto, uma linguagem que se exprime pelo agregado urbano. Logo não podemos intervir sem a preocupação de uma análise, compreensão e avaliação de todo o sistema urbano envolvente, existindo entre eles diálogos complexos que surgem desde a funcionalidade à estrutura, permitindo assim que se alcance um novo objecto arquitectónico que procura não só a condensação deste conhecimento, mas também que possa aliar todo o peso tradicional, próprio do edifício, com a abordagem contemporânea, própria do interveniente. Num terreno de 3185,50 m<sup>2</sup> localizado no centro da cidade da Covilhã (Fig.38) encontra-se o edifício da Garagem de S. João, edifício esse que se encontra devoluto desde 2004. A garagem de S. João foi o edifício escolhido para a proposta de reabilitação, não só pelo seu grande porte e localização favorável, mas principalmente pelo espaço degradado que o rodeia, espaço esse propício a intervir.



Fig. 38: Planta de Localização.

Começou-se por analisar as necessidades funcionais, tendo em conta a sua localização. A cidade da Covilhã é uma cidade de carácter turístico visto encontrar-se perto da Serra da Estrela. A Covilhã oferece bastantes hotéis mas poucas alternativas no que diz respeito à diversidade na oferta. Posto isto, surgiu a ideia de projectar um Hostel no edifício escolhido. Enquanto os hotéis são maioritariamente destinados a uma faixa etária com uma situação económica estável, os hostels permitem acesso a uma faixa etária com uma situação menos resolvida mas com um enorme espírito de aventura e descoberta. Sendo a Covilhã actualmente uma cidade universitária, em que todos os anos chegam milhares de novos alunos nacionais e do programa Erasmus, o hostel torna-se assim uma opção válida, não só para viajantes e turistas como também para os alunos que pretendem participar numa troca de experiências multiculturais únicas.

A proposta não visa atender apenas a população que vem do exterior. Pensando na população residente da cidade considerou-se também diversas áreas de foro público, começando pelo piso principal (térreo), pensou-se num espaço multi-funcional de carácter cultural, onde o objectivo é que a população da Covilhã possa frequentar workshops variados, desde música, dança, pintura, artesanato, entre outros, pode-se também realizar conferências e exposições, ou simplesmente utilizar o espaço para festas e/ou feiras. No piso inferior é proposto uma área de restauração com espaço público acessível à população. O hostel encontra-se nos dois últimos pisos.

Após se ter chegado a um consenso no que diz respeito à funcionalidade do edifício começou-se por definir objectivos e intenções de articulação espacial para desenvolver o projecto.

Inicialmente decidiu-se reabilitar apenas o interior do edifício e preservar o exterior, visto a Garagem de S. João ser um edifício emblemático na cidade. Após várias tentativas, os resultados não eram satisfatórios. Posto isto pensou-se em preservar apenas as duas fachadas icónicas do edifício (Fig. 39) e modificar as restantes fachadas, pois o seu valor arquitectónico é muito baixo como se pode verificar (Fig. 40). Após várias tentativas seguindo sempre linhas ortogonais (Figuras 41 e 42), o resultado não era o pretendido.



Fig. 39: Fachadas principais da Garagem de S. João.



Fig. 40: Fachada com pouco valor arquitectónico. da Garagem de S. João, Covilhã.

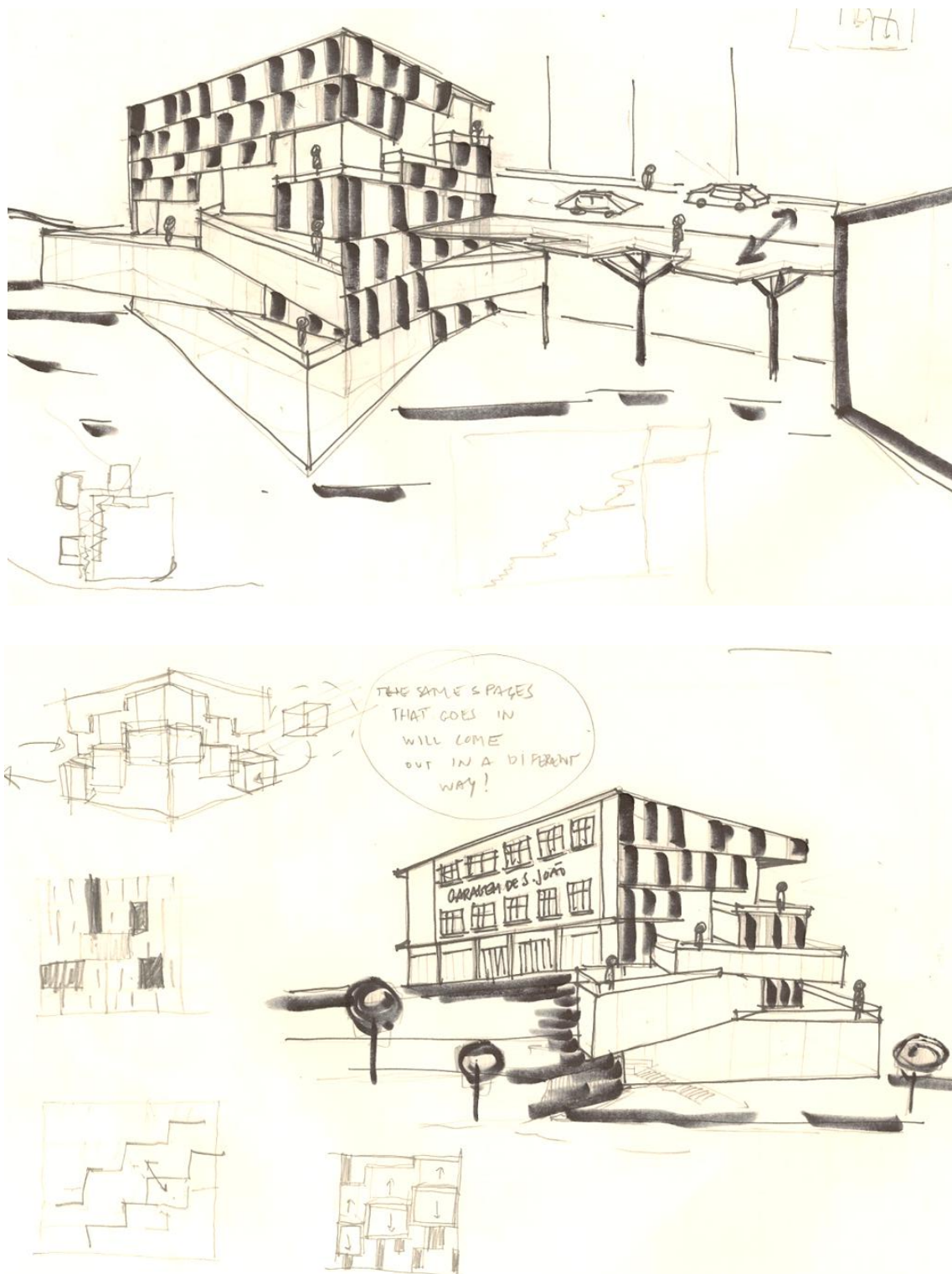


Fig. 41e Fig. 42: Esquços.

A necessidade de criar uma forte relação entre as formas regulares da arquitectura tradicional com as linhas orgânicas das montanhas que caracteriza a cidade era iminente, pelo que, surgiu a ideia de criar uma simbiose entre as duas características (Fig. 43)

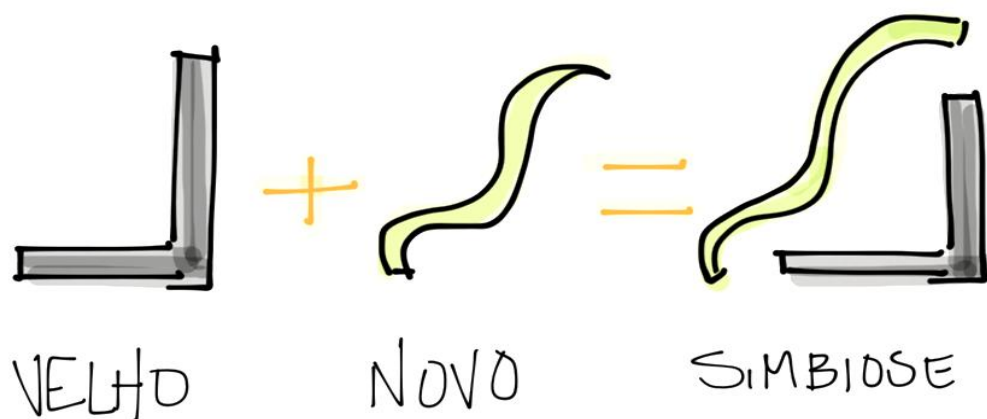


Fig. 43: Esquema de conceito.

Posto isto, foi então deixado apenas as duas fachadas principais do edifício seguras por perfis metálicos (Fig. 44) e destruindo todo o resto dando assim total liberdade na ocupação do espaço mas protegendo sempre a memória e a história da Garagem de S. João.



Fig. 44: Exemplo de uma fachada segura por perfis metálicos.

O projecto foi inspirado numa fotografia (Fig. 45) encontrada num blog na internet, onde mostra apenas parcialmente um edifício com uma pessoa no exterior, na paisagem ao fundo podemos observar uma montanha, montanha essa que automaticamente lembrou a cidade da Covilhã. Foi escolhido não analisar qualquer informação sobre o edifício da foto,

ano de construção, funcionalidade, localização, nada, para que posteriormente o trabalho não fosse influenciado.



Fig. 45: Fotografia que inspirou a proposta.

Com as noções de actividade/utilização e acessibilidades/percursos iniciou-se um estudo espacial dinâmico para interligar as funcionalidades, maximizar os espaços e enaltecer os fluxos. O processo da junção, a forma como as diferentes funções foram distribuídas, foi levado a cabo de forma consciente na perspectiva dos utentes. Tentando surpreender o observador com a vivencia interna, sem por de parte todas as características técnicas que ficam por detrás da "cortina", mas que é a essência que mantém todo o espaço agradável e sempre em funcionamento.

Como visto anteriormente, o projecto contém quatro funções diferentes mas interligadas entre si. A área cultural (Fig. 46) situada no piso térreo tem a entrada situada na fachada principal do edifício, ao entrar e seguindo pelo *foyer* percebe-se a ligação que existe entre o que é antigo e tradicional, com o novo e contemporâneo que se evidencia por pormenores de arquitectura de equipamentos que fluem pelo espaço de maneira sinuosa, mas precisa.

Ao cimo da mesma rua encontra-se a entrada para o hostel, ao entrar encontra-se um espaço amplo que funciona como distribuidor espacial, contém a recepção, áreas administrativas e para incentivar uma interacção social assim que se entra encontra-se uma área de convívio com café e espaço exterior.

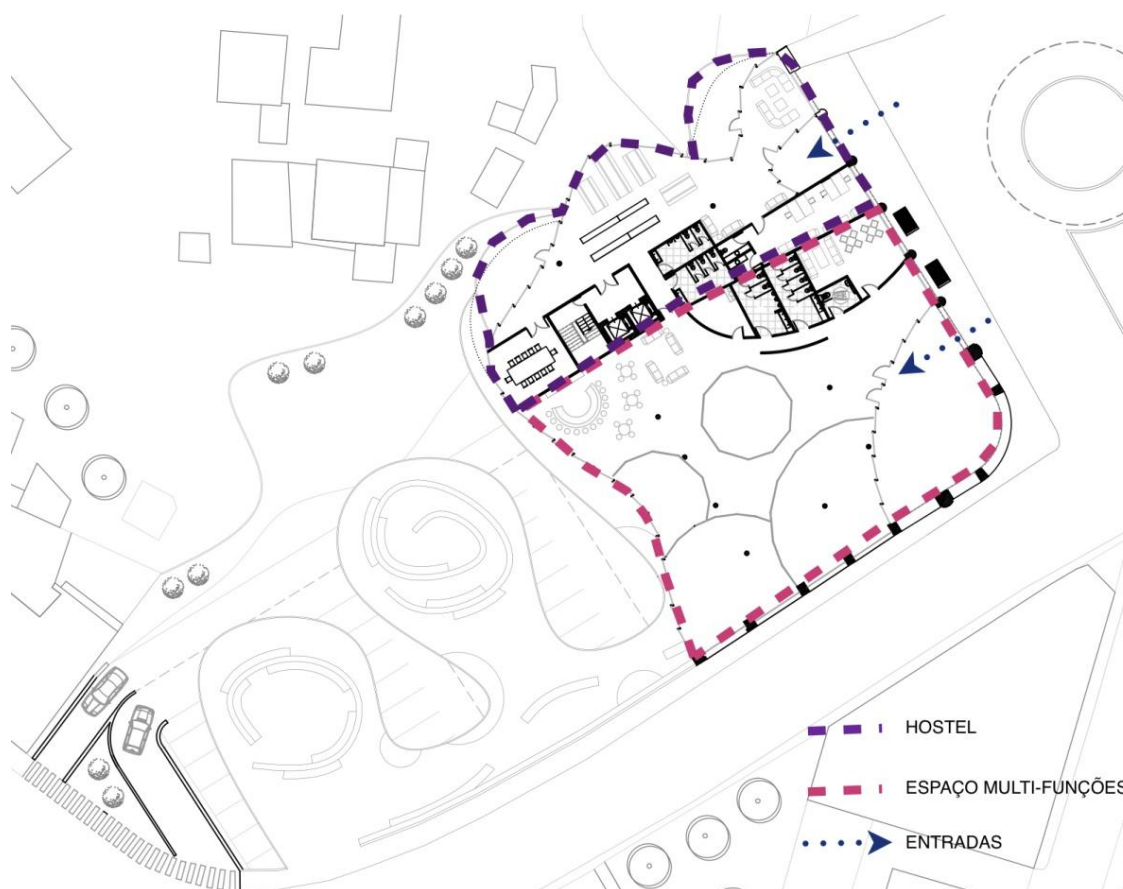


Fig. 46: Planta esquemática de funções do piso 0.

No piso inferior encontra-se a área de restauração (Fig. 47), que fornece variadas funções consoante a necessidade do utente, nesta área encontra-se um restaurante com dois conceitos diferentes, serviço de mesa e serviço de *buffet* assim o utente pode escolher consoante a sua necessidade e preferência. Ligado ainda à restauração pode-se consumir um café ao mesmo tempo que se aprecia a vista que rodeia o edifício, numa área reservada ao convívio exterior, que apesar de conectar com o restaurante funciona de modo independente.

Neste mesmo piso assiste-se a uma relação com a rua e o edifício que potencia o convívio social num lugar vivo que cativa e atrai.



Fig. 47: Planta esquemática de funções do piso -1.

### 3.2.1 - Programa Funcional

#### PISO -2

Estacionamento:

- 60 lugares ligeiros
- 2 com valência a mobilidade condicionada

Acessos verticais

Instalações sanitárias

Ligado à Restauração:

- Escadaria e elevadores de serviço
- Deposito de Lixo
- Armazém Alimentar

- Cargas e Descargas

Armazém - Hostel

Jardim

### **PISO -1**

Acessos verticais

Instalações Sanitárias

Restaurante

Café

Cozinha equipada

Esplanada exterior

Espaço público

### **PISO 0**

Espaço Multi-Funções:

- Instalações sanitárias

- Sala *staff*

- Bar

- Espaço para (*workshops*; conferência; exposições; aulas; festas; entre outros).

Hostel:

- Recepção

- Acessos verticais

- Administração

- Sala de reuniões

- Café

- *Lounge*

- Área exterior

### **PISO 1**

Hostel:

- Acessos verticais

- Instalações sanitárias

- Sala de jogos e multimédia

- Ginásio

- Lavandaria

- Cozinha comunitária

- Área de refeições

- *Lounge*

- Biblioteca / Sala de estudo

- Sala de *Staff*
- Camaratas mistas, femininas e masculinas
- Área exterior

## PISO 2

### Hostel

- Acessos verticais
- Instalações sanitárias
- *Lounge* exterior e interior
- Bar
- Jardim de inverno
- Camaratas mistas, femininas, e masculinas
- Quartos duplos
- Quarto triplo
- Área exterior

### 3.2.2 - Caracterizações Técnicas

O edifício foi projectado com atenção ao pormenor, as novas fachadas pretendem acentuar uma relação inusitada entre edificado, homem e natureza (Fig. 48).

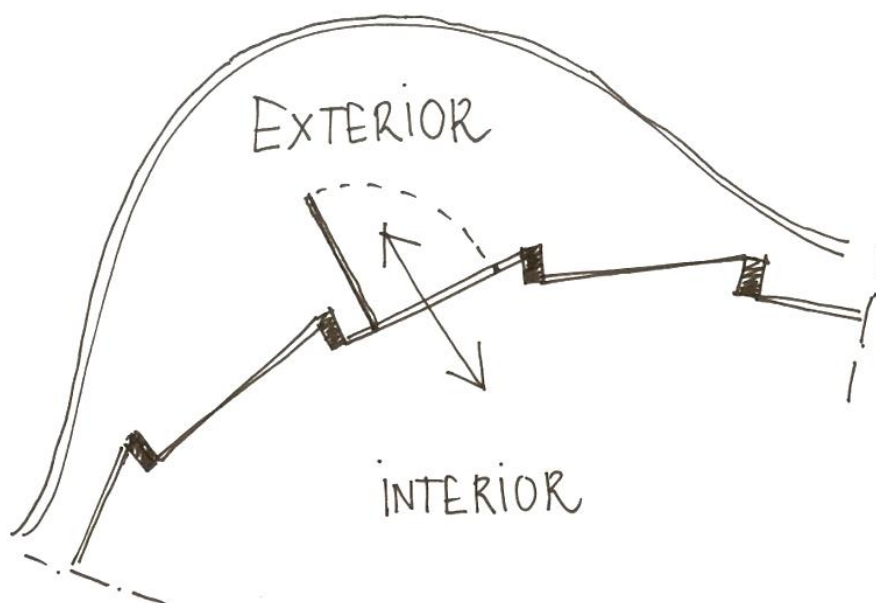


Fig. 48: Esquema de fachada.

O conforto ambiental foi tido sempre em conta de forma assertiva na tomada de decisões. Como referido anteriormente, o homem foi tido como factor primordial nesta equação, o edifício foi adequado ao uso que este teria. O bem estar do ser humano levou a respeitar cuidadosamente condições térmicas, de isolamento e de ventilação, por exemplo. O edifício utiliza energia solar para grande parte dos consumos necessários e está envolto por espaços recreativos e vegetação que melhora a qualidade do ar, incentivando a utilização do espaço e potenciando a simbiose entre construção e ambiente.

Os espaços frequentados devem enriquecer o dia a dia, ampliar o alcance dos pensamentos enquanto contribuem para facilitar as relações entre os utentes do mesmo espaço e até com a comunidade. Neste ponto serão apresentados alguns conceitos que podem valorizar o projecto, conceitos esses que respondem às necessidades intrínsecas do estilo de vida contemporânea.

### **Conforto Ambiental**

Consciente ou inconscientemente, os sentidos humanos são o meio como se pode aperceber do espaço e como se mede o grau de satisfação que este proporciona. O conforto ambiental das edificações pode ser entendido como adequação do uso do homem, respeitando condições térmicas, de ventilação, de isolamento, de acústica e visual, capazes de alterar o desempenho da edificação.

### **Conforto Térmico**

O conforto térmico nos espaços públicos é uma condição importante a alcançar para o bem estar e para a saúde. A produtividade de cada ser humano também é condicionada pelo conforto térmico. O desconforto é um indicador importante para a saúde pelo que se deve actuar, fechando ou abrindo uma janela, para criar condições mais confortáveis.

### **Isolamento Térmico**

Um sistema de isolamento térmico com características técnicas e espessuras adequadas, aplicado de forma continua pelo exterior do edifício, contribui para a optimização do desempenho energético do mesmo. O isolamento térmico proposto é lâ rocha, pois apresenta as características adequadas, incluindo a sua durabilidade; o revestimento do sistema de isolamento térmico, deve garantir a permeabilidade ao vapor e impermeabilidade à água, como tal foi escolhido a tinta auto-lavável '*Latusan*' que oferece a máxima segurança para as fachadas.

### **Conforto Acústico**

Em edifícios de carácter público, é importante que os pavimentos sejam verdadeiramente flutuantes, para evitar que os ruídos de percussão no pavimento sejam transmitidos. Para cumprir o regulamento do ruído e para optimizar o isolamento acústico

entre fracções autónomas e áreas de utilização colectiva, para além dos acabamentos interiores, devem ser construídas duas paredes de tijolo de 11cm, com 5cm de lã rocha entre dois planos de tijolo.

### Ventilação Natural

A ventilação natural é extremamente importante para garantir a optimização do conforto no interior do edifício, por isso a projecção de grandes vãos envidraçados nas fachadas favorece o fluxo e a qualidade da ventilação.

### Iluminação Natural

A substituição de lâmpadas incandescentes por lâmpadas de baixo consumo - fluorescentes - é uma das medidas mais favoráveis para qualquer edifício, medida essa mais fácil e económica para reduzir o consumo de energia e conseqüentemente, as emissões de Co2 para a atmosfera.

### Painéis Fotovoltaicos para a cobertura

Os painéis fotovoltaicos, fazem a conversão directa da luz solar para electricidade, a um nível atómico. A luz solar é composta de fotões, ou partículas de energia solar, este fotões possuem diferentes quantidades de energia, dependendo do comprimento de onda de espectro solar.

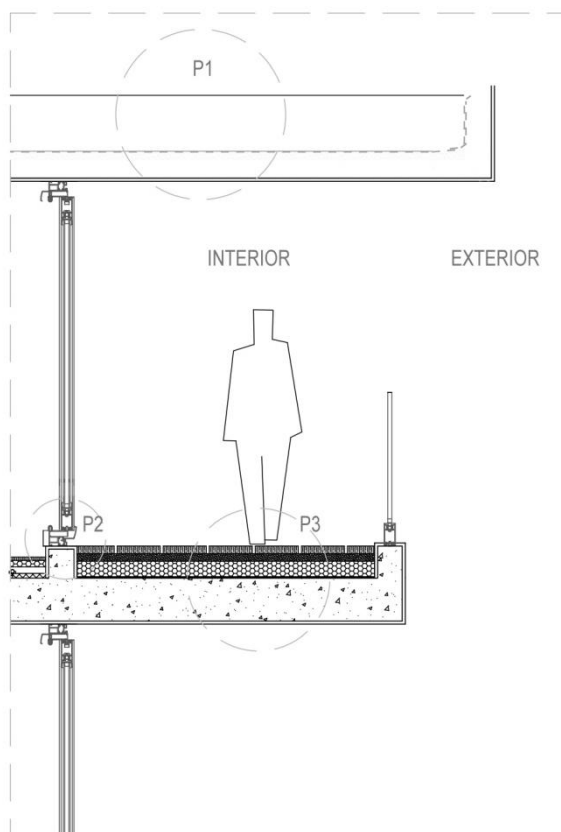


Fig.49 Pormenor de fachada e varanda.

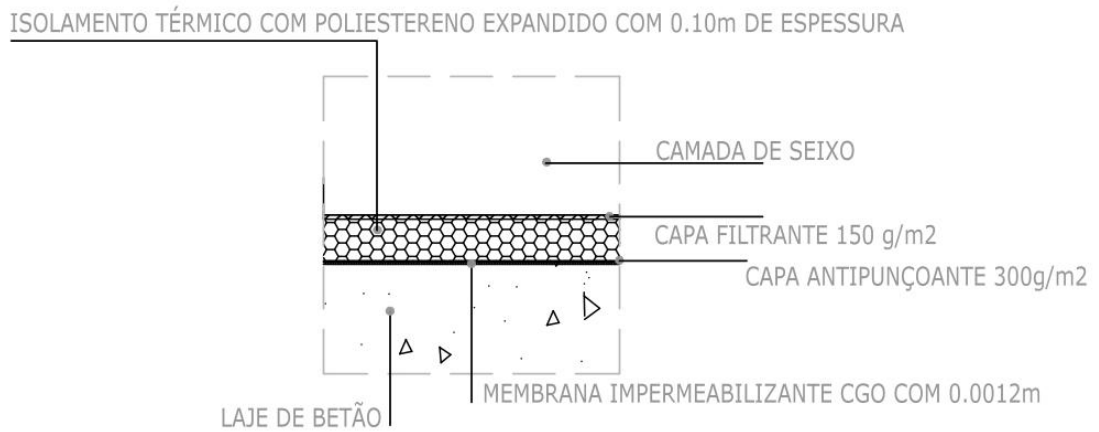


Fig. 50: Pormenor 1 - Cobertura.

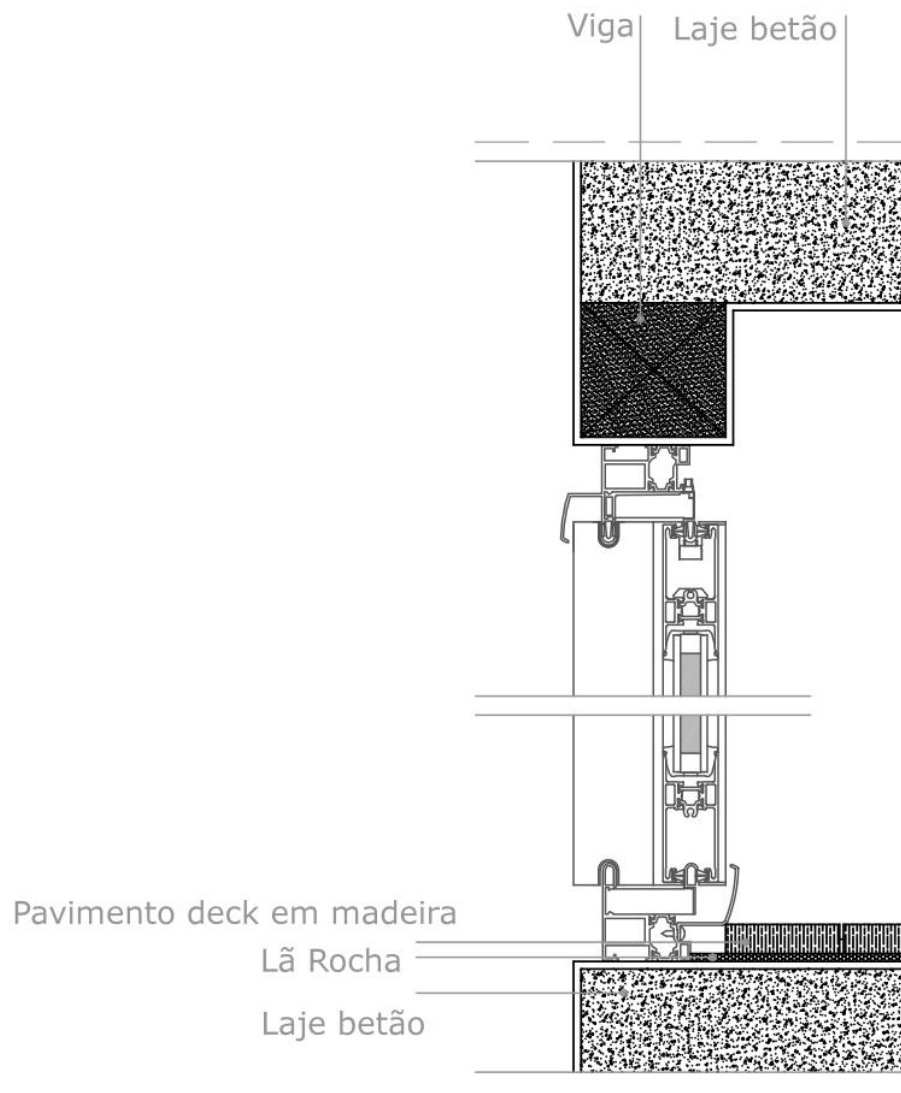


Fig. 51: Pormenor 2 - Fachada

ISOLAMENTO TÉRMICO COM POLIESTERENO EXPANDIDO COM 0.10m DE ESPESSURA

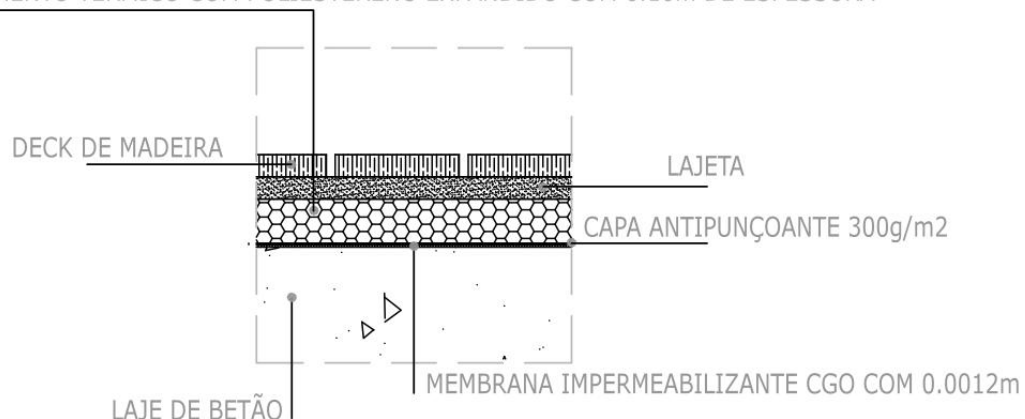


Fig. 52: Pormenor 3 - Varanda.

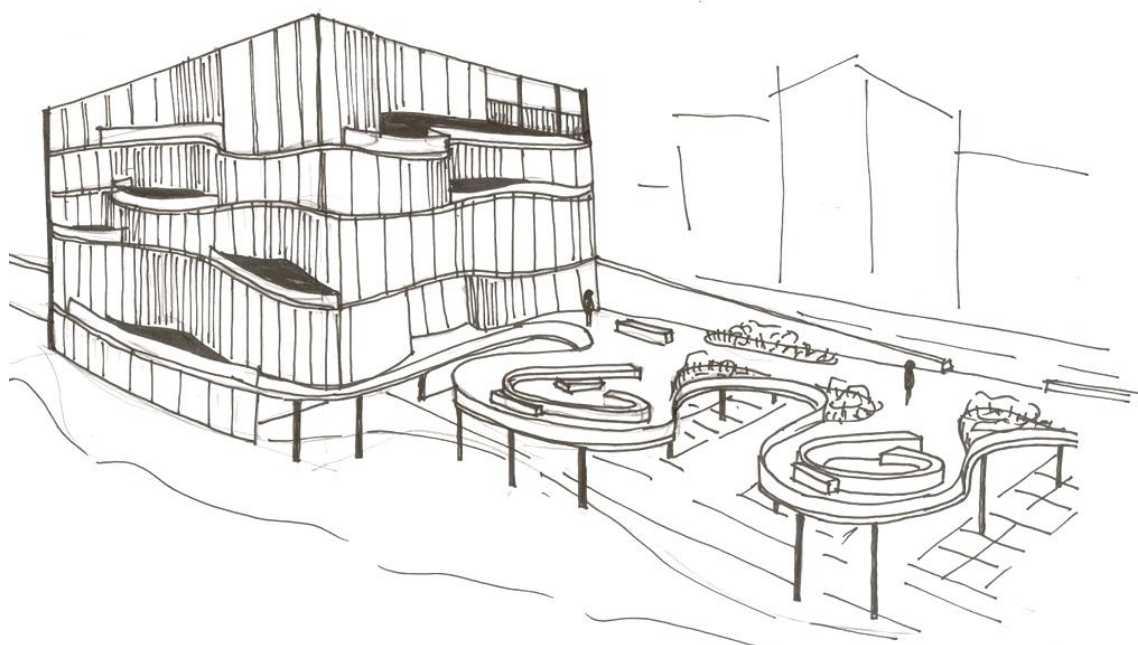


Fig. 53: Esquiço da proposta final.

### 3.2.3 - Considerações Finais

Este projecto só por si não pode ser visto como uma solução, mas iniciativas como estas que valorizam o património e o espaço público são capazes de despoletar a regeneração à sua volta. A proposta é apresentada como um todo, pretendendo assim que o edifício renove a identidade da cidade conseguido através de um esforço partilhado pela diversidade de funções, pois cada uma delas faz parte do início do movimento de revitalização, promovendo o espaço público e o aumento da qualidade de vida. A proposta visa aplicar conceitos apreendidos ao longo da dissertação, identificados pelo seu valor e contributo para a requalificação da cidade. O projecto serve de exemplo para evidenciar o potencial de reabilitação que a cidade da Covilhã possui.

## Conclusão

Qualquer acção que pratiquemos hoje põe em causa a vida de amanhã, pelo que as construções não devem basear-se num capricho do momento, visto estas marcarem presença nos anos subsequentes. As cidades estão repletas de edifícios de grande porte, mas é visível uma falta de diálogo interno que relacione e integre todos os agentes intervenientes do meio urbano, ao invés disso adoptam-se posturas individualizadas.

Esta dissertação iniciou-se com o propósito de analisar práticas de reabilitação, para que consequentemente fosse possível procurar soluções para alguns dos problemas identificados. No primeiro capítulo verificou-se que cada vez mais se opta por actividades de carácter isolado, existe uma individualização nos comportamentos humanos, em grande parte potenciada pela tecnologia, que diminui a utilização do espaço público. Logo no início, foi possível perceber a importância da valorização do património, é necessário reestruturar os meios internos para potenciar o seu uso.

A cidade da Covilhã foi marcada pela forte presença industrial, chegou a ter 130 fábricas activas, viu o seu auge chegar ao fim a partir da década de 60, deixando um legado patrimonial industrial imensurável e uma quantidade de bairros operários repletos de história, cultura e identidade. Existem edifícios industriais devolutos espalhados por toda a cidade, em que muitos deles possuem um forte potencial de reabilitação. Na antiga cidade-fábrica, hoje é a Universidade da Beira Interior que desempenha o principal papel no desenvolvimento da cidade, visto as suas instalações se localizarem em espaços industriais reabilitados.

Tirando partido do conhecimento adquirido, foi proposto uma intervenção de foro público que potencia a interacção entre utentes da cidade. Foi proposto reabilitar o edifício da garagem de S. João com novas funcionalidades, um Hostel - acomodação caracterizada pelo seu carácter social de modo a promover o turismo da cidade e a interacção social entre a população e os hóspedes, um espaço multifuncional com o principal objectivo de criar um espaço cultural para a cidade, onde a população pode usufruir de workshops variados, conferências, aulas, entre outros. Uma área de restauração que promove os produtos regionais e a agricultura biológica e por último a requalificação do espaço público envolvente que potencia o convívio social num lugar vivo que cativa e atrai.

Conclui-se assim, que apesar da desarticulação ainda existente entre o espaço e o seu uso já existem planos, programas e instituições que se juntam numa tentativa de reavivar a memória do passado. A intervenção aqui proposta visa levantar discussão sobre a capacidade de recuperar identidade urbana, incitando a integração e interacção de todos os utentes com actividades regulares dedicadas ao público que potenciem o desenvolvimento cultural.

## Bibliografia

- ALMEIDA, Pedro Vieira de; *Apontamentos para uma Teoria da Arquitectura*; Livros Horizonte; Lisboa; 2008.
- AA.VV; *A Cidade Entre Bairros*; Caleidoscópio; Casal de Cambra; 2012.
- AA.VV; *Resonance: Young Architects 10*; Princeton Architectural Press; New York; 2009.
- AA.VV; *Revista Monumentos - Cidade, Património, Reabilitação* Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana; Publicação nº29; IHRU. Lisboa; 2009.
- BAEZA, Alberto Campo; *A Ideia Construída*; Caleidoscópio; Casal de Cambra; 2009.
- BELL, Jonathan; *21st Century House*; Laurence King Publishing; London; 2006.
- BRANDÃO, Pedro; *O sentido da Cidade: ensaios sobre o mito da Imagem como Arquitectura*; Livros Horizonte; Lisboa; 2011.
- BRITO, Joana; *A cidade industrial - Reabilitação e renovação de identidade*; Dissertação de Mestrado, Universidade da Beira Interior; Universidade da Beira Interior; Covilhã; 2012.
- CALVANI, Ângelo; *Guida Alla Conservazione dei Beni Culturali*; UTET Libreria; Torino; 2000.
- CAMPOS, Nuno e MATOS, Patrícia; *Guia de arquitectura - Espaços e Edifícios Reabilitados*; Traço Alternativo - Arquitectos associados; Porto; 2012.
- CAPLE, Chris; *Conservation Skills: Judgment, Method and Decision Making*; Routledge; New York; 2000.
- CHOAY, Françoise; *Alegoria do Património*; Edições 70; Lisboa; 2010.
- DIAS, Manuel Graça; *Manual das Cidades*; Relógio D'Água Editores; Lisboa; 2006.
- DOMINGUES, Álvaro; *Cidade e Democracia: 30 Anos de Transformação Urbana em Portugal*; Argumentum Edições; Lisboa; 2006.
- FERNANDES, José Manuel; *Covilhã uma leitura de síntese: estrutura urbana, conjuntos edificados e arquitecturas, sua evolução*; in *Monumentos: cidade, património, reabilitação*; Julho 2009, nº 29; p. 40.
- FERNANDES, José Manuel; *A requalificação arquitectónica e o papel da Sociedade de Reabilitação Urbana Nova Covilhã*; in *Monumentos: cidade, património, reabilitação*; Julho 2009, nº 29; p. 62.
- FOLGADO, Deolinda; *Covilhã, a cidade que também foi fábrica*; in *Monumentos: cidade, património, reabilitação*; Julho 2009, nº 29; p. 88.
- IAAC; *Self-Sufficient Housing*; IaaC Catalonha/Actar; Barcelona; 2006.
- KOOLHAAS, Rem; *Três textos sobre a cidade*; Editorial Gustavo Gil, SL; Barcelona; 2010.
- LANDRY, Charles; *The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators*; Earthscan; New York; 2008.
- LE CORBUSIER; *Maneira de Pensar o Urbanismo*; Publicações Europa-América; Mem Martins; 2008.
- LÔBO, Margarida de Souza; *Covilhã: planos de urbanização à época de Duarte Pacheco*; in *Monumentos: cidade, património, reabilitação*; Julho 2009, nº 29; p. 30.

- LYNCH, Kevin; *A Imagem da Cidade*; Edições 70; Lisboa; 2009.
- MATOS, Madalena Cunha; *Ponto, linha, plano: a edificação universitária na Covilhã*; in Monumentos: cidade, património, reabilitação; Julho 2009, nº 29; p. 110.
- MILHEIRO, Ana Vaz; *Por uma cidade amável. Espaços Públicos e Programa Polis Covilhã*; in Monumentos: cidade, património, reabilitação; Julho 2009, nº 29; p. 62.
- MINGUET, Josep Maria; *Rehabilitation Residential Low Cost*; Editorial Monsa, S.A; Barcelona; 2013
- MONTANER, Josep Maria; *Arquitectura e Crítica*; Editorial Gustavo Gil, SL; Barcelona; 2007.
- PEREIRA, Nuno Teotónio; *Programa POLIS “Plano estratégico da Covilhã”*; Covilhã 1999.
- PEVSNER, Nikolaus; *A History of Building Types*; Thames & Hudson; London; 1976.
- PINHEIRO, Elisa Calado; *A Universidade da Beira Interior e o seu papel na reabilitação e reutilização do património industrial na Covilhã*; in Monumentos: cidade, património, reabilitação; Julho 2009, nº 29; p. 99.
- PORTAS, Nuno; *A Arquitectura para Hoje; Evolução da Arquitectura Moderna em Portugal*; Livros Horizonte; Lisboa; 2008.
- PORTAS, Nuno; *A Cidade como Arquitectura*; Livros Horizonte; Lisboa; 2011.
- RODRIGUES, Jacinto; *Sociedade e Território: Desenvolvimento Ecologicamente Sustentado*; Profedições; Porto; 2006.
- RODRIGUES, José Miguel; *Covilhã: evolução urbana da cidade*; in Monumentos: cidade, património, reabilitação; Julho 2009, nº 29; p. 6.
- SECÇÃO DOCUMENTO. *Cidades do Futuro - O planeta Urbano*. Super Interessante; nº 173; Lisboa; Setembro 2012.
- TANIZAKI, Junichirō; *Elogio da Sombra*; Relógio D'Água Editores; Lisboa; 2008.
- ZUMTHOR, Peter; *Atmosferas*; Editorial Gustavo Gil, SL; Amadora; 2009.