Novas Centralidades

REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE VISEU: — GALERIAS ECOVIL e MERCADO 2 DE MAIO

MESTRADO INTEGRADO EM
ARQUITETURA DA UNIVERSIDADE CATÓLICA
PORTUGUESA — CENTRO REGIONAL DAS BEIRAS

Vitor Manuel Fernandes Sousa
Orientação Professora Doutora Ana Pinho
Coorientação Professor Doutor Lobo de Carvalho

Relatório do trabalho de Projeto de Mestrado, apresentado à Universidade Católica Portuguesa, para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura

VISEU, OUTUBRO DE 2015

A estrada distingue-se do caminho não só por ser percorrida de automóvel, mas também por ser uma simples linha ligando um ponto a outro. A estrada, não tem em si própria qualquer sentido; só têm sentido os dois pontos que ela liga.

O caminho é uma homenagem ao espaço. Cada trecho do caminho é em si próprio dotado de um sentido e convida-nos a uma pausa. A estrada é uma desvalorização triunfal do espaço, que hoje não passa de um entrave aos movimentos do homem.

Kundera, Milan — "L'Immortalité", Paris: Gallimard, 1990.
(Tradução de Inês Pedrosa)

Agradecimentos

COMEÇO POR AGRADECER à Arquiteta Ana Pinho, não só pela orientação e disponibilidade mas também pela compreensão e amizade ao longo destes três anos. Atribuo ao seu voto de confiança a base fundamental de todo este trabalho. Ao Arquiteto Lobo de Carvalho pela colaboração ao longo deste processo.

Agradeço ao Arq. António Carvalho, Arq. Carvalho Araújo, Arq. Carlos Veloso, Prof. Daniel Gamelas, Arq. Emanuel Sousa, Arq. Luís Morgado, Arq. Marta Aguiar, Arq. Miguel Figueira, Arq. Miguel dos Santos e Arq. Pedro Barreto. À Dra. Dora e ao Carlos Maio. Ao Eng. Canha da Piedade pelo apoio contínuo durante todo o curso.

Aos meus líderes espirituais, irmãos Miguel e Tiago, companheiros de aventura, camaradas para a vida.

À Matilde por ser como uma segunda mãe. Ao NY por ser o meu compincha.

Aos meus colegas e amigos que partilham comigo o gosto pela arquitetura, especialmente ao César, Diogo, Jonathan, Joni, Paixão e Ricky Dudu Pandula. Sem esquecer, claro, a amizade e apoio incondicional do Fabinho Mitra e do Gustafá.

Por fim, aos meus pais e irmã. Mesmo na minha rebeldia, a sua luta foi diária. Todos os que mencionei em cima tiveram um contributo fundamental nesta jornada mas, sem a família, não tinha chegado a ser possível.

Resumo

A presente prova final consiste no desenvolvimento de um projeto de reabilitação das Galerias Ecovil, um edifício dos finais dos anos 70 que, desde o seu nascimento, tem gerado uma enorme polémica face à sua inadequabilidade ao espaço em que se implanta: o Centro Histórico de Viseu.

A sua localização privilegiada é resultado do aproveitamento do polígono de implantação anteriormente ocupado por um edifício do século XIX que, devido a um grande incêndio, acabou por desaparecer. Ainda assim, se o edifício original se enquadrava com a arquitetura abundante no Centro Histórico, as Galerias Ecovil funcionam como um elemento completamente desenquadrado com o espaço envolvente.

Para além da fraca qualidade arquitetónica e construtiva do objeto de estudo, e no decorrer dos últimos anos, tem-se assistido a uma progressiva falência funcional dos espaços que o mesmo alberga, consequente da má adequação dos mesmos às necessidades dos utilizadores e, de uma forma mais preocupante, do gradual desinteresse que o Centro Histórico tem vindo a experienciar.

Deste modo, o projeto propõe um programa pensado a várias escalas, social, económica e cultural, de forma a responder aos vários problemas com que as Galerias Ecovil se têm debatido desde a sua construção mas, também, na procura de soluções de combate à fraca afluência ao Centro Histórico, com recurso a potencialidades vizinhas: o Mercado 2 de Maio, que tal como o objeto de estudo, tem vindo a perder a função e a adequação às necessidades dos dias de hoje.

Palavras-Chave
Novas Centralidades, Multifuncionalidade, Revitalização, Galerias Ecovil, Mercado 2 de Maio.

Abstract

This dissertation consists in the development of a rehabilitation project of Galerias Ecovil, a building from the 70's that has generated a great discussion due to its lack of relation with the place it occupies: Viseu's Historic Center.

It's privileged location results from the ancient implementation polygon of a XIX century building that, due to a gigantic fire, eventually disappeared. Even so, despite the well adjustment of the old building compared with it's site, the Galerias Ecovil turns out to be completely out of place.

In addition to the case study's lack of architectural and constructive quality, and in the last few years, the progressive failure of the place's functionality has been an evidence, due to the insufficient adaptation to it's user's needs and, more worrying, to the progressive disinterest that is happening in relation to the Historic Center.

As such, the project proposes a multiple scale program, socially, economically and culturally, so that it answers to the lot of problems that has been occurring in Galerias Ecovil since it was built, and it finds solutions that can handle and improve the lack of interest from the Historic Center, using its neighbour's potentials: the Mercado 2 de Maio, as such the case study, has been losing its function and purpose for these days.

Keywords
New Centers, Multifunctionality, Revitalization, Galerias Ecovil, Mercado 2 de Maio.

Resumé

Cette thèse consiste en l'élaboration d'un projet de réhabilitation de Galerias Ecovil, un bâtiment datant des années 70 qui a suscité un grand débat en raison de son manque de relation avec la place qu'elle occupe: le centre historique de Viseu. Il est situation privilégiée résultats de l'ancien polygone d'un immeuble du XIX siècle qui, en raison d'un gigantesque incendie, a finalement disparu mise en œuvre. Même si, en dépit de l'ajustement de l'ancien bâtiment de puits rapport avec son site, le Galerias Ecovil se révèle être complètement hors de propos.

En plus de l'absence de la qualité architecturale et constructive de l'étude de cas, et dans les quelques dernières années, la rupture progressive de la fonctionnalité de l'endroit a été une évidence, en raison de l'adaptation insuffisante à elle est les besoins de l'utilisateur et, plus inquiétant, à le désintérêt progressif ce qui se passe par rapport au centre historique.

En tant que tel, le projet propose un programme à grande échelle multiple, socialement, économiquement et culturellement, de sorte qu'il répond à l'beaucoup de problèmes qui a été produisent dans Galerias Ecovil car il a été construit, et il trouve des solutions qui peuvent gérer et d'améliorer le manque de intérêt du centre historique, en utilisant les potentiels de son voisin: le Mercado 2 de Maio, en tant que telle l'étude de cas, a perdu sa fonction et le but de ce jour.

Mots-Clés
Nouveaux centres, Multifonctionnalité, Revitalisation, Galerias Ecovil, Mercado 2 de Maio.

Índice

5 AGRADECIMENTOS
6 RESUMO/ABSTRACT/RESUMÉ
11 INTRODUÇÃO

17 **I. Enquadramento Teórico**

19 A. ANÁLISE DAS TIPOLOGIAS COMERCIAIS
19 A1. ESTUDO CRONOLÓGICO DAS TIPOLOGIAS COMERCIAIS
31 A2. O COMÉRCIO NO PANORAMA PORTUGUÊS E VISEENSE
35 A3. AS PRINCIPAIS CAUSAS APONTADAS PARA A RUÍNA DO COMÉRCIO NO C.H.V.

37 B. POLÍTICAS MUNICIPAIS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO
37 B1. VISEU PRIMEIRO
39 B2. ARU VISEU
41 B3. VISEU VIVA
44 B4. PROGRAMA DE CORRECÇÃO ACÚSTICA
44 B5. J.E.S.S.I.C.A.

47 C. CASOS DE ESTUDO
47 C1. CASA DANÇANTE, DE FRANK GEHRY (1992)
49 C2. ARMAZÉNS DO CHIADO, DE ÁLVARO SIZA VIEIRA (1989)

54 **II. Projeto**

55 A. OBJECTOS DE ESTUDO
55 A1. CENTRO HISTÓRICO DE VISEU
59 A2. GALERIAS ECOVIL
65 A3. MERCADO 2 DE MAIO

69 B. PROGRAMA
69 B1. GALERIAS ECOVIL
71 B2. MERCADO 2 DE MAIO

73 C. PROPOSTA
73 C1. GALERIAS ECOVIL
93 C2. MERCADO 2 DE MAIO

101 CONCLUSÃO
102 BIBLIOGRAFIA

105 ANEXOS
107 RELATÓRIO MAEC
115 RELATÓRIO DE ANOMALIAS, CAUSAS PROVÁVEIS E SOLUÇÕES DE INTERVENÇÃO
119 DESENHOS TÉCNICOS: AMARELOS E VERMELHOS

Introdução

Considerações Gerais

A desertificação dos Centros Históricos tem vindo a aumentar com o crescimento das cidades e o afastamento do comércio e serviços para as suas periferias. Os principais motivos para essa fuga ao centro são, definitivamente, as melhores condições dos edifícios, melhores acessos e estacionamentos e uma oferta mais abrangente e aglomerada que permite aos utilizadores uma menor deslocação para o seu usufruto.

Com o decorrer dos últimos anos, esse processo de descentralização tem-se vindo a acentuar, o que, consequentemente, leva a que os poucos estabelecimentos que sobreviveram a esta crise acabem, também, por ter de fechar portas. Para além do comércio, esse abandono é sentido, também, ao nível da habitação, o que se justifica pela fraca preservação dos edifícios e pelo sentimento de insegurança que um lugar pouco frequentado acaba por transmitir.

Com o objetivo de combater a essa tendência, a cidade de Viseu tem implementado, nos últimos anos, programas de revitalização do Centro Histórico, com recorrência a estratégias de recuperação de edifícios ou espaços exteriores, de forma a voltar a atrair as pessoas ao centro, quer como utilizadores dos espaços comerciais e culturais, quer como habitantes.

Objetos de Estudo

A presente proposta de trabalho a desenvolver no âmbito da prova final de Mestrado consiste no projeto de reabilitação do edifício das Galerias Ecovil e do Mercado 2 de Maio, localizados no Centro Histórico de Viseu e ambos abrangidos pelas políticas municipais de intervenção no mesmo.

Os espaços localizam-se na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Viseu, sendo delimitados por duas das ruas mais emblemáticas da cidade. Enquanto as Galerias Ecovil fazem um gaveto que liga a rua Dr. Luís Ferreira (mais conhecida por rua do Comércio) com a rua Dom Duarte, duas vias paralelas de acesso à Sé Catedral de Viseu, o Mercado 2 de Maio faz gaveto entre a rua Formosa e a rua Dr. Luís Ferreira.

As Galerias Ecovil consistem num edifício comercial dos finais da década de 70, implantado no espaço onde anteriormente se encontrava um edifício do século XIX, que devido a um incêndio, acabou por ficar em ruinas. Trata-se de um edifício com três frentes e destaca-se como elemento dissonante na envolvente e polémico desde a sua construção, com fachadas envidraçadas e uma linguagem característica de muitos dos edifícios comerciais da década de oiten-

ta, completamente desligado da linguagem global da rua e do próprio Centro Histórico. Para além da linguagem, o edifício não cumpre os alinhamentos dos edifícios originais, quer em altura, quer pela imposição de uma horizontalidade numa rua com edifícios assumidamente verticais.

Fisicamente, o edifício desenvolve-se ao longo de seis pisos através de um programa de comércio nos primeiros dois pisos (devido ao acesso direto pela rua D. Duarte e a rua Dr. Luís Ferreira) e serviços nos restantes pisos. Ainda assim, grande parte encontra-se desativado devido ao seu mau funcionamento, à fraca adaptação às necessidades dos dias de hoje e, claramente, devido à concorrência dos grandes espaços comerciais localizados na periferia da cidade e que afetaram todo o comércio do Centro Histórico.

O Mercado 2 de Maio é um espaço pertencente ao município de Viseu. Foi reabilitado há cerca de 15 anos pelo arquiteto Álvaro Siza Vieira para melhorar a sua capacidade funcional por já não conseguir albergar todos os comerciantes que exerciam as suas atividades neste espaço. Este projeto de reabilitação preservou as características arquitetónicas anteriores e deu um novo princípio ao mercado, como espaço amplo e aberto, deixando de parte todos os elementos que pareciam não corresponder a esses ideais, como, por exemplo, as suas coberturas.

Trata-se de um espaço com aproximadamente 5000 m2, ladeado de lojas e que cria um núcleo central retangular aberto, dividido em duas plataformas com cotas diferentes. A plataforma inferior, que faz frente com a rua Formosa, é arborizada e com uma esquadria geométrica, enquanto que a plataforma superior é um espaço aberto e que tem como objetivo albergar eventos de animação, rodeada de pequenos bares.

No entanto, nos últimos anos, tem-se constatado a fraca utilização do Mercado devido à falta de condições para a realização de eventos e pouca atratividade dos espaços que este dá lugar. De forma a revitalizar esse espaço, o Município de Viseu, em parceria com a SRU e a assessoria da Ordem dos Arquitetos - Secção Regional Norte, lançou o "Concurso de Ideias para a Revitalização do Mercado 2 de Maio" que, dentro de outros aspetos, pretende tornar possível o desenho de uma cobertura para a plataforma inferior do Mercado associado à criação de um parque de estacionamento na plataforma superior, de forma a tornar mais atrativa a ida não só ao Mercado mas também a todo o Centro Histórico.

Justificação

Ao longo dos tempos, o papel da arquitetura entendida no sentido lato, que vai desde o simples abrigo à arquitetura vernacular e erudita, sempre foi crucial na vida do Homem e reflexo civilizacional dos seus modos de vida e de cada época. Com uma forte ligação ao contexto (clima, geografia, etc.) e às características da sociedade que a produz (sociais, culturais, económicas, políticas, religiosas, etc.), a arquitetura foi continuamente evoluindo, mutando e reinventando-se, reflexo e produto da civilização que a produz e a qual visa servir.

Contudo, e como consequência desta continua evolução e adaptação às necessidades do seu tempo, a sociedade e a cidade vão deixando de parte certos elementos arquitetónicos anteriores, por não corresponderem funcionalmente com o presente. Este fenómeno possibilitou uma nova dimensão, em virtude de uma maior capacidade construtiva e de um menor investimento necessário para produzir novas construções, a partir das rápidas transformações sociais e tecnológicas, da procura de novos padrões de vida e do crescimento da arquitetura como produto imobiliário. Neste processo, a ancestral reutilização das arquiteturas foi marginalizada, ganhando terreno a opção pela nova construção e pela expansão urbana para as periferias, resultando num progressivo abandono e declínio dos centros antigos das cidades, repositórios das suas memórias, identidade e história. A recente preponderância de políticas que visam promover a reabilitação urbana vem de alguma forma tentar restituir esses espaços à cidade e à sociedade, adaptando-os às necessidades contemporâneas e preservando, simultaneamente, o seu valor cultural. É neste contexto que se integra a presente proposta.

Para garantir a coesão dos espaços históricos é necessário que mesmo as novas intervenções sejam pensadas em conjunto, de forma integrada, para criar um equilíbrio entre o novo e o antigo. Tanto as Galerias Ecovil como o Mercado 2 de Maio têm, pela sua dimensão, características arquitetónicas (tanto positivas como negativas), localização privilegiada e potencial funcional. Além disso, têm um grande impacto no Centro Histórico de Viseu e são elementos-chave para a sua revitalização.

Estes dois espaços assumem-se como dois pilares complementares do novo paradigma para o desenvolvimento do CHV que o município pretende promover. No caso das Galerias Ecovil pela necessidade de promover uma melhor integração arquitetónica associada a um reajuste do programa funcional e no Mercado 2 de Maio pela necessidade de combater a obsolescência funcional, otimizando o seu potencial de atratividade.

No entanto, considera-se fundamental que a reabilitação de ambas as estruturas contemple também quer a relação entre as duas, dada a sua proximidade, quer, de forma global com o restante Centro Histórico. A reflexão conjunta sobre a intervenção nestes dois espaços permite ainda assegurar uma melhor integração e complementaridade entre ambos, maximizando os ganhos para o CHV. Graças à sua implantação, o conjunto destes espaços tem ainda um papel crucial na captação do fluxo de pessoas. Ou seja, tendo uma dimensão considerável e estando situados à entrada de um dos acessos, talvez o mais importante, ao CHV, o valor arquitetónico e funcional resultante do projeto de reabilitação terá um grande impacto, que se espera suficientemente convidativo para contrariar o abandono e a revitalizar as atividades económicas, culturais e sociais da área. A inclusão de um parque de estacionamento no âmbito do projeto de reabilitação do Mercado terá ainda um papel importante a desempenhar nesta zona, podendo servir de "ponte", não só para as GE como para os restantes espaços que compõem o CHV.

Adicionalmente, a pertinência e atualidade da proposta deste plano de trabalhos é ainda atestada pela própria pro-atividade municipal, mais concretamente, pelos desafios que a Viseu Novo SRU lançou no último ano.

Objetivos

Os objetivos do presente relatório dividem-se consoante as várias fases de desenvolvimento do mesmo, indo de acordo com as linhas orientadoras traçadas pela SRU para a revitalização do Centro Histórico.

No que diz respeito às Galerias Ecovil, uma vez que se trata de um projeto

de reabilitação de um edifício dos anos 70 com graves problemas funcionais e de enquadramento com o espaço envolvente, um dos principais objetivos é perceber quais os possíveis caminhos para a reabilitação arquitetónica e funcional de edifícios desintegrados do seu contexto. Para isso, é crucial saber identificar os pontos fracos do edifício, quer a nível programático e funcional, quer na relação com o ambiente em que se insere, de forma a adoptar uma estratégia revitalizadora que contribua não só para o seu bom funcionamento individual, como para uma redinamização económica, social e funcional do Centro Histórico de Viseu.

Com isso, pretende-se responder às premissas que a SRU define para a intervenção no CHV, melhorando a qualidade estética do edifício e da sua integração com o contexto que o envolve, associada a uma construção que propicie o desempenho energético do mesmo. Para além disso, existe o objetivo de se implementar um programa reformulado que garanta o funcionamento sustentável das Galerias Ecovil, e que promova a dinâmica social e económica perdida no Centro Histórico.

Para tal, recorre-se a um espaço com enorme potencial e que se encontra diretamente associado às Galerias Ecovil: o Mercado 2 de Maio, com o objetivo, não só, de conseguir responder às questões levantadas pelo concurso como, também, de tirar partido deste espaço para promover e sustentar o programa a implementar nas Galerias Ecovil, criando uma ligação de interdependência entre os dois espaços.

O objetivo é que essa relação se materialize a nível físico, devido à sua proximidade, e a nível programático, através de uma estratégia de complementaridade espacial e funcional. Com isto, assegura-se a criação de um ponto atrativo que contribuirá para reverter a tendência de desertificação do Centro Histórico de Viseu, capaz de responder às necessidades dos dias de hoje e de garantir as infraestruturas necessárias ao seu bom funcionamento.

Metodologia

De forma a garantir um processo evolutivo coerente, a metodologia adotada evolui de acordo com as fases de desenvolvimento do relatório:

Numa primeira fase são elaborados os levantamentos dos espaços a intervir (Galerias Ecovil e Mercado 2 de Maio), bem como das patologias construtivas em ambos os espaços.

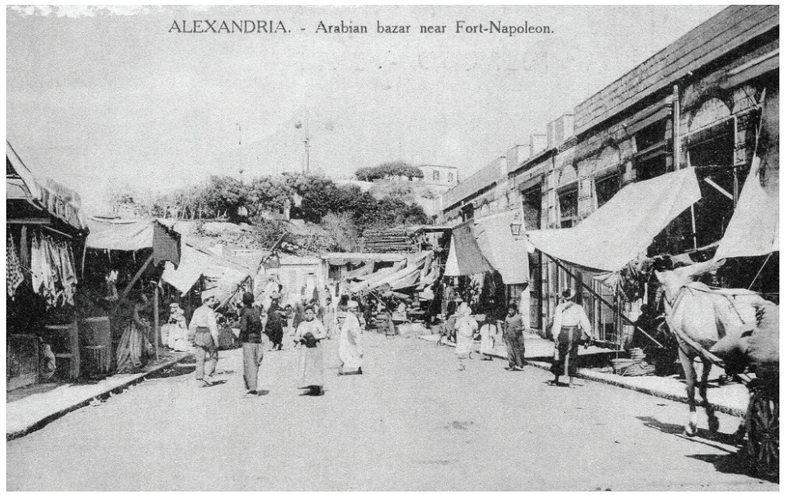
A fase seguinte passa por contextualizar os objetos de estudo, através do levantamento histórico dos espaços, da caracterização económica, funcional e demográfica da envolvente. Para além disso, é feita a recolha de todas as políticas municipais com incidência na área de estudo, bem como das condicionantes legais e regulamentares aplicáveis.

De forma a seguir uma linha metodológica coesa e a garantir a sustentabilidade do projeto, a terceira fase consiste na elaboração do enquadramento teórico, com incidência na evolução das tipologias arquitetónicas e urbanísticas de espaços comerciais, no estudo de processos de regeneração urbana com base na criação de novas centralidades, nos critérios de intervenção em edifícios recentes e, por fim, na análise de casos de estudo.

A quarta e última fase consiste na materialização do projeto, já com o programa estabelecido através da análise elaborada anteriormente, e com a resolução dos problemas encontrados nas primeiras fases. Após a definição do programa, são elaborados estudos através de ferramentas de modelação 2D e 3D, bem como da maquete, de forma a chegar à melhor solução para ambos os espaços.

I. Enquadramento Teórico 17

Fig.1 Bazar Árabe na Alexandria
Postal egípcio do Séc. XX



A. análise das tipologias comerciais

A.1 Estudo Cronológico da Evolução da Tipologia Comercial

este texto destina-se à elucidação sobre o panorama da evolução das tipologias comerciais da arquitetura e urbanismo das cidades ocidentais. Esta pesquisa visa relacionar o processo de diversificação das tipologias comerciais, assim como captar as causas que provocaram a evolução das mesmas no contexto da cidade. Deste modo, pretende-se que a leitura resulte na compreensão da tendência evolutiva dos recintos comerciais e as suas caraterísticas e funcionamentos, tentando incorporar o conhecimento obtido no desenvolvimento do projeto para o Centro Histórico de Viseu (CHV).

O processo de formação de uma cidade esteve, em parte, condicionado pelos espaços destinados à troca comercial ao longo da história da humanidade. A cidade tem a sua origem há aproximadamente 5000 anos, nas planícies do oriente próximo [1]. Este momento deu-se quando o aumento da produção agrícola se tornou suficiente para sustentar não apenas os habitantes dos campos, mas tornou possível a exportação para outras populações, o que permitiu que alguns indivíduos da sociedade pudessem dedicar-se a outras atividades, incluindo a comercial. Em virtude desse acontecimento, surgiram as cidades, com o papel de gerir e trocar produtos agrícolas vindos dos campos. De um estágio rural, de cultivo, certas povoações alcançaram o estatuto de espaço privilegiado para a troca dos produtos vindos de outras geografias e culturas [2].

De acordo com o economista Richard L. Nelson, um dos pioneiros do renascimento da "Economia Evolucionária", existem várias cidades que se formaram devido às atividades comercias que naquelas regiões eram exercidas, antecedendo o surgimento de edifícios religiosos e governamentais, que viriam então regulamentar as mesmas [3].

Ao longo da história foram surgindo vários modelos tipológicos de espaços comerciais, que emergem consoante as condicionantes económicas, tecnológicas e sociais de cada cidade ou local. O que se presencia nos tempos correntes acaba por ser uma conjugação de vários modelos comercias que foram testados ao longo dos tempos por várias civilizações. No oriente, por exemplo, destaca-se a tipologia dos bazares, caracterizados pelo hábito de oferecer momentos de espetáculo nos seus espaços comerciais, explorando uma atmosfera de entretenimento e de interesse cultural e comercial nestes espaços. A sua ligação com o mundo ocidental possibilitou um novo modelo tipológico comercial que se designa presentemente como Centro Comercial.

Atualmente é possível classificar 5 referências de formatação comercial, surgidas ao longo da história da humanidade:

1) BENÉVOLO, Leonardo — A Cidade e o Arquitecto. Lisboa: Edições 70, 2006.

2) BENÉVOLO, Leonardo — História da Cidade. S. Paulo: Editora Perspectiva, 1994.

3) NELSON, Richard L., The Selection of Retail Location. New York: Dodge Corporation,1985.

- Praça do mercado ou mercado central
- Rua comercial
- Galeria comercial
- Armazém comercial
- Centro comercial.

Estas configurações tipológicas definem a evolução comercial arquitetónica na história ocidental. Embora se refiram ao seu tempo específico, é possível observar vestígios de todas estas nos tempos contemporâneos.

Mercado Central

Ainda antes da designação de "praça de mercado", há registos da existência de áreas com características similares, com o objectivo primordial de acolher a população produtora do exterior, podendo assim comercializar os seus produtos dentro das cidades. Este fenómeno, mencionado anteriormente, remete-nos para os tempos antigos do oriente próximo, onde a produção agrícola dos campos passou a sustentar as cidades. A leitura destes acontecimentos possibilita-nos compreender o papel primordial do comércio na definição da vida pública das cidades[4]. Como exemplo, nas ágoras gregas, que serviam como centros sociais e políticos, a stoa era a edificação vocacionada para o acolhimento da atividade comercial dentro das ágoras. Por outro lado, no império romano, as funções comerciais eram implantadas nos espaços dos fóruns, as primeiras imagens arquitetónicas de configuração comercial que remetem para o espaço a que no futuro se atribuiria a designação de "praça de mercado"[5].

Pode rastrear-se a designação de "praça do mercado" aos tempos da Idade Média. Este espaço consistia então numa área aberta destinada às trocas comerciais dentro das cidades muralhadas, ladeada pelos edifícios de valor jurídico e religioso das cidades, como inquisições, igrejas ou catedrais, entre outros de valor comercial. Neste espaço era possível enumerar vários tipos de oferta, desde o mercado do peixe ao mercado da carne, cereais, têxteis, entre outros. Durante a Idade Média foram configuradas várias tipologias comerciais de "praça de mercado", algumas das quais acrescentavam um caracter monumental aos edifícios que os ladeavam, o que resultava em melhorias na sua oferta comercial, tal como na sua própria dinâmica. Desta evolução destaca-se o Mercado de Bruges, na Bélgica. Para acentuar essa evolução, durante o Renascimento, surgiram na Itália a edificação designada por Loggia dei Mercanti, figura que já remete para o comércio dentro do edifício, ainda que vocacionado para o exterior. Esta formatação comercial, assente no desenho de galerias em arcadas, invoca a forma do antigo fórum romano, destacando-se como referência o Fórum de Trajano.

4) BENÉVOLO, Leonardo — História da Cidade. S. Paulo: Editora Perspectiva, 1994.

5) GARREFA, Fernando — Arquitetura do Comércio Varejista em Ribeirão Preto: Dissertação, 2004.

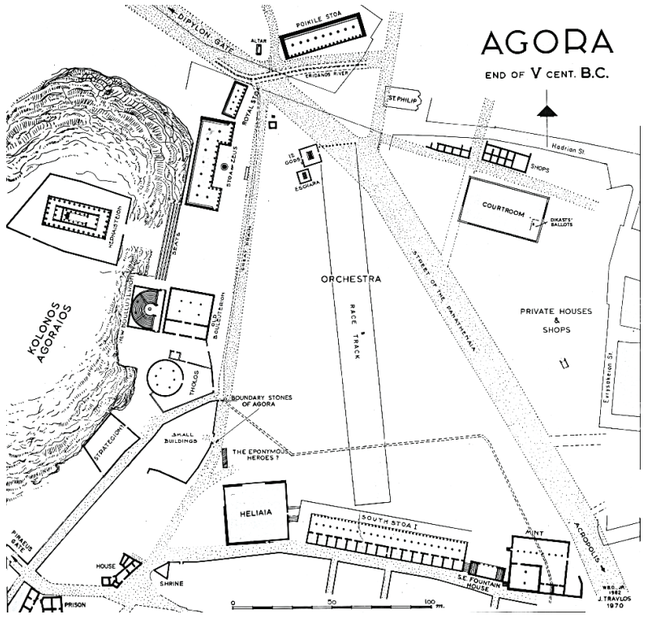


Fig.2 Planta da Ágora de Atenas (Séc. V A.C.)
Desenhada no Séc. XX

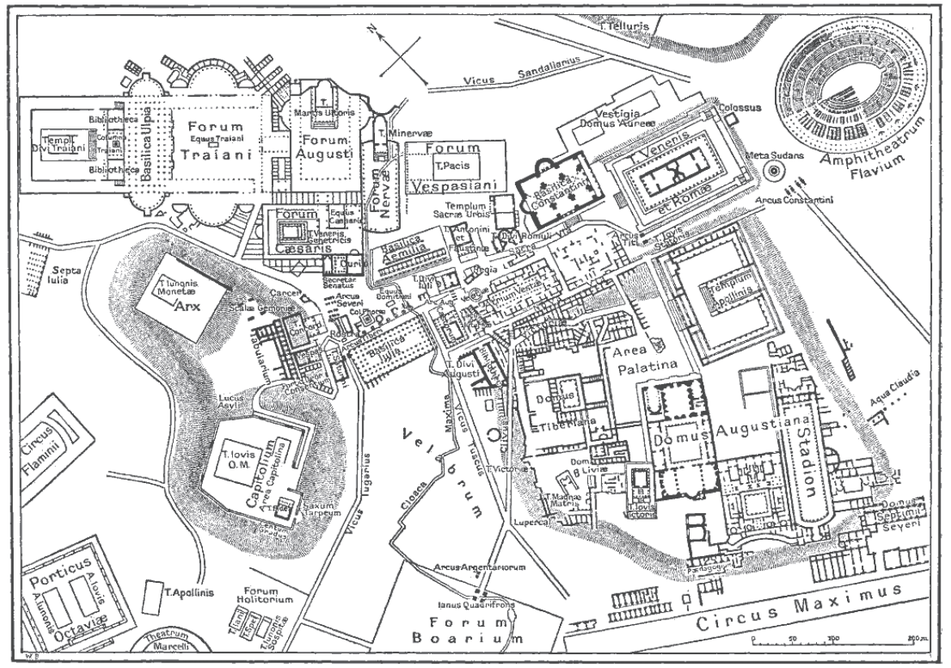


Fig.3 Planta da Baixa da Roma Antiga (Fórum de Trajano no canto superior esquerdo)
Desenhada no Séc. XX



Fig.4 Loggia dei Mercati
Fotografia atual

A Rua Comercial

A palavra rua remete-nos não só para uma área de circulação, mas também para o que é definido por espaço público. Desse modo, a rua endossa apenas um papel de união de vias, mas também o de conector de um espaço tridimensional de usufruto público e privado. A rua comercial surge, assim, relacionada com o próprio desenho urbano da cidade, servindo de via direta ao trajecto das muralhas de uma determinada cidade aos seus elementos mais importantes, como o castelo, a catedral, etc..., podendo ou não terminar no lado oposto da muralha. O papel primordial das ruas comerciais é detetado no desenho urbano de uma cidade romana, conhecido pelos seu eixos Cardos e Decumanus por serem as ruas que se assumiam como vias estruturais da cidade. Em muitos outros desenhos urbanos, as ruas podiam mudar a sua configuração espacial, mas não a sua importância no contexto da cidade, conhecimento que pode ser sustentado pelo exemplo das cidades marítimas, onde a rua comercial surge como acesso direto aos cais.

É possível estabelecer a rua comercial como marca da origem da cidade ocidental desde a Antiguidade. Do ponto de vista das actividades comerciais, a rua comercial surge ancorada nas primeiras formas de venda, na qual os vendedores disponibilizavam os seus produtos diretamente no espaço da rua, em locais que vão desde lojas combinadas a oficinas medievais. Podemos caracterizar a rua comercial como rua delimitada por lojas acessíveis diretamente a partir calçada, estando ou não incorporadas em edificações com outras funções[6].

6) CABRAL, Cláudia Piantá Costa — Tipologias Comerciais em Porto Alegre: Da Rua Comercial ao Shopping Center: Dissertação de Mestrado, 1996.



Fig. 5 Comércio na Renascença: Lojas abertas para a Rua
Gravura, Bettman Archive

Galerias Comerciais

A evolução do comércio é intensificada com o mercantilismo, pois foi uma época caracteriada por uma grande alteração nas transações comerciais, provocada pelas mercadorias vindas das colónias. Com essa finalidade, a imagem e o espaço comercial sofreram mutações para garantir uma maior oferta, superior à do tipo de mercado medieval, que consistia na relação cidade/campo, criando assim novas tipologias comerciais. Apesar do mercantilismo ter um papel importante na intensificação do comércio, foi a partir do século XIX que surgiu a grande revolução comercial, alavancada pela Revolução Industrial, dando origem às galerias comerciais no seu formato final[7].

A galeria comercial pode ser caraterizada pela mesma configuração da rua comercial. Consiste num espaço distribuído por uma rede de ruas ladeadas por lojas acessíveis à circulação contínua, onde são expostos os produtos comerciais. Pode dizer-se que a diferença entre as duas consiste na sua privacidade. A definição genérica de galeria comercial consiste no prolongamento da rua comercial para o interior coberto de um quarteirão privado. Enquanto que, arquitetonicamente, a rua comercial consiste num conjunto de intervenções diferentes que desenham a rua, as galerias comerciais já possuem um desenho único, e são apresentadas como volume monumental no espaço, em vez de um conjunto de edifícios[8]. Assim como Benevolo refere: "Os Arquitetos procuram no labirinto das ruas e das praças medievais o segredo do espaço cívico." As galerias comerciais surgem com uma forte ligação ao comércio tradicional[9].

A Revolução Industrial possibilitou uma mudança drástica nos padrões comerciais dos séculos anteriores. Com o aparecimento das linhas férreas conseguiu-se colocar em circulação uma quantidade e variedade de mercadorias nunca antes documentada, assim como possibilitaram novos materiais e técnicas de construção, permitindo a composição de espaços de compra mais amplos. No seguimento deste acontecimento histórico, revolucionário, deu-se em paralelo um aumento populacional e uma restruturação económica. Tal levou a uma grande alteração nos princípios de compra e venda da sociedade, aumentando a procura e o consumo. O avanço industrial, aliado ao aumento da aglomeração urbana, fez com que o comércio se tornasse uma atividade altamente lucrativa, capitalizando simultaneamente com o aumento de mercadorias e de pessoas[10].

Se por um lado a Revolução industrial incentivou a mudança a nível tecnológico dos espaços comerciais, por outro, a Revolução Francesa, em 1789, contribuiu para a mudança social do modo de vida das pessoas, que ao prometer a garantia dos direitos de cada um, estabeleceu progressivamente o cenário contemporâneo de liberalização comercial e social.

É com este cenário revolucionário que surgiu a primeira tipologia de galeria



Fig. 6 Mercado Les Halles, Paris
Pintura "Vista de Les Halles em Paris", de Felix Benoist (1818-1896)

7) GARREFA, Fernando — Arquitetura do Comércio Varejista em Ribeirão Preto: Dissertação, 2004.

8) CABRAL, Claudia Piantá Costa — Tipologias Comerciais em Porto Alegre: Da Rua Comercial ao Shopping Center: Dissertação de Mestrado, 1996.

9) BENÉVOLO, Leonardo — A Cidade e o Arquitecto. Lisboa: Edições 70, 2006.

10) NELSON, Richard L., The Selection of Retail Location. New York: Dodge Corporation,1985.

comercial voltada para o interior do edifico, deixando o fluxo das ruas de parte. Na marcação desse acontecimento destaca-se como edifício pioneiro o Grand Palais, em Paris. Trata-se de um equipamento de função pública, administrado por investidores privados. Este edifício foi projetado por Duc d'Orléans e descrito por Balzac como um mundo "auto-suficiente". O edifício é marcado pelas suas "galerias sem fim", pátio, jardins, cafés, teatros e apartamentos. Esta tipologia comercial de galeria, focada para o interior do edifício, conseguiu inaugurar um cenário de convívio entre pessoas de todas as classes sociais. Embora o poder de compra não fosse igual para todas as classes sociais, a circulação pelos espaços era livre. Graças a esta possibilidade, o Grand Palais, com a sua tipológica inovadora, marca historicamente a evolução comercial como protótipo de galeria comercial, servindo de modelo para novos espaços comerciais que surgiram entretanto. É inquestionável que o uso do ferro como material construtivo incentivou esta grande mudança tipológica, proporcionando espaços de maior amplitude; melhorando o conforto espacial; e facilitando os acessos dos novos edifícios comerciais.

Como outros exemplos destacam-se o mercado Les Halles em Paris, edificado sob os princípios de Haussman, e construído pelo império de Napoleão III. Acaba por ser um dos exemplos de novo equipamento tendo como base o Grand Palais, residindo a diferença nas melhorias dos seus aspetos construtivos, ao ser construído por módulos.

Sobre a nova tipologia de equipamento comercial, que remete uma época de inovação construtiva a ferro, surgem novas reflexões arquitetónicas, dos quais se destaca o trabalho do arquiteto Victor Baltard, conhecido por ser membro do movimento Antimoderno. O seu trabalho teve como base questionar a construção em ferro e tentar perceber se a tipologia de galeria comercial poderia ser feita com outros materiais. Com isso, e apoiado por Haussman, construiu um novo mercado na cidade de Paris, com os mesmos princípios tipológicos mas adaptando a sua construção a uma alvenaria de pedra. "O primeiro pavilhão construído era tão pesado que logo passou a ser conhecido como Fort de la Halle e Napoleão III, vendo-o, não hesitou em ordenar sua demolição imediata" [11]. Como a citação indica, a conclusão da obra foi considerada um fracasso, porque a tipologia de um edifício nem sempre pode ser interpretada com outros métodos construtivos, o que reforçou a visão do ferro como possível material construtivo futuro. Com este fracasso, Baltard tentou criar outra configuração de edifício comercial. Neste caso, e já com algum uso de ferro, Baltard tentou criar uma tipologia de equipamento que se assemelhava ao comércio tradicional de rua, mas coberto, fechando o espaço e adequando-o ao princípio base de equipamento. O projeto consistia em 14 pavilhões, interligados por arruamentos em que as ruas eram cobertas por arcos de meio ponto de ferro.



Fig. 7 Galeria Vittorio Emanuelle, em Milão
Fotografia de Giacomo Brogi (1822-1881)

11) MASANO, Francisco Tadeu — Shopping Center: Aspectos Físico-Territoriais e Socio-Negociais: Tese de Doutoramento.São Paulo, 1993

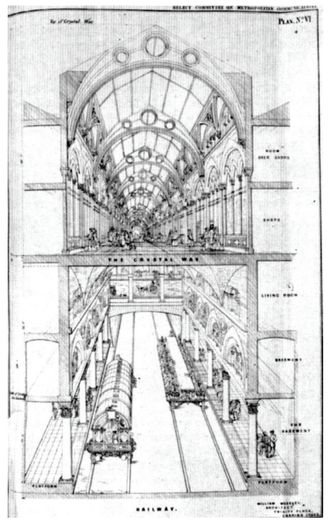


Fig. 8 Corte do Passeio de Cristal e Ferrovia
William Moseley (1855)

Relembrando o que foi dito anteriormente sobre o mercado Les Halles, e tendo em vista todos os edifícios construtivos posteriores, este exemplo de galeria comercial teve uma enorme importância na definição de equipamento comercial, vinculando o seu sucesso como equipamento em formato de galerias, deixando transparecer ruas cobertas por vidros e ferro. A sua imponência foi de tal ordem que um pouco por todo o mundo ocidental se tentou criar novos equipamentos com essa mesma tipologia. Um dos exemplos principais foi a Galeria Vittorio Emanuelle II em Milão. Esta Galeria é composta por duas ruas perpendiculares que se cruzam, formando no seu centro uma grande cúpula de vidro. Já no caso Inglês, a adaptação desta mesma forma tipológica tentou chegar a uma proposta mais inovadora. Mantinha o mesmo caracter de galerias interligadas, mas com uma ligação com as linhas de férreas, designado por "Passeio de Cristal", cujo projeto foi desenvolvido por William Moseley. A este projeto deve-se a reflexão do autor sobre a importância que os transportes podem ter relacionados com o comércio, se um edifício serve de ponto de paragem de um transporte. Esta obra apresenta um contributo na eficácia da economia por estar em constante contato com o público. Esta reflexão não melhorou apenas a oferta comercial como serviu de exemplo para futuras intervenções, antecipando a imagem comercial apenas tangível no desenrolar do seculo XX.

Armazém Comercial

Ainda dentro do Século XIX surge uma nova alteração tipológica, a loja de vitrine, alteração que não esta necessariamente relacionada com a imagem fun-

cional/arquitetónica do equipamento geral, mas sim com a nova vida do consumidor, que deixou de ser um consumidor estável, para ser um consumidor de passagem. Para conseguir captar este novo consumidor, nasce o que chamamos de vitrine, apta para publicitar e expor as mercadorias presentes nas lojas. Como exemplo desta nova forma de expor os produtos das lojas, é construído em Paris, ainda no século XIX, o Grand Magasin. Esta tipologia comercial foi considerada a mais completa do seculo XIX, porque já concentrava todos os princípios que definem um armazém comercial, posteriormente implementado em outros centros na Inglaterra, Bélgica, e nos E.U.A., de onde advém a designação department store. Este destaque é garantido pela grande escala de vínculos de produtos manufaturados de consumo que passaram a ser organizados por conjuntos de empresas, aumentando assim a sua escala de oferta.



Fig. 9 Grands Magasins du Louvre, Paris
Postal de cerca de 1908

O Grand Magasin destaca-se, como foi dito anteriormente, como primeiro edifico comercial com características de armazém comercial, mas a sua organização ainda seguia princípios estruturais e volumétricos que o limitavam, não ao nível da circulação do consumidor, mas sim ao nível da organização das lojas. A transição estrutural que marca os novos equipamentos é a forma livre das lojas, que surge com o objetivo de reduzir a sua carga estrutural no que diz respeito a paredes portantes, que davam lugar a pilares, entre outros elementos estruturais que limitavam o menos possível o espaçamento dentro do equipamento, reduzindo a sua estrutura a um esqueleto portante. Essa nova etapa construtiva possibilitou uma maior criatividade na organização dentro do equipamento das próprias lojas.

O primeiro equipamento de grande porte na Europa posterior ao Grand Magasin, mas com os princípios estruturais e comerciais de armazém comercial, foi o Bom Marché, inaugurado em 1852 em Paris por Aristide Bouciaut. A forma como está organizado, com a possibilidade do comprador tomar conhecimento prévio dos preços, assim como trocar os produtos, torna este equipamento o primeiro edifício armazém comercial.

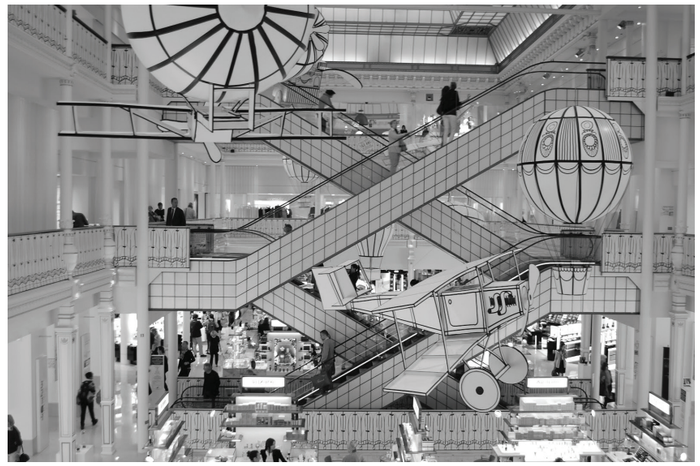


Fig. 10 Interior do Le Bon Marché, Paris
Fotografia atual

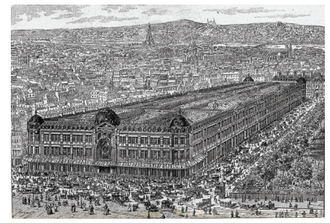


Fig. 11 Le Bon Marché
Gravura dos finais do Séc. XIX



Fig. 12 Interior do Le Bon Marché
Fotografia de Albert Chevojon (1865-1925)

Posterior a este surgiram outros armazéns comerciais de destaque, como o Magasin Le Printemps (fig. 16), que se destaca por ser um equipamento que tentava empregar os avanços tecnológicos da altura, aliando a resistência estrutural do ferro com o betão armado, cujo resultado apresenta uma nova forma estética. A Goldman & Salatsch (fig. 17), em Viena, junto com as Lojas Shocken, são exemplos da forma ousada de Adolf Loos projetar versões de armazéns comerciais despojados de ornamento.

Foi nos E.U.A. que surgiu a designação de armazém comercial, um aprimoramento da ideia original do Grand Magasin para uma construção voltada para o marketing e para a identidade visual de cada loja, também detectável no Bom



Fig. 13 Edifício Goldman & Salatsch, Viena
Fotografia atual



Fig. 14 Magasin Le Printemps, Paris
Postal do início do Séc. XX

Marché e no Magasin Le Printemps.

Os armazéns comerciais, apesar de abdicarem de um tipo de atendimento mais personalizado, obtiveram uma maior adesão do consumidor, ao introduziram novas técnicas de venda, como por exemplo, os preços nas montras. Um dos grandes objectivos desta nova forma comercial foi responder à relevância da mulher na vida comercial da sociedade. Por meados do século XIX, passaram a ser os elementos das famílias de sexo feminino a ir às compras. Com essa finalidade, o desenho do espaço torna-se mais convidativo à adesão das mulheres. Para o sucesso dos armazéns comerciais, contribuiu ainda a oferta de espaços de lazer e pela facilidade e comodidade de compra e troca.

Por exemplo, a A.T Stewart de Nova York conseguia captar o consumidor pelos seus espetáculos musicais e pelos seus desfiles de moda, onde apresentavam as coleções disponíveis no armazém comercial. A Marshall Field de Chicago, com uma enorme árvore de natal no seu interior, procurava novas formas de captar o interesse do consumidor.



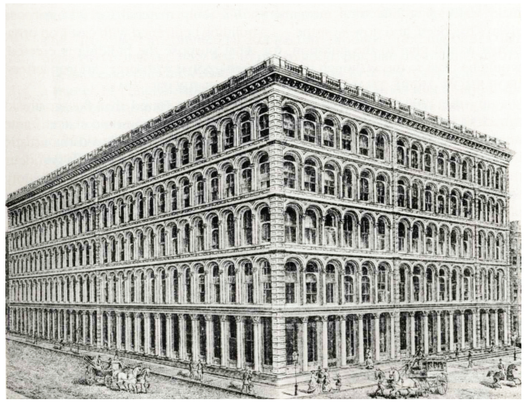


Fig. 15 (esquerda) Marshall Field, Chicago
Fotografia do início do Séc. XX

Fig. 16 (em cima) A.T. Stewart, Nova Iorque
Gravura dos finais do Séc. XIX

Centro Comercial

Para explicar o surgimento dos Centros Comerciais é necessária uma breve recapituação acerca da situação socioeconómica e espacial da época. Este pensamento remete para o início do século XX, principalmente nos E.U.A., onde os armazéns comerciais começaram a apresentar falhas na forma como eram dispostos na malha urbana. As cidades começaram a ver-se lotadas de recintos comerciais, causa da qual derivavam fortes e diários congestionamentos viários, dificultando a vida quotidiana das pessoas. A acrescentar a estes problemas, os preços altos das rendas tanto para os comerciantes como para os habitantes também tiveram um forte contributo numa nova fase migratória das pessoas e atividades dos centros das cidades para as suas imediações, movimento designado por "êxodo urbano". O êxodo urbano é caracterizado pela deslocação dos habitantes das cidades, tal como o comércio dos grandes espaços comerciais, para os subúrbios, em busca de rendas mais baratas e condições socioeconómicas mais favoráveis.

O êxodo urbano dá origem a um movimento de descentralização comercial, que consiste no abandono do comércio dos centros das cidades. Os Centros Comerciais surgem como resposta a este cenário, isto é, apresentam uma solução ao congestionamento automóvel para este novo tipo de consumidor, classificado variadas vezes de "consumidor motorizado". Deste modo, o Centro Comercial é colocado fora dos centros das cidades.

Um dos exemplos primordiais desta nova configuração comercial é encontrado no Country Club Plaza (1922), na cidade do Kansas (Estado do Missouri). Trata-se de um centro comercial construído durante o segundo pós-guerra como resposta à demanda gerada pelo automóvel.



Fig. 17 Country Club Plaza, Kansas City
Ilustração da década de 1920

No contexto americano, o sucesso desta tipologia levou a uma acentuada celeridade na sua adoção, facilmente perceptível na ordem urbana e económica das localidades que os albergavam. Como mencionei anteriormente, a circulação na cidade tradicional sempre teve um forte vínculo com a rua, e até mesmo os armazéns comerciais partilhavam desta lógica, prolongando as ruas para o interior de um edifício. Fruto do século XX, o Centro Comercial apresenta-se como primeiro grande polo comercial a não precisar da cidade, no sentido de eliminar a necessidade de interagir com a rua, vinculando-se deste modo com a "estrada". Este conceito de estrada corresponde a uma forma de circulação mais moldável, visando o descongestionamento dos acessos ao espaço comercial, dada a sua implantação fora dos centros das cidades.

A descentralização das atividades comerciais foi o rastilho para a deterioração dos antigos centros urbanos, principalmente nos E.U.A.. Esse declínio revelou-se irreversível após o fim da segunda guerra, uma vez que o comércio tradicional já não conseguia adaptar-se à nova versão do consumidor moderno.

No caso europeu, o combate ao referido problema de congestionamento e rendas caras contou com este novo conceito de polo comercial de forma mais branda, destacando-se o caso da Inglaterra que, dada a devastação de algumas cidades durante 2º Guerra Mundial, contou com um processo de planeamento urbano e social na descentralização. Este processo de planeamento visava a expansão sustentável do comércio com base na reconstrução das cidades.



Fig. 18 (em cima) Rua Formosa, Viseu
Fotografia da década de 1930



Fig. 19 (em baixo) Rua Formosa, Viseu
Fotografia da década de 1970

A. análise das tipologias comerciais

A.2 O Comércio no Panorama Português e Viseense

A evolução das tipologias comerciais no caso português, em comparação aos países mais desenvolvidos do mundo ocidental, manteve a sua natureza tradicional até à década de 1980. Até então, a economia portuguesa era essencialmente agrícola e fechada, preservando fundamentalmente a tipologia de rua comercial, deixada pela herança urbanística romana mencionada anteriormente.

Rua Direita

A designação de rua direita, utilizada em grande parte das vilas e cidades portuguesas, refere-se à rua comercial principal de determinada localidade. Estas ruas costumam ligar elementos urbanos de grande relevância as portas da cidade. Estas ruas referem-se muitas vezes aos eixos romanos cardo e decumanus, que ligavam lados opostos da muralha, da forma mais curta de percorrer as distâncias entre as portas das cidades.[1]

1970-1980 até à Atualidade

Este contraste, principalmente detectável antes da década de 1980, tem como causa o regime político ditatorial que manteve fechadas as portas do país às ideias novas vindas de fora, contribuindo para que por todo o país, com forte incidência no interior rural, se mantivesse até à época um cenário quase estático de pobreza e subdesenvolvimento. A revolução de 1974 e a adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (C.E.E.) em 1986, provocaram uma mutação socioeconómica que se refletiu na mutação do próprio território.[2]

O país passou de uma economia essencialmente agrícola e fechada a uma economia liberal (...), passando o povo a eleger o consumo como ato social importante.[3]

Viseu

A importância que o consumo ganhou na vida social do Portugal democrático, levou a uma expansão inesperada dos polos comerciais de grande escala. A esta tendência não fugiu a cidade de Viseu, na qual esta inserido o objeto de estudo deste relatório.

No entanto, devemos recuar às origens da cidade para estabelecer alguns pontos fulcrais no desenvolvimento da vida do comércio local. A cidade de Viseu nasce da adaptação da povoação autóctone aos princípios urbanísticos romanos. A influência destes princípios ainda é detectável na demarcação clara dos dois eixos Cardo Maximus, actual Rua Direita, e Decumanus Maximus, actual Rua

1) CACHINHO, Herculano (coord.) — Centros Comerciais em Portugal: conceito, tipologias e dinâmicas de evolução. Lisboa: Observatório do Comércio, 2000

2) FERREIRA, Paula — A Rua Direita, em Viseu: importância histórica, património e memória desta artéria. Da Degradação à Recuperação Urbana. Lisboa: Dissertação, 2010

3) Idem.

do Gonçalinho.

A Rua Direita de Viseu dispõe de uma posição estratégica, ligando a parte alta à parte baixa da cidade[4]. O desenvolvimento urbano de Viseu foi impulsionado ao longo dos séculos graças à solidez da sua actividade comercial. Para esta solidez, contribuiu a planta urbana da cidade que, de aspeto cíclico, facilita o seu percurso, graças às vias de comunicação deixadas anteriormente pelos romanos; e a fertilidade e riqueza agrícola e mineral que a rodeavam. O comércio surgiu nas praças e ruas do burgo medieval e, com o tempo, estendeu-se a novas artérias até aos tempos contemporâneos. Entre essas artérias, destaca-se na evolução comercial da cidade o surgimento do Mercado 2 de Maio. Originalmente inaugurado no ano de 1879, esta praça passa a concentrar a grande massa de produtos vindos das terras dos vendedores ambulantes que rodeavam o centro da cidade[5].

O comércio tradicional de rua e praça de mercado manteve um crescimento contínuo e progressivo, do qual é relevante a referência à década de 1960. É durante esta fase que a ocupação das ruas e edifícios que as ladeavam passam a ter um princípio comercial definido. Em 1968, por exemplo, praticamente todos os edifícios da Rua Direita, maioritariamente de habitação, possuíam comércio no rés-do-chão[6]. Para além disso, a actividade comercial estende-se da Rua Direita e do Mercado 2 de Maio às ruas envolventes. O comércio era diversificado e destinado a todos os públicos, garantindo tanto o abastecimento das necessidades diárias, com mercearias, tabernas e padarias; como o de artigos ocasionais, com sapatarias, drogarias, farmácias, entre outras lojas, constituindo uma localização privilegiada para o comércio de luxo, com casa finas de roupa de homem e de mulher, encontrado fundamentalmente nos troços entre a Rua Formosa e a Rua D.Duarte[7].

Alguns anos depois, com a supramencionada Revolução de 25 de Abril de 1974, a economia portuguesa torna-se gradualmente liberal, para a qual a adesão de Portugal à C.E.E. teve um contributo definitivo. Por todo o país, o consequente aumento do poder de compra da população possibilitou uma maior disponibilidade financeira, factor decisivo na conversão do modelo de consumo português. Este novo consumidor elege o próprio consumo como um ato social. Em Viseu, o fenómeno assenta numa explosão económica, uma vez que se tornou altamente significativa a adaptação dos rés-do-chão dos edifícios das ruas comerciais do centro histórico (C.H.V.) em espaços comerciais[8]. Graças à incapacidade de resposta destas soluções perante a referida explosão económica, pode atribuir-se a uma segunda fase do fenómeno a necessidade crescente da actualização e adesão da cidade às várias tipologias comercias descobertas fundamentalmente na primeira metade do Século XXI no mundo ocidental. A conversão de um edifício do Séc. XVIII ardido, que albergava então uma pensão, nas Galerias Ecovil, nos finais dos anos 70, é um exemplo claro desta tendência. Física e programaticamente, o edifício apresenta princípios básicos de um armazém comercial, em escala contida, adaptada à delimitação da área intervencionada e à demanda económica de Viseu[9]. Durante as décadas de 1980 e 1990, em pleno processo de actualização urbanístico do comércio baseado nos exemplos estrangeiros, são construídos outros edifícios com aproximação à tipologia das Galerias Ecovil na cidade, ainda que fora do burgo medieval, entre os quais o Centro Comercial Académico, situado na Avenida Emídio Navarro, e as Galerias Ícaro, na Rua Alexandre Herculano.

4) VAZ, João Inês e CARVALHO, Pedro Sobral — Viseu – Construção de um espaço urbano do castro proto-histórico da idade do ferro, Viseu: Editor Avis - impresso na Tipografia Beira Alta Lda., 2009

5) CORREIA, Reinaldo Bodas de Ouro, 1929-1979. Viseu: Orfeão de Viseu, ano desconhecido.

6) FERREIRA, Paula — A Rua Direita, em Viseu: importância histórica, património e memória desta artéria. Da Degradação à Recuperação Urbana. Lisboa: Dissertação, 2010

7) RIBEIRO, Orlando — A Rua Direita de Viseu, in Revista Geographica, nº16

8) CORREIA, Alberto Viseu – Cidades e Vilas de Portugal. Lisboa: Editorial Presença, 1989

9) ABREU, Fernando de O comércio de Viseu tem honrosas tradições, in Bodas de Ouro, 1929-1979. Viseu: Orfeão de Viseu, ano desconhecido.



Fig. 20 (em cima) Galerias Ícaro, Viseu
Fotografia atual



Fig. 22 (em baixo) Galerias Ecovil, Viseu
Fotografia atual

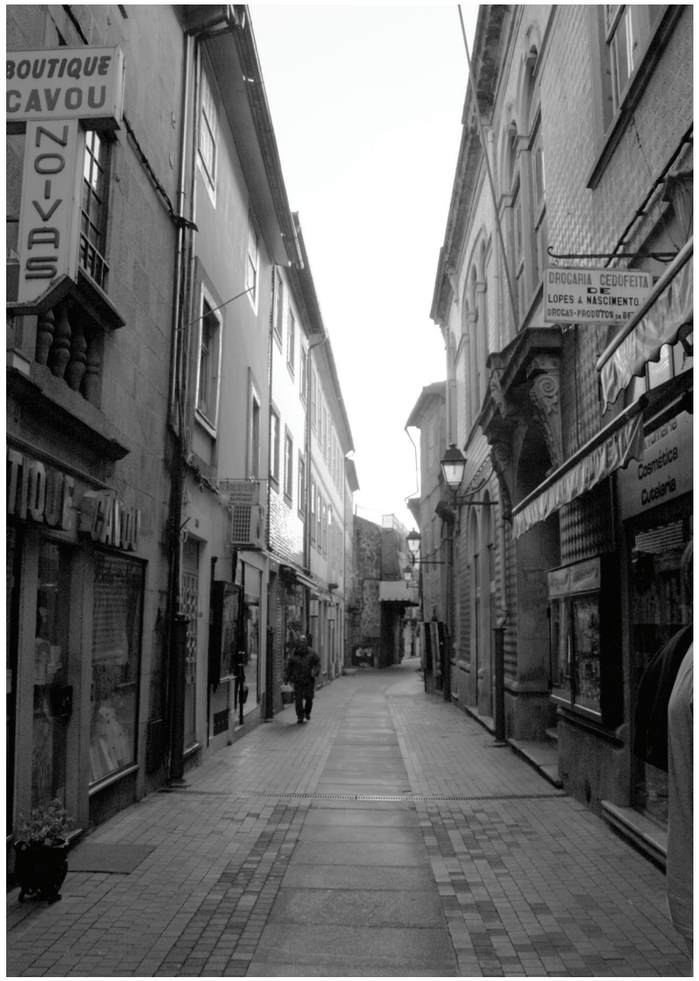
Fig. 21 (direita) Centro Comercial Académico, Viseu
Fotografia atual





Fig. 23 (esquerda) Rua do Comércio, Viseu
Fotografia da década de 1930

Fig. 24 (em baixo) Rua Direita, Viseu
Fotografia atual



A. análise das tipologias comerciais

A.3 Razões apontadas para a Ruína do Comércio no C.H.V.

Apesar do cenário auspicioso descrito no texto anterior, este já não se verifica na actualidade. Algures entre a segunda metade da década de 1990 e os primeiros anos do Séc. XXI, o habitante contemporâneo responde às limitações das residências do centro passando a preferir viver na periferia, para a qual se deslocam gradualmente, como causa e/ou efeito, serviços e âncoras funcionais, factores que determinam o surgimento de novas centralidades. Uma das consequências desta mudança socioeconómica é a progressiva perda de importância do C.H.V. na vida da cidade. Em consonância com outras cidades ocidentais, o C.H.V. revelou-se incapaz de responder à mutação do conceito viário provocada pela utilização generalizada de automóveis. Assim, também a deficiente adequação viária e a falta de estacionamento contribuíram em grande escala para o abandono do C.H.V.

Uma vez que é nessas estruturas que se debruça o trabalho de projeto apresentado neste relatório, é importante referir que tanto a Rua Direita, como o Mercado 2 de Maio e o edifício Galerias Ecovil, foram pontos altamente fustigados pela degradação do comércio no C.H.V. A Rua Direita encontra-se num período de transformação e de perda de identidade[1]. Considera-se que parte da responsabilidade desta degradação possa ser partilhada, para além dos motivos referidos anteriormente, com localização da Central de Camionagem na Avenida António José de Almeida, que vem desviar as rotas dos transportes públicos (autocarros). Estas rotas desempenhavam um papel importante na distribuição da afluência popular, e na disposição social da cidade no geral. Mercadores e fregueses utilizadores do Mercado 2 de Maio utilizavam esse meio para chegar a cidade. Ao terem que percorrer a Rua Direita até ao Mercado, desenhava-se um triângulo de circulação urbana formado pelas duas entradas da Rua Direita e o Mercado, que contribuia saudavelmente na vida da Rua Direita, como a do mercado. Por outro lado, a responsabilidade desta degradação recai também na deslocação do mercado municipal, que ocorria no Mercado 2 de Maio, para as traseiras do edifício da Câmara Municipal de Viseu, aproximando-se deste modo da Central de Camionagem. Esta deslocação não só desactivou as funções originais e seculares do Mercado 2 de Maio, como danificou o fluxo populacional no tal triângulo, que constituía boa parte da adesão do publico ao C.H.V., o que por sua vez afectou toda a restante actividade comercial, inclusivé a das Galerias Ecovil. O inevitável crescimento da cidade ditou que serviços e âncoras funcionais tenham vindo a ser afastadas para locais de maior acessibilidade rodoviária e parqueamento. O êxodo urbano, caracterizado pela busca

1) FERREIRA, Paula — A Rua Direita, em Viseu: importância histórica, património e memória desta artéria. Da Degradação à Recuperação Urbana. Lisboa: Dissertação, 2010

de melhores condições de vida fora da cidade, e acelerado pela facilidade de circulação garantida pelo uso generalizado do automóvel, contribuíram para o declíneo do C.H.V. até aos presentes dias. Como resposta a estes factores, também a actividade comercial passou a assumir proporções significativas na periferia da cidade. Dá-se então o aparecimento dos primeiros hipermercados e centros comercias fora do perímetro do C.H.V. entre as décadas de 1990 e 2000. Inevitavelmente, o comércio e o movimento na Rua Direita, do Mercado 2 de Maio, e das Galerias Ecovil foram prejudicados.



Fig. 25 (em cima) Novas Centralidades: Vista Aérea das Obras de Remodelação do Palácio do Gelo Shopping, Viseu — Fotografia de 2007



Fig. 26 (em baixo) Interior do Palácio do Gelo Shopping, Viseu
Fotografia atual

B. POLÍTICAS MUNICIPAIS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO

os textos que se seguem têm como objetivo principal perceber as políticas municipais que estão em vigor, e enquadrar os projetos a desenvolver, nomeadamente ao nível programático, no âmbito dos interesses municipais e estratégias em curso, com particular incidência na resposta ao concurso público de revitalização do Mercado 2 de Maio e a integração do edifício Galerias Ecovil na envolvente urbana. As políticas municipais que vão ser analisadas neste capítulo consistem na Estratégia Viseu Primeiro, na memória descritiva da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Viseu (ARU), Plano de Ação Viseu Viva, e ainda no Programa de Correção Acústica da Câmara Municipal de Viseu. Menciona-se também o programa J.E.S.S.I.C.A.

B.1 Viseu Primeiro

para conseguir perceber as estratégias e intervenções municipais é necessário ter por base uma abordagem total da situação da cidade no país. Assim como está escrito na Estratégia Viseu Primeiro, Viseu é uma cidade que se localiza no centro do país e, portanto, uma cidade não costeira e integrada numa área de baixa densidade. Nestas condições, e face às restantes cidades com características geográficas similares, Viseu conseguiu manter até agora uma certa resistência ao despovoamento que tem caracterizado todo o interior, causado pela migração para o litoral ou mesmo para fora do país. Neste contexto, a primeira intervenção política do município consiste no combate direto ao despovoamento, garantindo as condições de atratividade e de capacidade de fixação de população da cidade. Para isso é necessário ter em conta as condicionantes demográficas, sociais e económicas da região. Numa abordagem geral, Viseu tem que mobilizar os seus próprios recursos para conseguir combater a tendência de desenvolvimento assimétrico do país, que ao longo de décadas concentra as suas "riquezas" e oportunidades no litoral.

Para fazer face a esta realidade, tem de ser concretizada uma forte aposta nas ofertas económicas, sociais e culturais presentes na cidade.

Visando captar os pontos de interesse que definem a cidade de Viseu, potencializando-os, os pontos a ter em causa segundo a Estratégica Viseu Primeiro são:

• A internacionalização, que se foca no desenvolvimento económico da cidade com vista à atração de investimento externo, assim como aumentar o turismo estrangeiro.

• A Competitividade, que tem como base facilitar o crescimento de novas empresas, direcionando a cidade para aspetos mais inovadores. Dentro deste ponto destaca-se o tema de estudo do comércio da zona. Este tema, presente na estratégia municipal, tenta focar a oferta diversificada do comércio existente, e procura na sua modernização o objetivo de aumentar a sua interação no espaço.

• A Coesão municipal, que tenta criar um cenário de elevados níveis de coesão social, possibilitando a oferta do maior número de serviços aos habitantes da cidade.
• A Governança, que tem como finalidade conseguir aumentar a eficácia na administração pública, melhorando a conexão política entre freguesias e da participação ativa dos cidadãos.
Dos pontos anteriores, que definem a Estratégia Viseu Primeiro, destaca-se o ponto da competitividade, por ser o ponto mais importante, uma vez que está diretamente relacionado com a economia da cidade, implicando toda a criação de riqueza, e de empregos que podem dessa forma ser criados.

Depois da enumeração dos pontos de acção da Estratégia Viseu Primeiro, debrucemo-nos nalguns dos programas e medidas de intervenção propostos para lhes dar resposta. Estas estratégias distribuem-se pelos vários pontos de acção, e referem-se a medidas específicas, das quais destaco aquelas que julgo dizerem mais respeito ao interesse do meu trabalho de estudo: turismo; educação; eficiência energética; saúde e desporto; juventude

Turismo

A relevância do tema recai na capacidade de criar interação com diversos setores de atividades. A estratégia referente ao turismo pretende capitalizar o valor histórico-cultural da cidade, desenvolvendo ações que captem interesses não apenas a nível municipal, mas também a nível nacional e internacional. Essas ações têm como áreas de destaque o desporto, a saúde, a sociedade, entre outros, destacando-se ainda o caso da gastronomia local.

Educação

A educação merece atenção por ser um tema que define a formação das crianças e jovens de Viseu. A estratégia que lhe é associada, consiste na captação do máximo interesse por parte da comunidade menor, com atividades suplementares que vão desde as áreas artísticas, como a música, a áreas desportivas, combatendo assim o abandono escolar.

Eficiência Energética

Diretamente relacionada com a economia, meio ambiente, e à qualidade de vida, este ponto surge como resposta à necessidade de minimizar os gastos dos edifícios, bem como parar garantir de uma menor necessidade de recursos energéticos, tornando o modelo de desenvolvimento da cidade mais sustentável, económica e ambientalmente.

Saúde e Desporto

A saúde e desporto requerem naturalmente estratégias para melhorar a condição física dos habitantes. A Estratégia Viseu Primeiro aposta em assegurar a qualidade das infraestruturas de Viseu nestes domínios. A forma com que o município pretende atuar para garantir a prática desportiva na cidade gira em torno das ofertas já existentes: o município pretende criar uma parceria com as entidades gestoras do sector desportivo, com vista ao aumento da adesão popular e, consequentemente, a prosperidade da economia. Esta prioridade é clara, já que a estratégia referente ao desporto assenta na ideia de que o município manterá sempre interesse pela promoção desportiva.

Juventude

A juventude merece uma notória priorização da Estratégia Viseu Primeiro, uma vez que praticamente todas as políticas descritas têm impacto directo neste sector populacional, dada a sua importância na economia e no panorama geral da sociedade. Para isso, o município propõe-se à criação de espaços destinados a este grupo etário, como salas de cyber-estudo, entre outros pontos.

B.2 ARU Viseu

enquanto que a estratégia viseu primeiro tem o objetivo de traçar as linhas orientadoras para o desenvolvimento de todo o município, a delimitação da ARU e as opções para esta área refletem em particular as opções municipais em matéria de reabilitação urbana. A área delimitada como ARU Viseu, inclui o Centro Histórico de Viseu (CHV), a Ribeira, a Cava Viriato e o Bairro Municipal. (fig. Planta aru)

A proposta da ARU resulta de uma reflexão sobre os vários aspetos que marcam a identidade da área de Viseu Central, com o objetivo de tentar encontrar os pontos fulcrais de intervenção e revitalização da mesma.

A mobilidade é um dos temas que se encontra aqui tratado. A necessidade de intervenção acerca desta matéria responde aos problemas inerentes à circulação numa área de traçado medieval, sem estruturas e dimensões pensadas para a circulação automóvel. Para melhorar esse aspeto, e tendo em conta o que releva para o caso de estudo, apresentam-se como linhas de ação os seguintes pontos:
• Implementação de novos parques de estacionamento
• Privilegiar os residentes e comerciantes
• Dar novas possibilidades aos visitantes, para que possam frequentar o CHV em veículos motorizados, podendo estacionar em tempo limitado.
A animação e dinamização cultural são outras das áreas em que se pretende apostar com o objetivo de requalificar a ARU, com programas de eventos para dinamizarem estes espaços. Este dinamismo deve ser encontrado no espaço público ou privado, se assim permitido, sem uso permanente. (fig.)

Objetivos Estratégicos de Reabilitação Urbana

Valorizando a reflexão da situação socioeconómica de Viseu associada à delimitação da primeira área de reabilitação urbana de Viseu, destacam-se os seguintes objectivos:
• A reabilitação pensada a soluções e/ou sistemas sustentáveis;
• Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização e reabilitação do seu património natural, histórico, cultural e económico;
• Potenciar o desenvolvimento socioeconómico através da promoção e ampliação da oferta turística e de outras atividades compatíveis;
• Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
• Requalificar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos ou degradados e

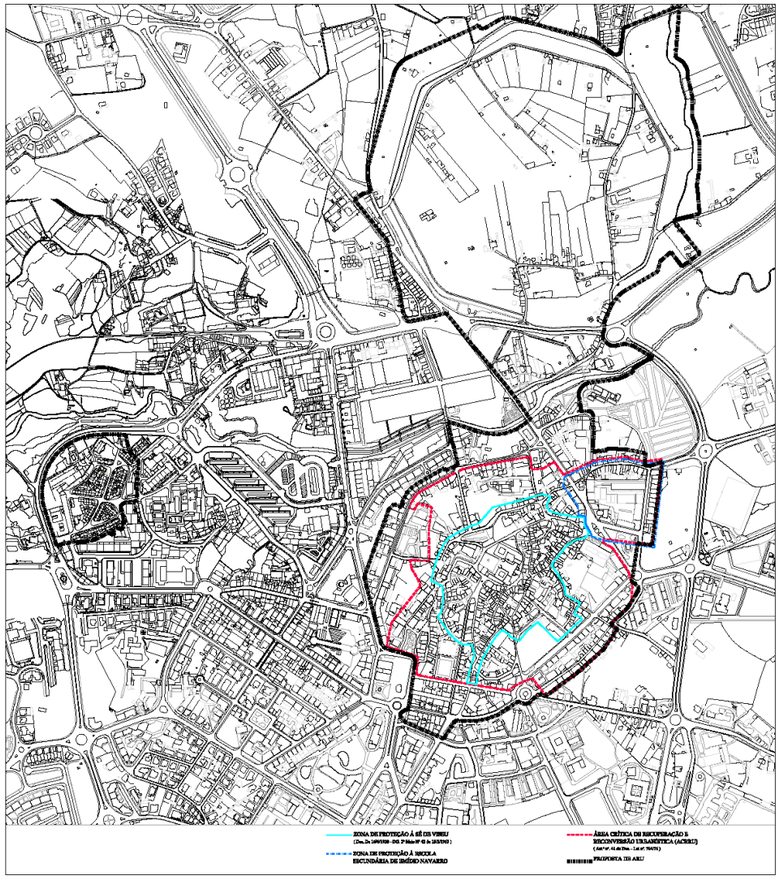


Fig. 27 Planta da Proposta de Delimitação da ARU 1 de Viseu — Documento da Câmara Municipal de Viseu, 2014

os espaços verdes;
• Fomentar a implementação de critérios de eficiência energética;"

Estas estratégias têm uma influência directa na nova configuração que pretendo atribuir ao objeto de estudo, de forma a garantir uma resposta sustentável às necessidades detectadas na cidade.

Apoios e Incentivos à Reabilitação

Uma vez que esta pesquisa tem como finalidade situar programaticamente o trabalho de projeto da reabilitação do edífico Ecovil no contexto das políticas municipais, uma das matérias fulcrais em que incide é a dos incentivos económicos disponíveis para este tipo de intervenções. O objectivo dos incentivos é estimular os proprietários dos edifícios para a sua reabilitação. Deste modo, a reabilitação de edifícios na ARU Viseu, área na qual está localizado o Ecovil, conta com vantagens fiscais.
• IMI e IMT: Isenção do IMI num período de 5 anos desde a conclusão da reabilitação, partindo do ponto que este benefício só é possível para obras concluídas antes de 31 de Dezembro de 2020:
— Redução para 5% da taxa de IMI nos casos dos edifícios localizados no perímetro da ARU de Viseu;
— Isenção de IMT nos prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, partindo do ponto que esses têm de iniciar a obra num período e 2 anos desde a aquisição deste apoio.
• IRC: A isenção de IRC que faz com que o imposto sobre o rendimento das empresas presentes no imóvel em questão pare no decorrer da reabilitação do edifício.
• IVA: A taxa de IVA a aplicar nas empreitadas de reabilitação urbana é de 6%, por consistir na requalificação ou reabilitação de interesse público nacional.

Outras Taxas Municipais

O próprio município pode definir um regime especial de taxas municipais como incentivo a novas instalações, dinamismos e modernizações nas atividades económicas dentro da ARU de Viseu.

1º Programa: Apoio à Recuperação de Fachadas

Para além das vantagens fiscais, o município de Viseu presta-se a conceder alguns programas de apoio.

Este programa em particular tem o objectivo de incentivar os proprietários dos edifícios a recuperar e requalificar as fachadas dos mesmos, com o fim de garantir um melhoramento ambiental, urbanístico e estético do desenho geral das ruas dentro do perímetro da ARU. No caso específico do Ecovil, os pontos que se salientam neste programa são:
• Incentivo financeiro de 6 euros por metro quadrado, determinado pela altura do imóvel junto com os seus vãos
• É do interesse dos proprietários do Ecovil solicitar à CMV a atribuição do incentivo, para garantirem o pagamento após a conclusão dos trabalhos de reabilitação.

B.3 Viseu Viva

Menciono também o Viseu Viva, um plano de acção que tem o papel de apresentar estratégias locais para revitalizar o centro de Viseu. O plano visa promover o crescimento sustentável da cidade tendo como meta alcançar os objetivos da estratégia "Europa 2020".

O Centro Histório de Viseu será um território cultural sustentável atrativo, dinâmico e inclusivo, que valoriza o seu património histórico, arquitetónico, simbólico e social, combina harmoniosamente funções habitacionais, turísticas e económicas, é palco de eventos relevantes e é aberto á inovação e à criatividade artística, social e económica[1].

O plano de ação Viseu Viva pretende alcançar 7 objetivos principais, dos quais refiro cinco dada a implicância direta no trabalho de projecto a desenvolver.

1) Município de Viseu — Viseu Viva: Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu. Viseu: CMV, 2014.

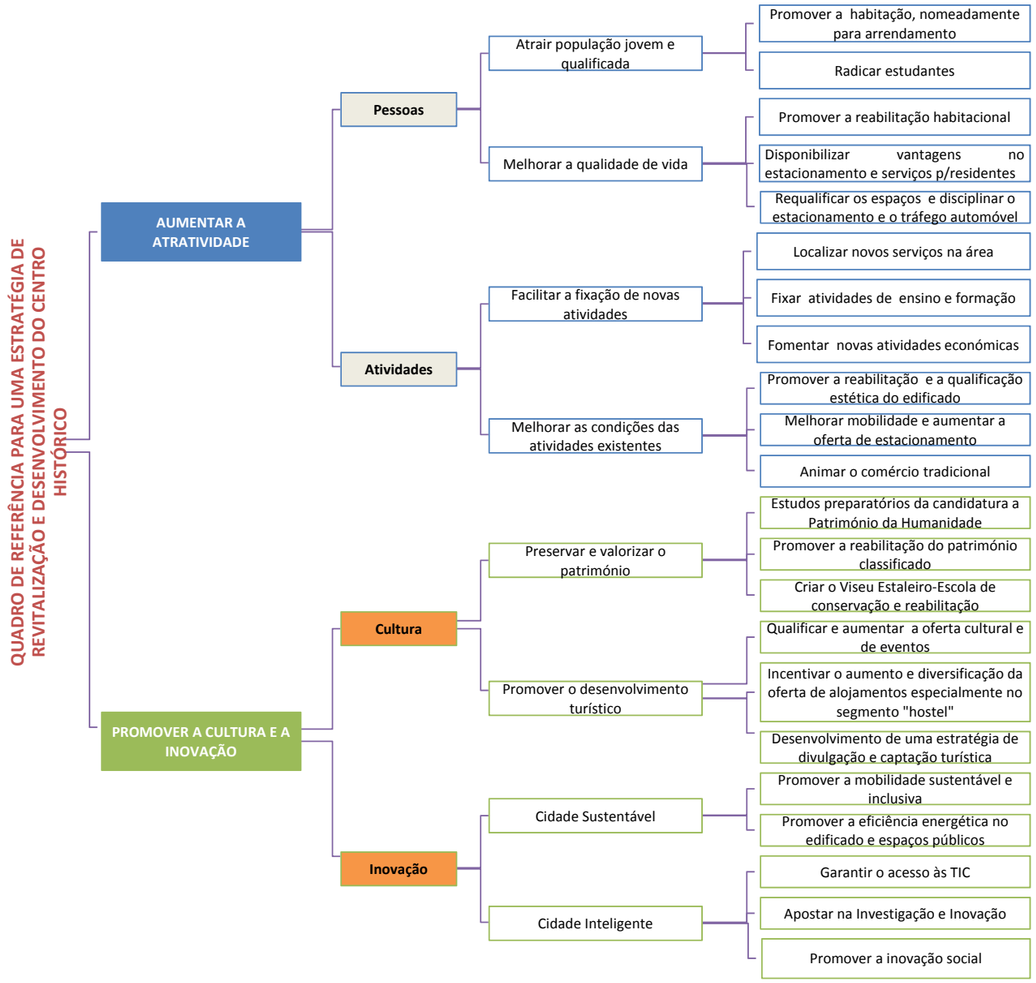


Fig. 28 Quadro de Referência para uma Estratégia de Revitalização e Desenvolvimento do Centro Histórico — Documento "Viseu Viva – Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico"

1º Objetivo: Reabilitação do Edifício

O primeiro objetivo tem como missão reabilitar parte dos edifícios do CHV para promover e repovoar o CHV, tendo em vista a qualidade de vida dos cidadãos, a coesão social e o valor de venda dos edifícios. Prevê-se ainda que o CHV também venha a ser palco de maior incidência de dinâmicas privadas de investimento imobiliário, de forma a estimular atividades relacionadas com o conhecimento e a criatividade. Sobre a incidência de dinâmicas privadas de investimento mobiliário, salientam-se os seguintes pontos :

• A promoção do projeto "Viseu Estaleiro-Escola": instrumento privilegiado de formação acompanhada pelas empresas de construção civil e por técnicos projetistas para garantir a reabilitação do CHV.

• A atribuição de incentivos fiscais e administrativos, para estimular a reabilitação ou revitalização física, social e económica do CHV, atraindo investimentos

privados.

• O lançamento do projeto "Residências para Estudantes" , com o objetivo de reabilitar os edifícios e fazer com que o repovoamento seja direcionado para uma população mais jovem.

2º Objetivo: Melhoria das Condições de Mobilidade e de Estacionamento

Uma das razões que mais contribuiu para a desertificação do CHV está diretamente relacionada com o desenho condicionado da circulação viária, que dificulta a adesão ao CHV, não apenas pelos habitantes locais, como para os trabalhadores e proprietários das empresas do sector económico e turístico. Para combater este incoveniente é necessário ter em vista soluções sustentáveis, tanto viárias como de estacionamento. Para conseguir melhorar essas condições destaca-se o seguinte tópico:

• Redefinir uma rede de espaços ou parques de estacionamento com o objetivo de apoiar o CHV. Uma das soluções reside na reconversão de algumas áreas de parqueamento já existentes, para além da construção de novos parques de estacionamento. Entre estes, destaca-se a hipótese de criar um parque de estacionamento subterrâneo no Mercado 2 de Maio.

3º Objetivo: Valorização dos Espaços e Infraestruturas Públicas

O plano de ação prioriza a valorização dos espaços públicos, tal como a criação de novos, com vista a dinamizar a área central de Viseu, otimizando a sua oferta para a população. Esta valorização é visível nos seguintes planos:

• Lançamento do concurso público para revitalização da Praça 2 de Maio, com a obrigatoriedade de desenvolver no patamar inferior do mercado um elemento de cobertura para garantir a ocorrência de eventos durante o ano inteiro, e a integração do parque de estacionamento na plataforma superior, como foi mencionado no 2º Objetivo.

• Lançamento de programas de incentivos destinados ao comércio, com o fim de modernizar a sua imagem. Desta forma, pode garantir-se uma maior adesão da população.

4º Objetivo: Fixação de Serviços e Criação de Âncoras Funcionais

Para captar uma maior afluência de público, outra solução reside na fixação de serviços e na criação de âncoras funcionais. Deste modo, acredita-se que o CHV pode modernizar e diversificar as suas atividades económicas e culturais, dado que ao utilizar os serviços e âncoras, a população estabelecerá uma relação de maior proximidade com o CHV. A reabilitação associada a âncoras funcionais assenta nos seguintes tópicos:

• A reabilitação da Casa da Calçada, com o fim de criar uma instalação de um equipamento cultural.

• A reabilitação do edifício antigo do Orfeão de Viseu, situado na Rua Direita, de forma a instalar o projeto Viseu Educa e a Universidade Sénior.

• Apoio e colaboração na ocupação do edifício dos Condes de Treixedo (pertença do Montepio Geral), situado na Rua Direita, tendo em vista a instalação da

Escola Profissional Mariana Seixas.
• Lançamento de um concurso público para a reabilitação de um edifício localizado na Rua do Comércio tendo em vista a sua exploração como uma unidade de alojamento local/Hostel.
• Transferência e instalação das "Águas de Viseu" (Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento) num edifício a adquirir e reabilitar na rua Luís Ferreira (rua do Comércio) e travessa de São Domingos.
• Adoção de medidas de incentivo ao desenvolvimento do Conservatório Regional de Musica.
• Lançamento da Incubadora de Empresas Criativas com a radicação das primeiras empresas e um modelo de gestão sustentável e em rede.
• Adoção de medidas de apoio à revitalização ou reconversão dos espaços comercias presentes no CHV, com incidência específica no Centro Comercial Ecovil e no Centro Comercial Académico.

B.4 Programa de Correcção Acústica

O programa de correcção acústica da Câmara Municipal de Viseu consta de um apoio financeiro que visa a insonorização dos edifícios, de modo a melhorar a qualidade de vida dos habitantes do CHV, principalmente nas zonas de maior incidência de ruído nocturno.

Este programa é destinado aos proprietários dos imóveis, e estipula como critério de seleção a localização do edifício e vãos com necessidade de intervenção, de acordo com o posicionamento em relação às fontes de ruído.

A estratégia do programa conta com a comparticipação da Câmara Municipal de Viseu na substituição da caixilharia simples por caixilharia de vidro duplo, no valor máximo de €100 por janela; nas portadas interiores, também até €100; ou ainda numa segunda caixilharia interior, de modo a preservar a exterior, no valor máximo de €200.

B.5 JESSICA

destaca-se também o programa de apoio à reabilitação urbana, que consiste na atribuição de fundos de desenvolvimento urbano (FDU), instrumento de apoio da iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas).

JESSICA é uma iniciativa que constitui uma parceria entre a Comissão Europeia e o Banco Europeu de Investimento (BEI), criada com o objectivo de intensificar o apoio a projectos integrados de Desenvolvimento Urbano, através de fundos estruturais e da utilização de instrumentos de engenharia financeira como o FDU. Este instrumento serve para disponibilizar empréstimos para a reabilitação urbana, com a condição de só poder ser atribuído se o projeto contribuir para um melhoramento urbano na cidade.



Fig. 29 C.H.V.: Rua Nunes de Carvalho, a partir da Porta do Soar
Fotografia atual

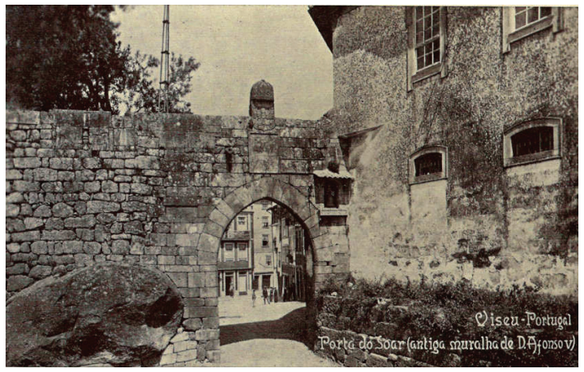


Fig. 30 C.H.V.: Porta do Soar
Postal ca. 1946

C. CASOS DE ESTUDO

C.1 A Casa Dançante de Frank Gehry (1992)



Fig. 31 A Casa Dançante de Frank Gehry
Fotografia atual

O PROJETO DA CASA DANÇANTE surge no ano de 1992 pela mão do arquiteto Frank Gehry e, tal como quase todas as suas restantes obras, despertou uma enorme polémica. Localizada na cidade de Praga, a Casa Dançante ocupa hoje o espaço anteriormente ocupado por um edifício Neorrenascentista que, em 1945, e na sequência de bombardeamentos da II Guerra Mundial, acabou em ruínas.

Quando Vaclav Havel chega à presidência, uma das suas prioridades era recuperar o espaço até então inutilizado, com o objetivo de construir um edifício revolucionário e com a autoria de um arquiteto de renome internacional. A sua primeira escolha não foi o arquiteto Frank Gehry, mas sim o arquiteto Jean Nouvel, que recusou a oferta devido à pequena área de implantação do edifício.

Após a elaboração do projeto, foram precisos apenas quatro anos para que a obra ficasse concluída e começasse, desde logo, a espalhar polémica e controvérsia: nos primeiros tempos, poucos eram os adeptos do seu aspecto desmaterializado e desconstruído, acusando o autor de falta de respeito pelo espaço envolvente e de enquadramento do edifício com a época dos espaços vizinhos.
No entanto, a Casa Dançante tornou-se um ícone da cidade que, apesar da sua controvérsia, acabou por ser aceite pela população local e, principalmente, procurada pelos turistas que visitam a cidade de Praga.

Programaticamente, a única atração turística do edifício é o restaurante na cobertura que permite vislumbrar a cidade de um ponto de vista privilegiado. O restante edifício alberga apenas escritórios para várias empresas distintas.

Com poucas limitações artísticas e orçamentais, Frank Gehry projeta um edifício composto por vários corpos que se relacionam entre si de forma quase poética, simulando uma espécie de movimento que dá origem ao nome que acabou por se fixar: Casa Dançante, apesar do nome original “Nationale-Nederlanden Building”. Ainda assim, nenhum dos volumes é despropositado ou desligado dos edifícios contíguos: ao contrário do que se possa pensar, existe uma enorme preocupação em integrar o conjunto que compõe o edifício com o espaço que o envolve, quer a nível de materiais, quer de volumetria e até mesmo de ornamentos. Deste modo, os materiais utilizados têm o objetivo de enquadrar o edifício na imagem global da cidade, ainda que a forma se evidencie dos restantes edifícios. Ou seja, trata-se de uma interpretação contemporânea do espaço e do lugar com recurso a uma intervenção excêntrica. icónica e com vários simbolismos e interpretações: por um lado, o uso da desmaterialização volumétrica como recuo ao trágico bombardeamento da II Guerra Mundial; por outro lado, a interpretação mais “romântica” que vislumbra dois corpos em movimento.



Fig. 32 (em cima) Interior dos Armazéns do Chiado
Fotografia dos inícios do Séc. XX



Fig. 33 (em baixo) Incêndio no Chiado
Fotografia de 1988, arquivo da C.M.L.

C. casos de estudo

C.2 Os Armazéns do Chiado de Álvaro Siza Vieira (1989)

O projecto dos Armazéns do Chiado encontra-se inserido num plano de reabilitação da zona do Chiado que visa a recuperação dos edifícios vítimas do incêndio que ocorreu no ano de 1988.

Trata-se de uma estratégia que procura reanimar não só a zona do Chiado, mas também toda baixa lisboeta, através da aposta num programa artístico e cultural que permite garantir um serviço apelativo e de qualidade numa das zonas mais carismáticas da cidade.

Os Grandes Armazéns do Chiado, com data de 1894, trouxeram para Lisboa uma tipologia de comércio que até então se desconhecia, apostando numa oferta ampla e variada de espaços e de produtos, o que fez com que se tornassem num dos principais e mais bem sucedidos centros de comércio da cidade.

Assim aconteceu até ao ano de 1988 quando um terrível incêndio destruiu todo o espaço, colocando o fim a uma era de sucesso, bem como a um elevado número de postos de trabalho.

No ano de 1995 dá-se início ao processo de reabilitação dos armazéns, com base no projeto elaborado por Siza Vieira, com o objetivo de criar um Centro Comercial "atual, confortável e qualificado, com uma forte componente cultural", que responda às necessidades dos dias de hoje, mas com um enorme respeito pela história e importância que o edifício albergou.

Deste modo, a organização em planta dos pisos do edifício orienta-se de acordo com a fachada original, criando ligação entre os mesmos através de grandes pátios localizados junto à torre central. Estes grandes pátios distribuem os utentes pelos vários acessos verticais existentes de forma a criar uma coerência de percursos associados quer aos espaços interiores, quer aos acessos exteriores, o que interliga diretamente o edifício com o espaço envolvente.

A torre, para além de criar um ponto estratégico de distribuição espacial, funciona como um miradouro com vistas privilegiadas para o Chiado e para a Baixa Lisboeta e, para além disso, preserva na sua base a mesma entrada utilizada em tempos para o acesso aos Armazéns. Para além desta entrada, outras foram criadas de forma a garantir a "permeabilidade comercial" do edifício, abrindo-o ao máximo à cidade que o acolhe.

Programaticamente, o edifício alberga espaços públicos e espaços de acesso mais restrito: a zona comercial, composta por lojas de maior ou menor dimensões, a zona de restauração no piso superior, juntamente com o Hotel, e ainda o próprio metro, que ajuda a garantir fáceis acessos ao edifício.

De forma a realçar as partes históricas do edifício, o espaço interior é resol-

vido com enorme simplicidade e sem entrar em conflito com os elementos existentes. No centro, a colocação de duas claraboias permite que a iluminação seja feita o mais naturalmente possível, incidindo diretamente sobre duas esculturas de José Guimarães.

Tratando-se de um conjunto de armazéns, existe também um desafio administrativo no que diz respeito à gestão dos mesmos: de forma a manter a coerência e sustentabilidade dos Armazéns do Chiado como um todo, é necessária uma abordagem conjunta à distribuição dos espaços consoante as necessidades e os públicos-alvo a atingir.

Nesse sentido, o conjunto edificado funciona como um só, criando interdependências espaciais que se vão compensando entre si devido ao programa multifuncional implementado num edifício de grande importância histórica que, localizado numa das zonas mais privilegiadas da cidade, renasce para abraçar uma nova era de sucesso.



Fig. 34 Entrada para a Estação Metro Baixa Chiado
Fotografia atual



Fig. 35 Fachada dos Armazéns do Chiado
Fotografia atual



Fig. 36 Interior da Estação Metro Baixa Chiado — Fotografia atual



Fig. 37 Vista Geral de Viseu (silhueta)
Postal ca. 1905

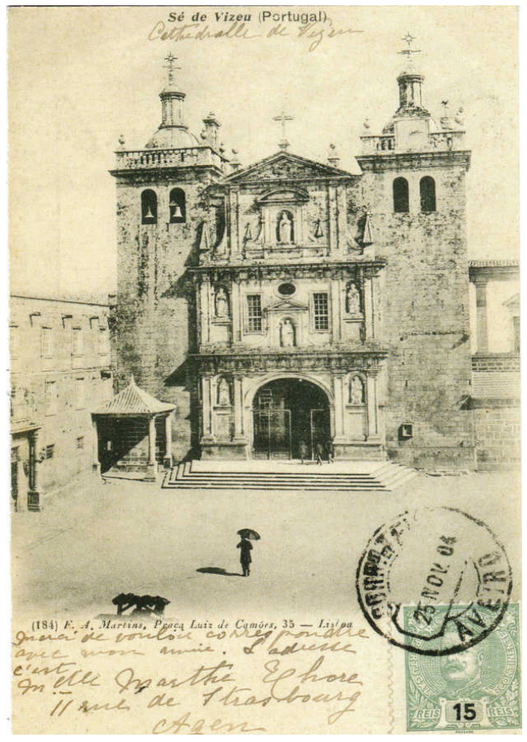


Fig. 38 Sé Catedral de Viseu
Postal ca. 1906

A. objetos de estudo

A.1 Centro Histórico de Viseu

o conceito de centro histórico tem sofrido alterações à medida que os tempos passam. No entanto, é visto como um livro de memórias, materiais e imateriais, que possui importantes referências e indicações de identidade das populações que nele habitam ou habitaram ao longo de muito tempo.

Sobretudo a partir da década de 80, os centros históricos foram reconhecidos como sendo um dos principais problemas das cidades, quando se fez sentir um gradual despovoamento provocado pelos movimentos migratórios e pela concentração de grandes áreas comerciais na periferia da cidade. Deste modo, a importância do Centro Histórico foi diminuindo, bem como o investimento público e privado que nele se fazia antigamente assistindo-se, consequentemente, a uma degradação progressiva não só do património cultural, mas também da desvalorização de todas as atividades comerciais que nela se desenvolviam.

Numa tentativa de contrariar o estado de degradação da zona e, progressivamente, torná-lo mais atrativo, tem havido a preocupação de elaborar estudos de análise e diagnóstico que permitem encontrar uma estratégia de intervenção com vista à reabilitação desta área urbana.

Um breve olhar sobre o Centro Histórico é suficiente para se comprovar que o problema da desertificação e abandono é bem evidente, uma vez que, nos últimos anos, o número de edifícios habitados tem vindo a reduzir e que, quer os devolutos quer as ruínas sofreram um preocupante aumento.

O problema evidencia-se quando se constata que grande parte dos edifícios que compõem o Centro Histórico é de caracter singular, destinados ao abrigo de uma ou duas famílias, o que por um lado cria uma forte identidade própria e uma aparência particular em relação ao resto da cidade mas que, com o abandono do Centro Histórico, rapidamente pode ser substituído por um ambiente de insalubridade e insegurança.

A nível arquitetónico, o Centro Histórico de Viseu caracteriza-se por uma mancha edificada bastante homogénea, com edifícios maioritariamente de dois, três e quatro pisos, com materiais relativamente compatíveis e com uma relação harmoniosa entre si.

Para além de edifícios de habitação, o Centro Histórico alberga, também, edifícios de uso público, tais como equipamentos religiosos, museus, escolas, instituições bancarias, creches, a junta de freguesia, solares públicos, e diversas instituições. No entanto, os edifícios de habitação ocupam uma área muito mais considerável que os anteriores, apesar de estes terem um peso muito significativo no tecido urbano.

A nível de estado de conservação, os edifícios públicos apresentam-se mais bem conservados face aos edifícios privados, ainda que estes se encontrem bastante homogeneizados a essa escala mas que ficam, ainda assim, aquém do estado de conservação dos edifícios na periferia, o que reflete um desinteresse na requalificação do edificado do Centro Histórico.

Outro aspeto a ter em conta é a malha viária radio-cêntrica que se organiza em torno do centro e que cria uma hierarquia bastante evidente:
• A circunvalação, com dois ou mais sentidos, com função de via coletora, constituindo a malha viária fundamental para o funcionamento da cidade;
• As vias distribuidoras, que estabelecem a ligação entre as vias locais e as vias coletoras;
• As vias distribuidoras secundárias, cujas vias são as que apresentam maior fluxo de tráfego, pelas suas localizações e ligações privilegiadas;
• As vias de acesso local, que têm como principal função a acessibilidade direta a edifícios;
• As vias pedonais, que possuem essencialmente o fluxo pedonal.



Fig. 39 Praça D. Duarte
Fotografia da década de 1970

No Centro Histórico de Viseu, as vias predominantes são as últimas duas, de acesso local e pedonais, o que condiciona a circulação livre de obstáculos apelativa ao tipo de sociedade comodista dos dias de hoje: constata-se um conflito entre fluxos viários e pedonais, causados pelas ruas de pequenas dimensões, pela inexistência de passeios pedonais ou de dimensões reduzidas, ou vias com dois sentidos, embora sem condições para suportar o fluxo de sentido duplo. Ou seja, a coexistência entre peão e automóvel é, não só, difícil de conjugar como chega a ser, por vezes, perigosa.

Associado diretamente com essa problemática, é evidente a aleatoriedade e falta de lugares de estacionamento que acaba por condicionar a afluência de pessoas à zona histórica. À medida que nos distanciamos do centro, o estacionamento surge com mais regularidade e de forma mais organizada, o que torna com que haja uma alternativa mais cómoda para os utilizadores.

Proposta de Intervenção da SRU Viseu Novo
Estudo da ParqEXPO

O quadro de intervenção parte de uma análise do estudo de enquadramento estratégico da área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) de Viseu. Para a SRU, neste contexto estratégico de intervenção no Centro Histórico, a valorização do património, a coesão e a qualidade da sua arquitetura e a sua unidade morfológica são fundamentais. A SRU cria então quatro grandes grupos interligados de intervenção:
• Ambiente e espaço público;
• Desenvolvimento social, económico e cultural;
• Património e reabilitação;
• Mobilidade e transportes.

Ambiente e Espaço Público
Para a SRU, a preservação e a valorização dos espaços verdes, bem como o seu reconhecimento como centro de atratividade, são condições essenciais a respeitar. Ainda no espaço público será para a SRU necessário garantir a total e adequada do conjunto de infraestruturas básicas tais como:
• Saneamento básico, abastecimento de água, fornecimento de gás, fornecimento de energia;
• Iluminação pública e ornamental;
• Telecomunicações, cabo, fibra-ótica ;
• Mobiliário e equipamento público;
• Recolha e reciclagem de resíduos sólidos, limpeza e conservação dos espaços verdes.



Fig. 40 Igreja da Misericórdia
Fotografia da década de 1970

Desenvolvimento Social, Económico e Cultural
Na estratégia da SRU, a fixação da população é fundamental para o desenvolvimento social, económico e cultural, e a forma para o cumprimento deste objetivo passa pela reabilitação das áreas habitacionais existentes, e pelo incentivo à transformação das áreas atualmente devolutas e degradadas.

Em matéria de atividade económica, a SRU considera que o comércio tradicional será uma mais-valia para o Centro Histórico, mas, também se sabe que a existência de grandes superfícies comerciais poderão causar efeitos negativos ao comércio tradicional, e que a Viseu Novo ou o Município pouco poderão fazer para inverter esta tendência. Assim, cabe então aos comerciantes terem alguma criatividade e esforço para encontrar a solução dos seus problemas.

Para a SRU, o turismo no Centro Histórico é incontornável, pois, pode potencializar a atividade económica. Assim, sugere-se a articulação entre as instituições culturais e a revisão da informação turística.

Património e Reabilitação
Como já referido, o património assume para a SRU um peso fundamental. Deste modo, a sua valorização, dignificação, manutenção e recuperação nos casos necessários, são incontornáveis. No entanto, o nível e profundidade de intervenção deverão ser adequados às diferentes necessidades do edificado.
Neste âmbito a SRU sugere:
• Reestruturação, renovação, reabilitação, reutilização e introdução de novos usos;
• Emparcelamento dos lotes;
• Libertação dos interiores dos quarteirões;
• Passagem para o interior dos quarteirões;
• Regulamentação para as novas construções e ampliações;
• Definição de regras para a colocação de publicidade no espaço público.

Mobilidade e Transportes

Na mobilidade e transportes, a SRU identifica vários pontos que acha importante para a sua valorização no Centro Histórico, nomeadamente:

- Reorganização do tráfego;
- Eliminação de vias com dois sentidos;
- Restrição do tráfego – condicionamento de algumas vias apenas aos residentes;
- Regulamentação do estacionamento;
- Transportes públicos adequados às necessidades do Centro Histórico;
- Circuitos de transportes públicos privilegiando: residentes/ equipamentos/ turismo/ comércio.

Trata-se de uma estratégia que pretende dinamizar o Centro Histórico a várias escalas, de forma a incentivar não só o retorno de habitantes e dos utilizadores vitais à sustentabilidade socioeconómica e cultural desse espaço, mas também garantir melhores condições de vida aos moradores que sobreviveram à tendência de desertificação que assolou o Centro Histórico de Viseu nos últimos anos.



Fig. 41 Porta dos Cavaleiros da Antiga Muralha D. Afonso V
Fotografia da década de 1970

A. objetos de estudo

A.2 Galerias Ecovil

As galerias ecovil ocupam um edifício construído nos finais dos anos 70, localizado numa das principais ruas de acesso ao Centro Histórico de Viseu, dentro da Área de Reabilitação Urbana (ARU). Encontra-se implantado no espaço que deu lugar, em tempos, ao edifício da Pensão Central, construído no decorrer do século XIX e que, devido a um grande incêndio, se viu resumido a escombros. Tratava-se de um edifício Neorrenascentista e que, consequentemente, se destacava pela sua relevância arquitetónica e integração com o espaço envolvente.





Fig. 42 Edíficio da Pensão Central (Actual Galerias Ecovil)
Fotografia da primeira metade do Séc. XX

Fig. 43 Edíficio da Pensão Central (Detalhe: Placa Luminosa)
Fotografia da primeira metade do Séc. XX

Para além de se confrontar com uma das principais ruas de acesso ao Centro Histórico, a Rua Dr. Luís Ferreira, as Galerias Ecovil confrontam também a Rua Dom Duarte, que liga a Praça Dom Duarte com a famosa Rua Direita, acompanhando a ligação entre a primeira e a segunda rua devido à sua implantação em gaveto.

A sua localização privilegiada implica, consequentemente, que se encontre rodeado por pontos de interesse histórico, turístico e cultural, como é o caso da Sé Catedral, o Rossio, o Parque da Cidade, a Rua Direita, o Museu Grão Vasco e, por fim e o mais próximo Mercado 2 de Maio, reabilitado nos finais da década de 90 pelo arquiteto Álvaro Siza Vieira.

Desde que foi construído, o edifício causa enorme polémica devido à fraca



Fig. 44 Galerias Ecovil
Alçado longitudinal da Rua
Dr. Luís Ferreira

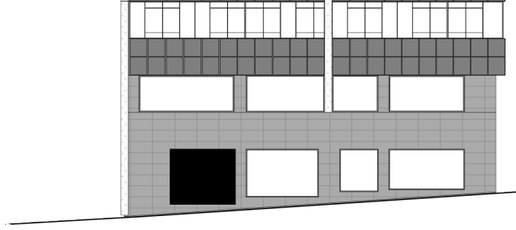


Fig. 45 Galerias Ecovil
Alçado de trás, Rua D. Duarte



Fig. 46 Galerias Ecovil
Alçado lateral

qualidade arquitetónica e construtiva que possui e que dá origem a uma grande dissonância com a envolvente. A sua fachada é uma tentativa falhada de materializar a linguagem arquitetónica presente na nova era do modernismo, com recorrência a uma métrica de envidraçados de tom azul e incolores, os primeiros para revestir a estrutura opaca da fachada e os segundos para revestir os vãos exteriores do edifício.

Como resultado, edifica-se um volume que não corresponde minimamente aos edifícios vizinhos, quer a nível de materiais, quer de ritmo de fachada, uma vez que assume uma horizontalidade contrária à verticalidade óbvia e característica do resto da rua.

Programaticamente, o edifício desenvolve-se em seis pisos: o piso -1, com acesso pela Rua Dom Duarte e o piso 0, acessível pela Rua Dr. Luís Ferreira, encontram-se ligados verticalmente pelo interior do edifício, e destina-se maioritariamente a espaços comerciais. Os restantes pisos relacionam-se verticalmente através de uma caixa de escadas com elevador implantada no centro do edifício, e destinam-se essencialmente aos serviços. O piso superior destaca-se pela incoerência para com o edifício contíguo, uma vez que ultrapassa a cota do mesmo e transmite um aspeto de clandestinidade à cobertura do edifício. Ainda assim, alberga um terraço em "L" que permite, devido à localização privilegiada do edifício, observar a cidade de um ponto de vista incomum e extremamente diversificada.

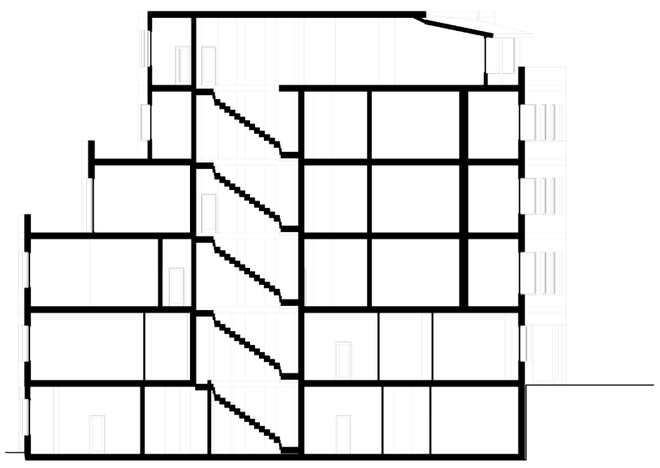
No total, o edifício dispõe de 44 parcelas que, em grande parte, se encontram desativadas devido à inadequabilidade do edifício em garantir as condições básicas para o seu bom funcionamento, bem como devido à crescente perda de afluência ao Centro Histórico.

Em suma, a desadequação das Galerias Ecovil ao Centro Histórico de Viseu não é uma realidade recente uma vez que, desde o seu "nascimento", poucos adeptos conseguiu angariar. Ainda assim, os períodos de bom funcionamento existiram, mas foram-se desvanecendo com o passar dos anos para dar lugar a um cenário de quase abandono e, pior ainda, de desprezo.

Fig. 47 Galerias Ecovil
Fotografia atual



Fig. 48 (baixo) Galerias Ecovil
Corte longitudinal pela caixa de escadas



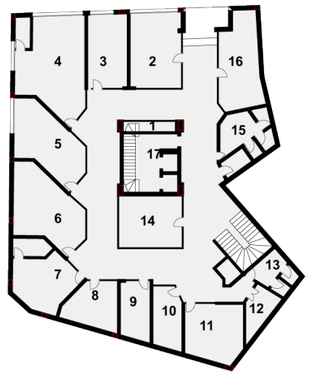


Fig. 49 Planta Piso -1
1) Devoluto
2) Devoluto
3) Devoluto
4) Vanguarlia Viseu, velharias
5) Costurex, arranjos e costura
6) Devoluto
7) Devoluto
8) Devoluto
9) Devoluto
10) Devoluto
11) Devoluto
12) WC
13) WC
14) Devoluto
15) WC
16) Devoluto
17) Caixa de escadas e elevador

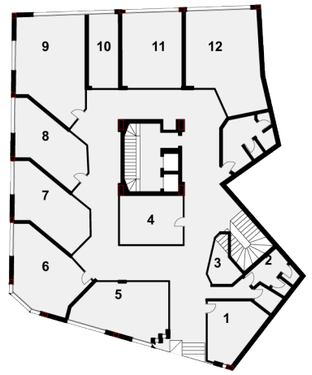


Fig. 50 Planta Piso 0
1) QViagem
2) WC
3) Devoluto
4) Devoluto
5) Mundivisão Óptica
6) Café D. Duarte
7) Verde Água
8) Costureira
9) Dr. Ricardo Faria, oftalmologista
10) Devoluto
11) Saraiva Cabeleireiros Unissexo
12) Devoluto

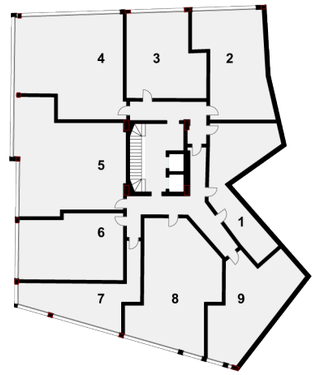


Fig. 51 Planta Piso 1
1) WC
2) Devoluto
3) Devoluto
4) Devoluto
5) António Osa de Sousa, odontologista
& Pablo Costa de Sousa, dentista
6) Pedro P. Henriques,
gastroenterologista
7) Devoluto
8) Safira Branca Cabeleireiros
e Esteticista
9) Devoluto

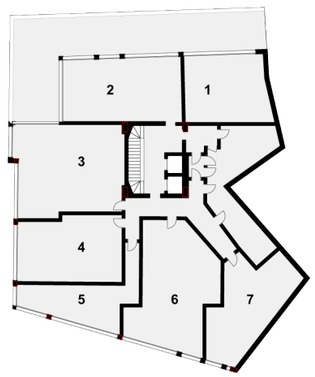


Fig. 52 Planta Piso 2
1) Bruno Santos, fotógrafo
2) Devoluto
3) Devoluto
4) Devoluto
5) Devoluto
6) Centro Dietético S. Jorge,
médico naturopata
7) Planitude, Harmonia, Prosperidade

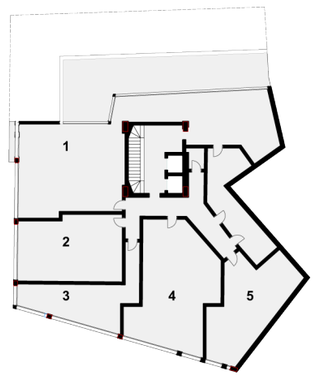


Fig. 53 Planta Piso 3
1) Devoluto
2) Devoluto
3) Devoluto
4) Albertino Soares dos Santos,
técnico oficial de contas
5) APPR (Associação de Proteção
de Pessoas em Risco)

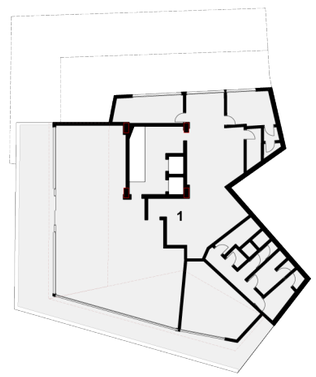


Fig. 54 Planta Piso 3
1) Gabinete de Advogados



Fig. 55 (cima) Mercado 2 de Maio
Postal ca. 1946



Fig. 56 (baixo) Mercado 2 de Maio
Gravura dos finais do Séc. XIX

A. OBJETOS DE ESTUDO

A.3 Mercado 2 de Maio

INAUGURADA NO ANO DE 1879 como Praça 2 de Maio, a área delimitada pela rua Formosa, Rua Dr. Luís Ferreira (vulgarmente conhecida por Rua do Comércio), Rua Chão do Mestre e espaço privado confinante desenvolve-se em duas plataformas de nível, a cotas diferentes, com cerca de 5 metros de diferença. A praça presta-se à função de Mercado Municipal de Viseu, designação sob a qual passou a ser reconhecido durante os mais de 100 anos em que serviu para esse efeito. O título oficial de "Praça 2 de Maio" consiste na homenagem ao dia 2 de maio de 1834, que assinala a entrada vitoriosa das tropas comandadas pelo 1º Duque da Terceira após a vitória aos miguelistas. Por não conseguir acolher todos os comerciantes no seu recinto e preservar as condições necessárias para o mesmo, a função de mercado municipal foi-lhe retirada em 1992, e atribuída a uma nova estrutura, cuja entrada principal se encontra na Rua Conselheiro Afonso de Melo, na tardoz da Câmara Municipal de Viseu. Para requalificar a imagem global do Centro Histórico de Viseu (C.H.V.), foi requerida ao Arq. Álvaro Siza Vieira uma ideia sustentável para garantir o funcionamento do novo Mercado 2 de Maio, tendo como princípio fundamental a sua conversão num espaço dedicado ao lazer e a eventos de natureza comercial e cultural, como espetáculos. A nova obra do Mercado, inaugurada em 2002, recupera espaço na plataforma de cota inferior ao suprimir as edificações que confrontavam com a Rua Formosa (fig) (construídas algures no tempo intermédio entre as duas configurações do espaço), substituídas por uma réplica da vedação transparente em ferro que originalmente existiu nessa zona. As plataformas foram mantidas, foram plantadas árvores na plataforma inferior e estabelecida uma segunda ligação pedonal em rampa entre as plataformas, para além das escadas.

Áreas: Plataforma inferior: 2.832,05 m², plataforma superior: 2.143,50 m², área total do Mercado: 4.975,55 m²

Estado Atual

Com a passagem do tempo sobre o projeto de reabilitação do antigo Mercado 2 de Maio do Arquiteto Álvaro Siza Vieira, a plataforma à cota superior tem vindo a assumir-se como uma grande esplanada aberta, que serve os diversos bares que aí funcionam. Para além disso, nesta zona estão também situadas as instalações sanitárias que servem o equipamento e existe um pequeno palco onde se realizam alguns concertos no verão. A praça à cota inferior é uma zona pavimentada, e preenchida com 34 árvores (magnólias). Enquanto que a plata-

forma à cota superior tem alguma animação, a plataforma inferior tem sido um espaço sem qualquer função ou utilização ativa permanente. Tem-se verificado que o espaço, voltado à Rua Formosa, tem estado subaproveitado, não tendo uma constante e desejável utilização por parte dos Munícipes. A escassa utilização deste espaço tem-se restringido, unicamente, à realização de uma "Feira de Antiguidades", com uma periodicidade esporádica de um sábado por mês.

É possível aceder à plataforma inferior da Praça diretamente através da Rua Formosa, bem como através da Rua Dr. Luís Ferreira. Contudo, atualmente estas entradas são utilizadas no sentido de garantirem um trajeto mais curto entre as duas ruas anteriormente mencionadas. A Rua Formosa é estritamente pedonal, tendo a rua Dr. Luís Ferreira um sentido único de acesso automóvel (de sul para norte).

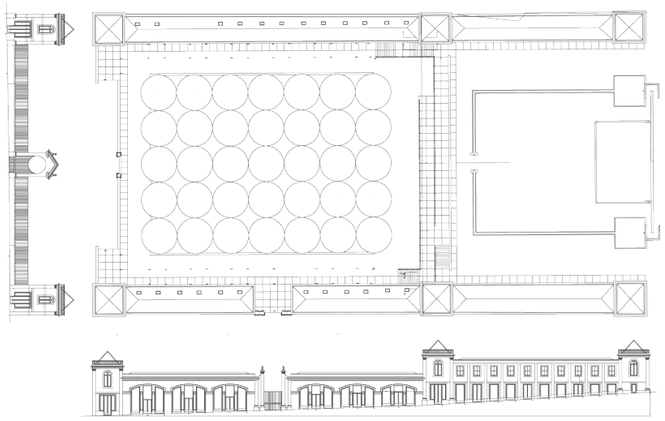


Fig. 58 Actual Mercado 2 de Maio
Planta e alçados



Fig. 57 Obras de Reabilitação do Mercado 2 de Maio
Fotografia da segunda metade da década de 1990



Fig. 59 Actual Mercado 2 de Maio
Fotografia de 2002

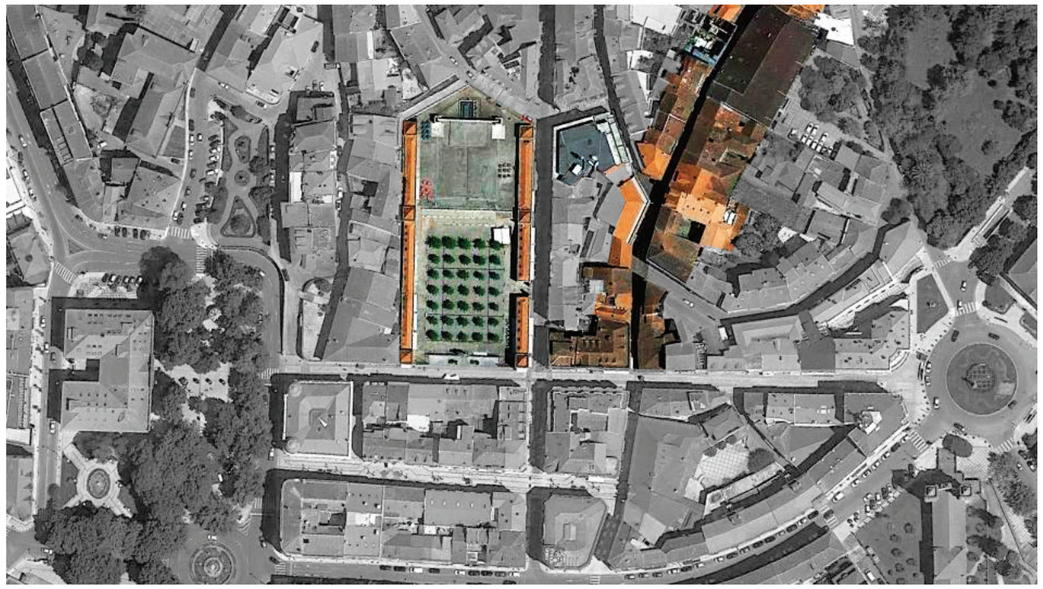


Fig. 60 Vista Aérea da Implantação do Mercado 2 de Maio, Galerias Ecovil e Rua Direita, Viseu
Imagem de satélite

B. PROGRAMA

traçadas as diretrizes do programa para a revitalização do edifício das Galerias Ecovil, fundamentado na análise crítica dos condicionamentos quer das pré-existências estruturais, quer dos factores socioeconómicos que um edifício de cariz comercial exige, e na interpretação das estratégias delineadas pelas políticas e planos de ação municipais e algumas soluções de financiamento para obras no C.H.V. (que englobam amiúde de forma explícita ou subentendida este edifício), foram desenvolvida uma proposta de solução.

Uma vez que durante este processo esteve em curso o Concurso Público de Conceção para a Revitalização do Mercado 2 de Maio, lançado pela SRU Viseu Novo como parte de uma plano de ação municipal de revalorização do C.H.V., e dada a localização estratégica desta praça na envolvente próxima, com ligação directa, às Galerias Ecovil, foi ainda desenvolvida uma resposta ao concurso. Apesar da impossibilidade de participar no concurso, a simulação de uma solução, contempladora dos critérios e condicionantes do programa da SRU Viseu Novo, revelou-se fundamental no estabelecimento de uma interdependência visual e funcional entre as duas estruturas, com o objectivo final de potenciar uma estratégia integrada de recuperação da atratividade comercial, cultural e turística do C.H.V.

B.1 Galerias Ecovil

o programa que se propõe no âmbito da presente prova final para as Galerias Ecovil dá resposta a um desafio lançado pela própria entidade gestora do Centro Histórico de Viseu (CHV), a Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) Viseu Novo. Esta entidade, preocupada com o impacto visual negativo do edifício no Centro Histórico e com o seu declínio funcional, propôs ao Mestrado Integrado em Arquitetura o desenvolvimento de uma proposta de reabilitação estética e funcional do mesmo, que permitisse lançar o debate público sobre uma intervenção neste espaço e que cativasse os proprietários para a mesma. A integração da reabilitação estética com a melhoria da eficiência energética é ainda apontada como uma forma de maximizar o poder de atratividade da solução proposta, mediante a possibilidade de aproveitamento das oportunidades de financiamento que vão surgir neste âmbito, reforçando o incentivo para a reabilitação do edifício por parte dos proprietários.

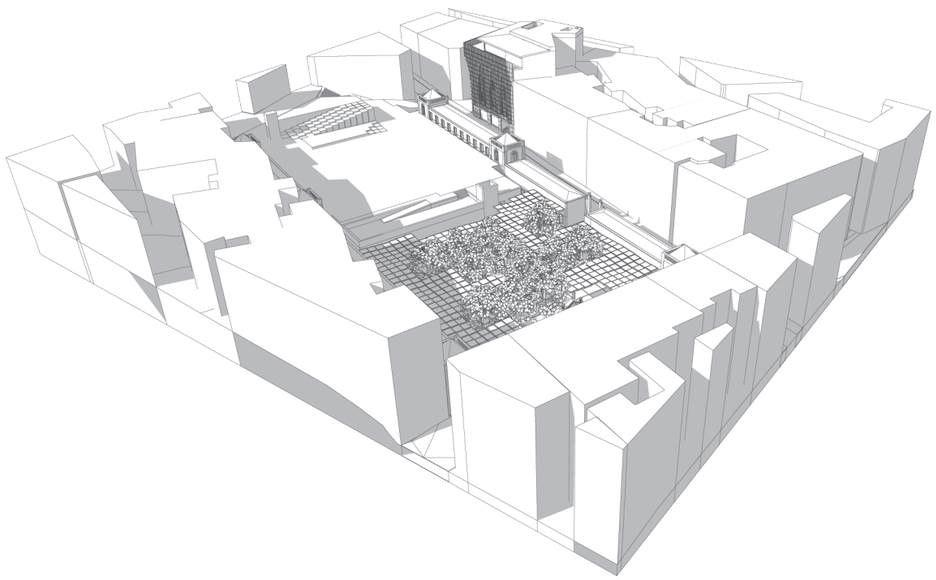
Deste modo, e a par da estratégia traçada pela SRU - Viseu Novo, o programa a desenvolver tem como base as seguintes premissas:

• Melhorar a relação física e visual que o edifício mantém para com os espaços vizinhos e todo o meio em que se insere, enquadrando-o de forma mais adequada com o contexto que o rodeia;

• Reformular programaticamente o objeto de estudo, de forma a garantir um funcionamento sustentável e uma maior atratividade que, consequentemente, irá assegurar uma maior dinâmica social e económica não só nos espaços que

completam o edifício, mas numa estratégia que abrange também todo o Centro Histórico;
• Conciliar o programa dos novos espaços a integrar com as atividades já existentes no edifício, garantindo uma lógica funcional devidamente organizada e coerente. Isto é, respeitar as áreas destinadas ao comércio e serviço que sobrevivem ainda no edifício, associando-as a um conjunto de novos espaços que pretendem alcançar o maior e mais abrangente público-alvo: a criação de espaços de co-work, uma área destinada a incubadora de empresas para um público mais jovem e em início de carreira, um ginásio e, por fim, um espaço de restauração.
• Assegurar uma solução construtiva que origine uma melhoria no desempenho energético do edifício.
• Criar uma associação programática e funcional entre as Galerias Ecovil e o Mercado 2 de Maio, de forma a tirar partido das potencialidades de ambos para garantir, não só, o bom funcionamento individual dos espaços, mas principalmente de forma a criar um programa mais abrangente e atrativo para todo o Centro Histórico.

Assim, o programa implementado distingue-se pelo seu carácter multifuncional e multiespacial, o que potencializa não só um melhor funcionamento a uma escala inferior de cada espaço, mas também a uma escala mais global, respondendo à necessidade de atrair novamente um maior número de utilizadores possível para o Centro Histórico da cidade. Este elo de interdependência programática entre espaços vai garantir uma maior sustentabilidade quer a nível físico, como programático e funcional de toda esta área que, no decorrer dos últimos anos, tem vindo a perder o interesse e a importância que, em tempos a caraterizava.



B. PROGRAMA

B.2 Mercado 2 de Maio

com o objetivo de combater o subaproveitamento mencionado anteriormente, a Câmara Municipal de Viseu lançou, no início do ano corrente, um Concurso Público de Conceção para a Reutilização da Praça 2 de Maio, com o apoio da Ordem dos Arquitetos, e que tem como base um programa de revitalização e reaproveitamento do espaço em análise com vista a alcançar resumidamente os seguintes pontos:
• Desenhar um elemento de cobertura na área da plataforma inferior do Mercado tendo em conta as coberturas anteriores da praça;
• Substituir o pavimento da plataforma inferior garantindo condições mais cómodas e de fácil mobilidade, sem danificar as lajetas de granito instaladas;
• Preservar os elementos arbóreos o máximo possível;
• Possibilitar a implantação de um sistema adequado que garanta um bom nível de conforto térmico na plataforma inferior (associada ao 1ºponto);
• Integrar espaços adequados para a instalação de iluminação, som e multimédia para eventos;
• Implantação de um novo mobiliário urbano fixo ou amovível destinado ao público infantojuvenil;
• Criar um parque de estacionamento com uma capacidade ente 80 a 110 viaturas na plataforma superior;
• Repensar as passagens pedonais de acesso aos diferentes espaços, tendo em conta o decreto-lei 163/2006.

O programa, bem como o regulamento do concurso, pode ser integralmente consultado na secção de Anexos presente no fim do relatório.

Fig. 61 (esquerda) Propostas para Galerias Ecovil e Mercado 2 de Maio
Esquema das implantações

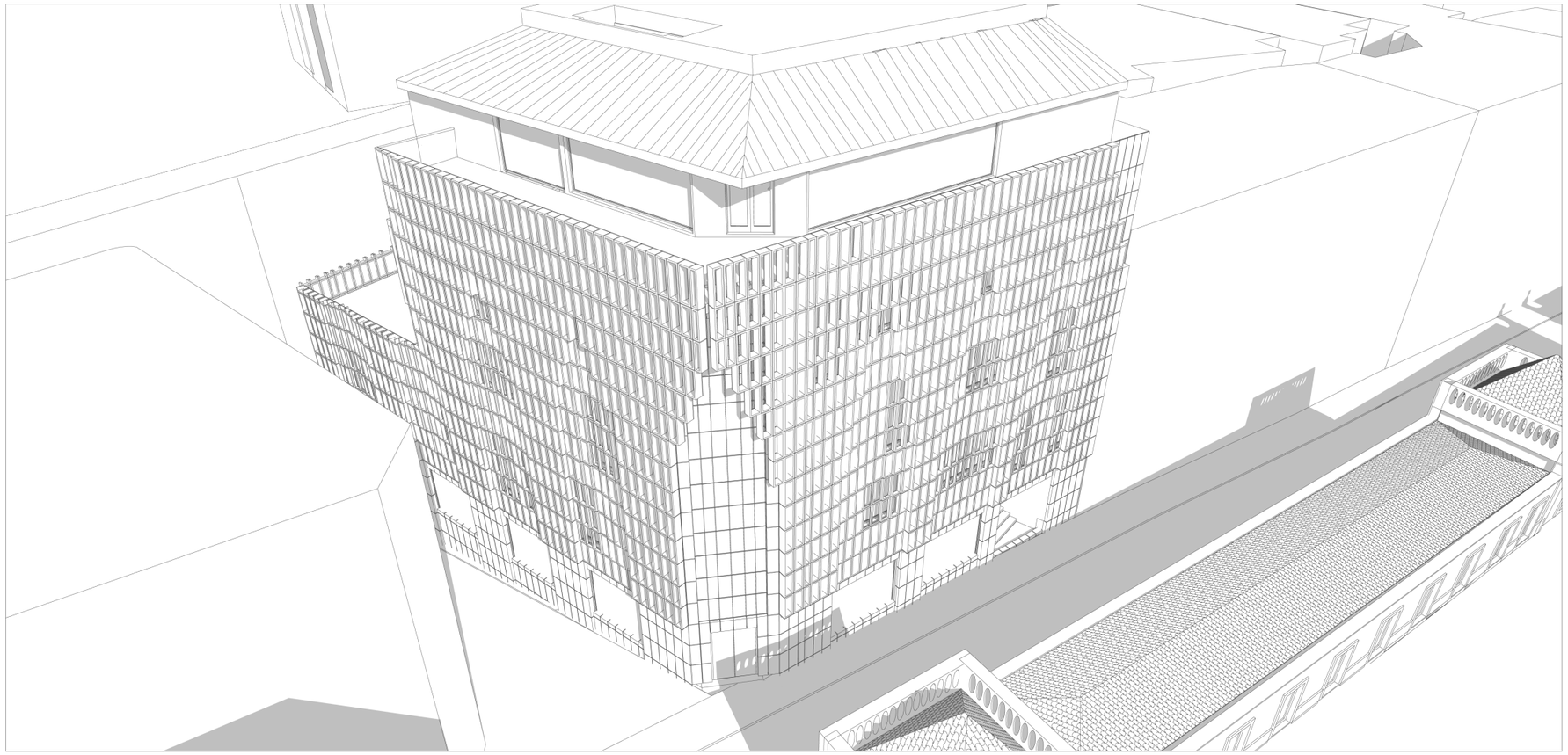


Fig. 62 Proposta para as Galerias Ecovil
Desenho tridimensional

C. PROPOSTA

C.1 Galerias Ecovil

INTRODUÇÃO

A proposta para as Galerias Ecovil surge a par de um aglomerado de condicionantes que, por um lado, prejudicam a adequação do programa ao espaço mas, por outro, acabam por servir de linhas de orientação para a definição coerente do projeto.

A primeira questão que se levanta remete à necessidade de manter as atividades de comércio e serviços em funcionamento, ainda que recolocadas, mas de forma a garantir as mesmas áreas e a melhor adequabilidade dos espaços às funções que assumem. Para além disso, existe ainda a necessidade de as enquadrar devidamente com as novas funções a implementar no edifício, mantendo uma coerência entre espaços vizinhos.

Outra limitação surge da obrigatoriedade de manter a estrutura original do edifício, o que condiciona muito o projeto devido à sua colocação perimétrica junto às fachadas. Ainda assim, é possível e aconselhável a demolição e reformulação dos restantes elementos, até porque, para além do mau funcionamento das soluções construtivas adotadas, os mesmos não se adequam ao meio em que o edifício se insere.

Por fim, é crucial que se adapte toda a acessibilidade do edifício à legislação atual, tendo necessariamente que reformular os acessos verticais: não só aumentar os elevadores, como separá-los da caixa de escadas que, até então, se encontravam num espaço comum e de dimensões reduzidas. Para além disso, é necessário garantir que o acesso da rua para o edifício seja acompanhado de uma rampa de acesso a pessoas com mobilidade condicionada que, apesar de existir numa das entradas atuais, não se encontra minimamente dentro dos parâmetros legais aplicáveis.

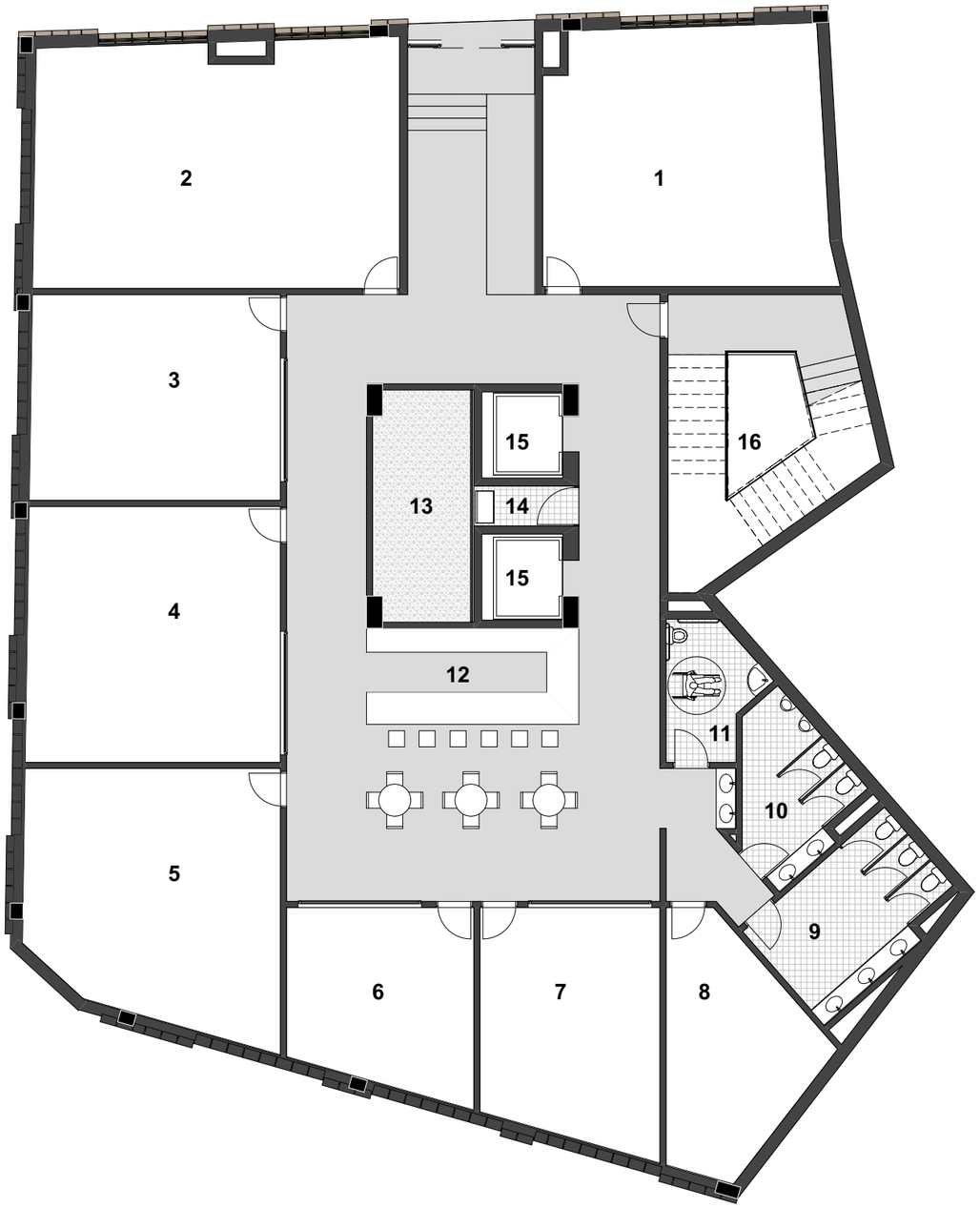


Fig. 63 (esquerda) Planta Piso -1
1) Centro Dietético S. Jorge, médico naturopata
2) Safira Branca Cabeleireiros
3) Saraiva Cabeleireiros Unissexo
4) Verde Água
5) Vanguarlia Viseu, velharias
6) Costurex, arranjos e costura
7) Costureira
8) Arrumações
9) WC Feminino
10) WC Masculino
11) WC Portadores de Deficiência
12) Quiosque
13) Saguão
14) Caixa Técnica Ar Condicionado
15) Elevador
16) Caixa de escadas

Espaço Interior

Piso -1

Refere-se ao piso de cota inferior do edifício, com ligação à rua D. Duarte através de um acesso que, apesar de já existir, acabou por ser centrado de forma a garantir não só um maior aproveitamento dos espaços interiores e maior exposição para a rua, como também para permitir a colocação de uma rampa de acesso a pessoas com mobilidade reduzida.

Como foi referido anteriormente, uma das necessidades fulcrais do programa é a adaptação das atividades em funcionamento no edifício ao novo espaço proposto. Deste modo, neste piso aglomeram-se os três cabeleireiros, as duas casas de costura e, por fim, a loja de antiguidades, uma vez que se tratam de um tipo de comércio de conveniência e que, por se encontrar num piso de acesso direto à rua, garante uma maior sustentabilidade dos negócios. Para além das atividades já existentes, propõe-se o aproveitamento de uma área de circulação para enquadrar um pequeno quiosque.

As casas de banho localizam-se na zona mais apropriada para o efeito, junto dos pontos de acesso verticais do edifício, permitindo um maior aproveitamento do espaço e uma lógica idêntica em todos os pisos.

Também com a mesma lógica nos restantes pisos de forma a garantir uma maior eficácia estrutural, a caixa de escadas foi criada com a preocupação de preservar o maior espaço possível para a circulação e as restantes lojas do edifício, agora separada da caixa de elevadores: estes que, apesar de permanecerem no mesmo sítio, foram aumentados e afastados um do outro, de forma a criar um espaço para a passagem de uma conduta de ar condicionado. Esta conduta permite que os aparelhos estejam todos dentro do edifício, mas escondidos, com as grelhas de ventilação viradas para o grande saguão criado nas costas da caixa dos elevadores, este último que acaba por permitir uma ventilação natural do edifício.

Fig. 64 Galerias Ecovil, Pormenor: Caixas de Ar Condicionado
Fotografia atual





Fig. 65 Proposta para Galerias Ecovil — Sistema de ventilação natural a passar pelo saguão



Piso 0

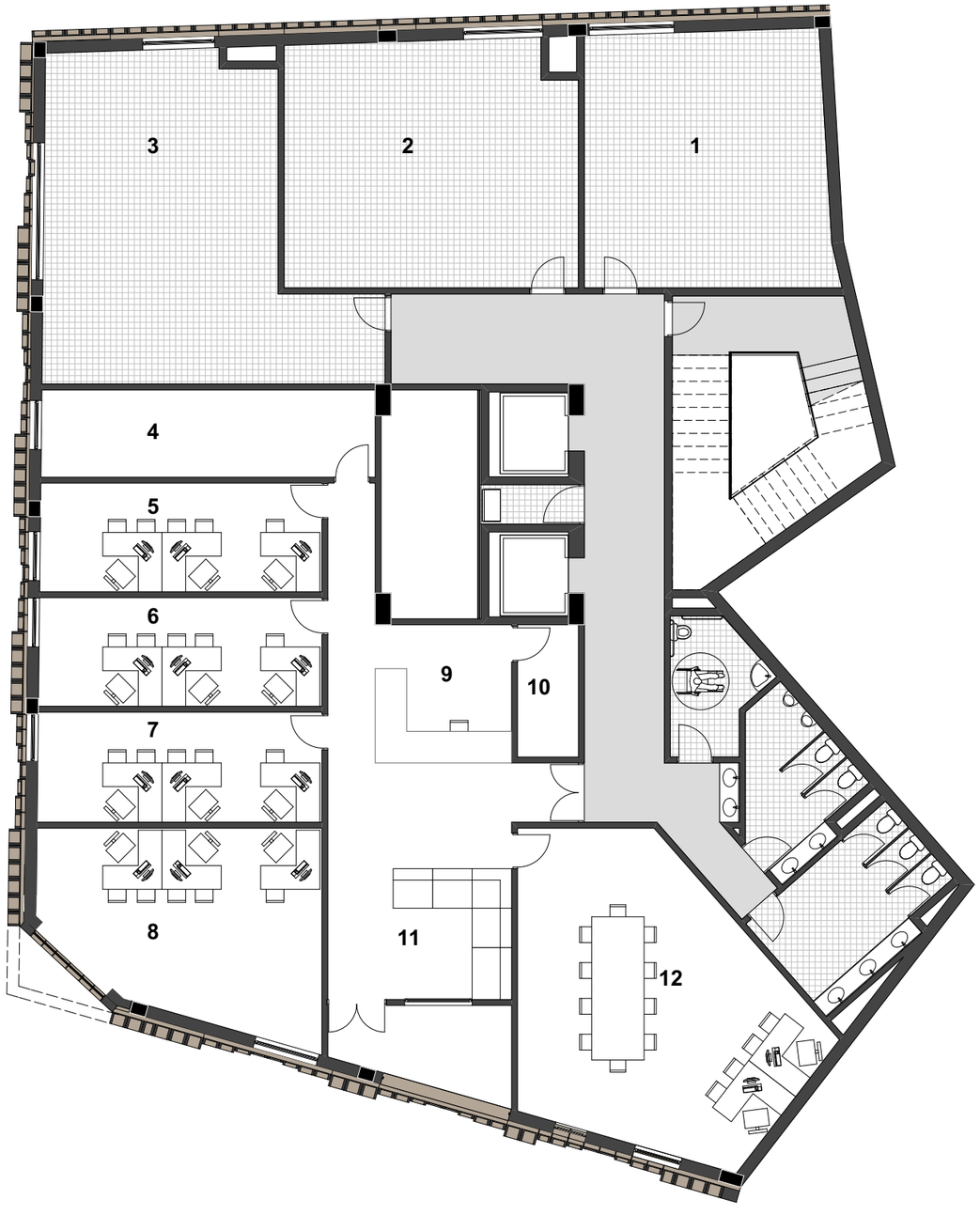
Neste caso, o acesso principal é preservado, ainda que reformulado após anular a rampa existente, e permite a ligação da rua Dr. Luís Ferreira à rua D. Duarte pelos acessos verticais do interior do edifício, preservando a permeabilidade dos pisos inferiores do mesmo.

Para além do acesso principal, é criado um novo acesso na esquina do edifício para a entrada do restaurante a albergar com o novo programa. Essa nova entrada materializa um recuo ao passado, uma vez que se encontra no mesmo sítio onde encontrava a entrada principal da Pensão Central, o edifício do século XIX destruído por um incêndio e que antecedeu ao edifício em estudo.

O restaurante divide-se em várias áreas distintas: junto à entrada encontra-se um pequeno café e pastelaria que pretende servir tanto os utilizadores do edifício como os utentes da rua. Posteriormente, a sala de refeições com um funcionamento tipo "buffet" que acompanha a profundidade do edifício e termina com as casas de banho. Por fim, a zona técnica, composta por espaço de cozinha com as zonas de preparação, confeção e empratamento, a copa de limpos e de sujos, o vestiário do pessoal e um espaço de armazenamento de consumíveis.

A área técnica tem acesso pela entrada alternativa à do restaurante, de forma a que seja possível executar-se a manutenção, limpeza e acesso de pessoal de forma discreta e sem entrar em conflito com os utilizadores do espaço.

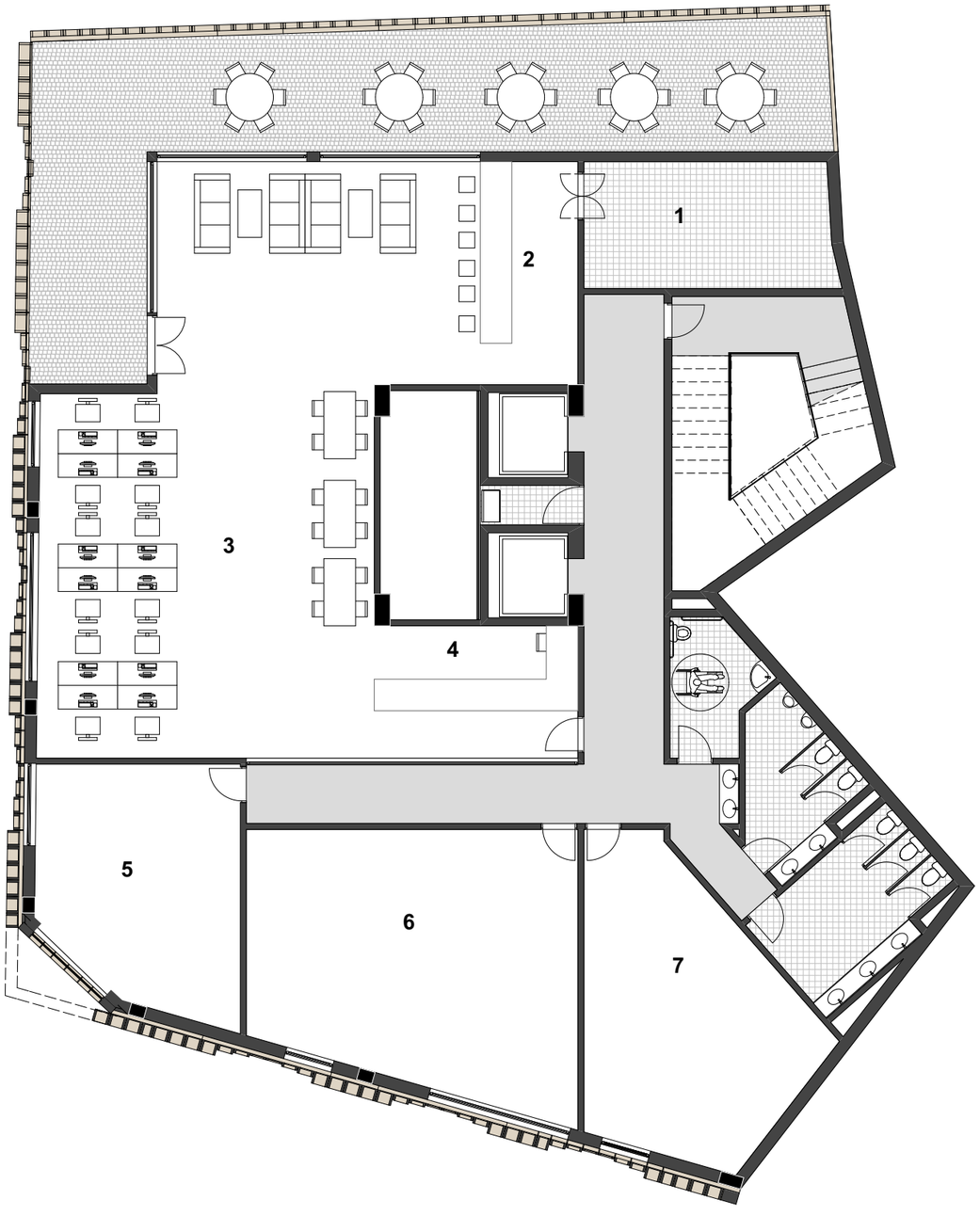
Fig. 66 Planta Piso 0
1) Acessos
2) Balneários
3) Zona de Confecção
de Preparação
4) Armazém
5) WC Masculino
6) WC Feminino
7) WC Portadores de Deficiência
8) Sala de refeições
9) Espaço café
10) Balcão café
11) Buffet
12) Lavagem
13) Cozinha
14) Arrumações



Piso 1

Neste piso, o desafio consiste na distribuição de quatro serviços existentes por áreas equivalentes às até então dispensadas para a prática das suas atividades: numa das alas, cria-se um aglomerado de consultórios médicos de diversas especialidades (oftalmologia, gastrenterologia e medicina dentária), com espaços bem iluminados e preparados para receber os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento. Na outra ala, a sociedade de advogados também já em funcionamento no edifício atual, com uma área considerável composta por recepção, sala de espera, quatro gabinetes, um arquivo e sala de reuniões.

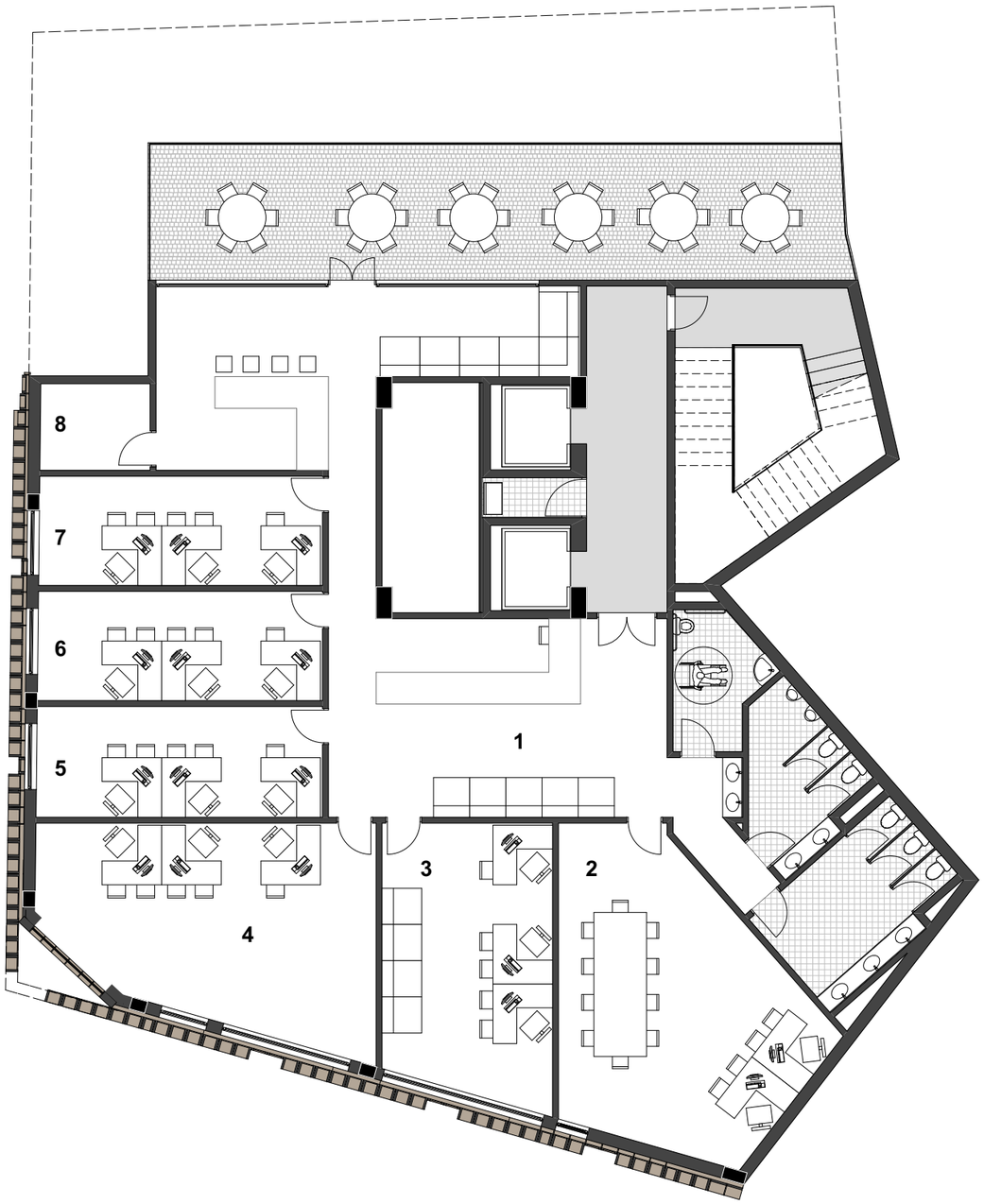
Fig. 67 Planta Piso 1
1) Dr. Ricardo Faria,
oftalmologista
2) Pedro P. Henriques,
gastroenterologista
3) António Osa de Sousa, odontologista
& Pablo Costa de Sousa, dentista
4) Arquivo
5) Gabinete 1
6) Gabinete 2
7) Gabinete 3
8) Gabinete 4
9) Recepção
10) Registos
11) Sala de espera
12) Sala de reunião



Piso 2

Tal como o piso anterior, este divide-se em duas áreas e, a primeira, dedica-se à criação de novos espaços para albergar atividades já existentes: um consultório de contabilidade, um atelier de fotografia e uma associação de apoio à vítima. A segunda área dá lugar a um espaço de co-work, criado para atrair um novo tipo de público que o edifício até então não alcançava, e que é composto por uma receção, um espaço de trabalho amplo, uma zona de estar com serviço de copa e, por fim, um espaço exterior que resulta de um recuo estratégico na fachada do edifício e que transforma uma pequena varanda num terraço com dimensões mais aceitáveis.

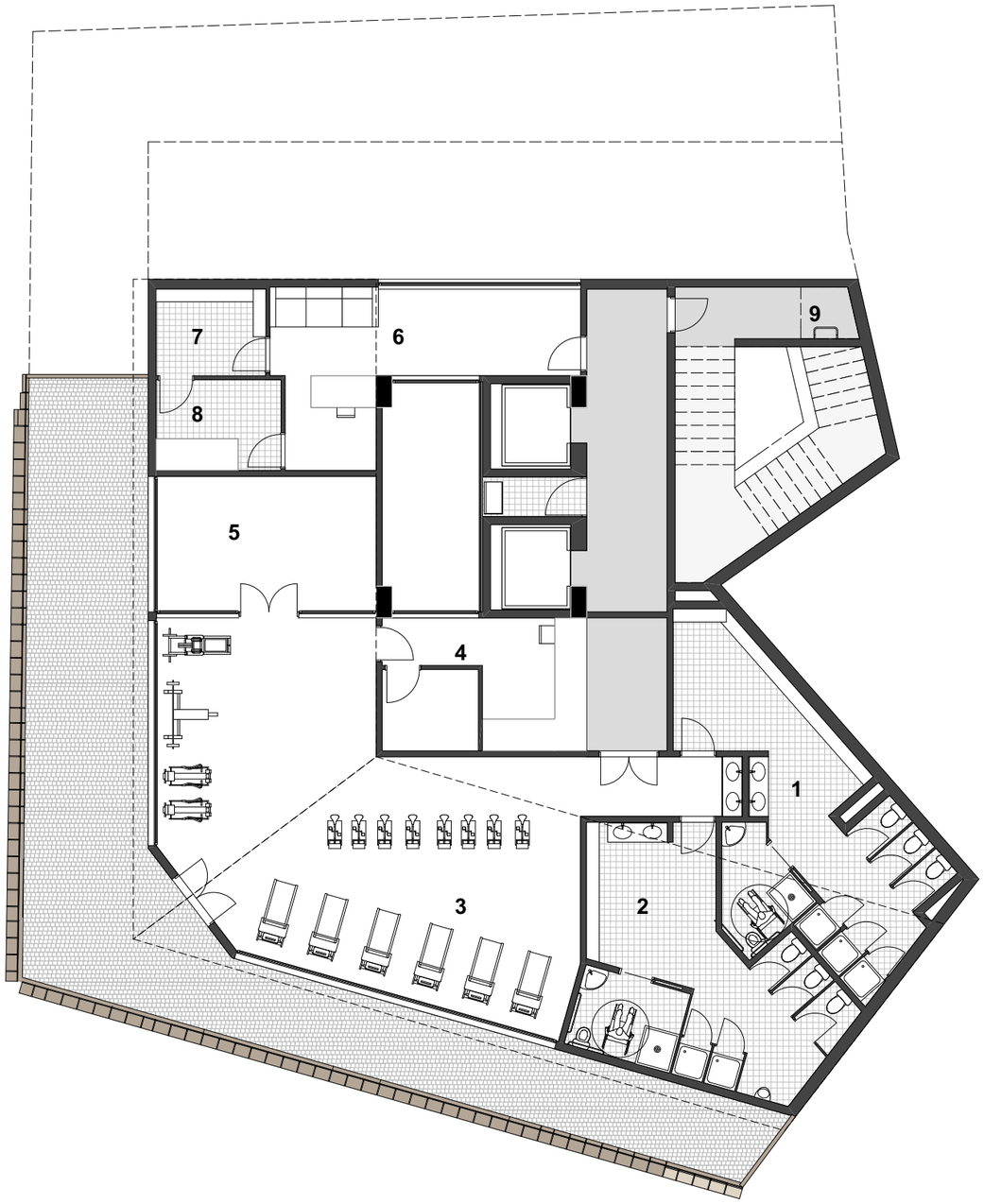
Fig. 68 Planta Piso 2
1) Armazém
2) Copa
3) Espaço Co-work
4) Receção
5) Bruno Santos, fotógrafo
6) Albertino Soares dos Santos, técnico oficial de contas
7) APPR (Associação para Proteção de Pessoas em Risco)



Piso 3

Pela primeira vez refere-se ao piso dedicado a receber exclusiva e programaticamente um novo espaço: a incubadora de empresas. Trata-se de uma aposta nas novas tipologias empresariais e que irá alcançar um público mais dinâmico e empreendedor. É um espaço que ocupa todo o piso, deixando apenas livre os acessos verticais, e que é preenchido co uma zona de receção e balcão de atendimento, cinco gabinetes, uma sala de reuniões e copa comuns a todos os gabinetes. Tal como no piso anterior, o recuo da fachada torna novamente possível a existência de um espaço exterior com alguma relevância e que permite uma relação mais forte entre o meio envolvente e os utilizadores do espaço.

Fig. 69 Planta Piso 3
1) Receção da Incubadora de Empresas
2) Sala de reuniões
3) Gabinete 1
4) Gabinete 2
5) Gabinete 3
6) Gabinete 4
7) Gabinete 5
8) Copa



Piso 4

Por fim, o último piso irá dar lugar a dois espaços que, direta e indiretamente, se associam programaticamente: em primeiro lugar, o ginásio que, tal como outros casos apontados anteriormente, vai ajudar a reativar e a sustentar a operacionalidade do edifício e, consequentemente, atrair um novo público-alvo. Em segundo lugar, o solário que resulta da recolocação de um espaço ainda em funcionamento no edifício atual, e que se muda para o último piso de forma a associar-se programaticamente com o espaço do ginásio.

Neste piso, as casas de banho dão lugar aos balneários, ainda que com um aumento, e que, juntamente com uma receção, sala de arrumos, um salão multifuncional e o salão de trabalho de ginásio, perfazem o total da área do ginásio que, como recua em relação à fachada dos outros pisos, é privilegiado com um grande terraço que forma um miradouro sobre a cidade.

Fig. 70 Planta Piso 4
1) Balneário Feminino
2) Balneário Masculino
3) Ginásio
4) Receção
5) Sala de aeróbica
6) Planitude, Harmonia, Prosperidade
7) Vestuários
8) Cabine de solário
9) Acesso à cobertura



Fig. 71 Proposta para Galerias Ecovil
Alçado longitudinal pela Rua Dr. Luís Ferreira

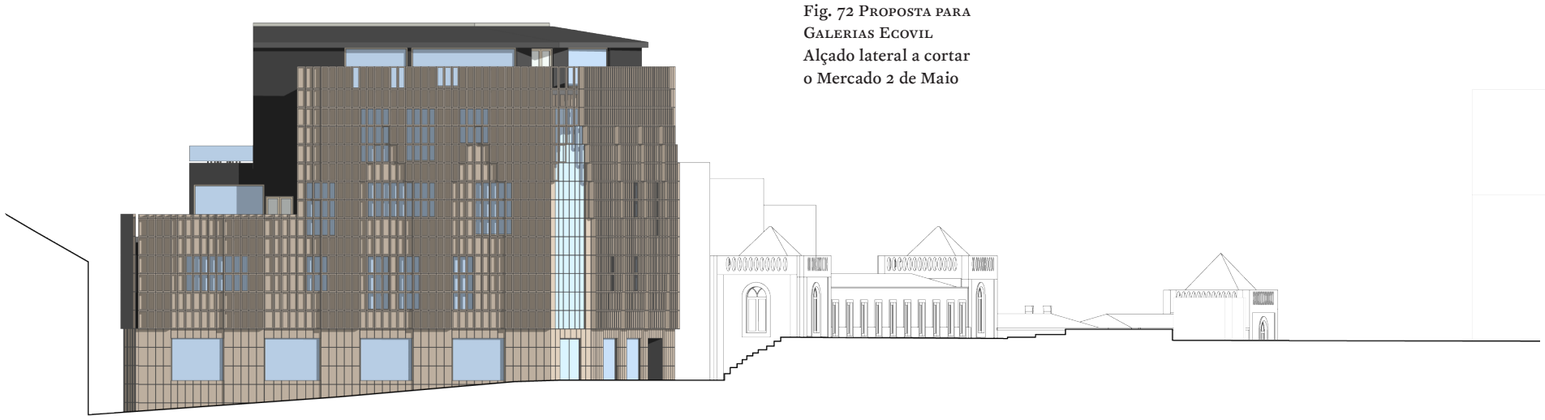


Fig. 72 Proposta para Galerias Ecovil
Alçado lateral a cortar o Mercado 2 de Maio



Fig. 73 Proposta para Galerias Ecovil
Alçado da Rua D. Duarte

Espaço Exterior

Tal como foi referido anteriormente, a quantidade de condicionantes e linhas orientadoras existentes acabam por traçar uma imagem clara daquilo que é crucial para o projeto das Galerias Ecovil: a preservação da estrutura existente e o respeito pela métrica de fachadas, verticalidade, materiais e cérceas dos edifícios vizinhos de forma a integrá-lo devidamente no meio envolvente, juntamente com a necessidade de garantir uma boa salubridade e iluminação dos espaços interiores, faz com que seja necessária uma proposta de ligação coerente entre o interior e o exterior.

Deste modo, o projeto propõe uma composição em duas camadas distintas: uma camada interior, que se carateriza física e programaticamente como sendo um "núcleo" que abrange o volume global do edifício, e uma outra camada que funciona como "casca" que se agarra a esse núcleo de forma a protegê-lo de fora para dentro e de dentro para fora.

Assim, essa última camada, composta por módulos pré-fabricados de 4x4 metros em GRC por motivos de leveza e textura, acaba por neutralizar, de fora para dentro, os raios solares que incidem nas fachadas do edifício e a falta de privacidade e, de dentro para fora, as aberturas dos vãos necessárias ao bom funcionamento do programa e o peso que o núcleo tem face ao restantes edifícios, através de uma malha que reinterpreta de forma contemporânea a presença acentuada que os caixilhos têm nos edifícios vizinhos ao caso de estudo. Através de uma profundidade variável dos módulos, a malha que cobre grande parte do volume do edifício acaba por transmitir uma sensação de leveza e de movimento com o subir e o descer da rua, ajudando a acentuar os vãos de acesso ao interior do núcleo presentes no embasamento da proposta.

Pode-se concluir, desta forma, que o volume interior se apresenta como sendo o recheio do edifício, também este em GRC, enquadrando os vãos de forma a respeitar as necessidades dos espaços interiores que funcionam, assim, de forma assumidamente independente da rua e da malha do edifício.

Trata-se de uma estratégia de preservação mútua: em vez de prejudicar o programa do edifício de forma a corresponder exteriormente às condicionantes do lugar ou vice-versa, criam-se dois momentos: o primeiro, num núcleo que alberga o edifício e responde às necessidades programáticas dos espaços, e o segundo, com uma malha que não só camufla esse núcleo, como garante a eficiência energética exigida em edifícios destas dimensões e com estas características.



Fig. 74 Proposta para as Galerias Ecovil
Corte transversal a passar pela caixa de escadas



Fig. 75 Proposta para as Galerias Ecovil
Corte longitudinal a passar pelo saguão





Figs. 76-78 Proposta para as Galerias Ecovil
Fotomontagens
da implantação da proposta:
1. Rua Dr. Luís Ferreira
(sentido norte—sul)
2. Entrada norte do mercado
3. Rua Dr. Luís Ferreira
(sentido sul—norte)

C. PROPOSTA

C.2 Mercado 2 de Maio

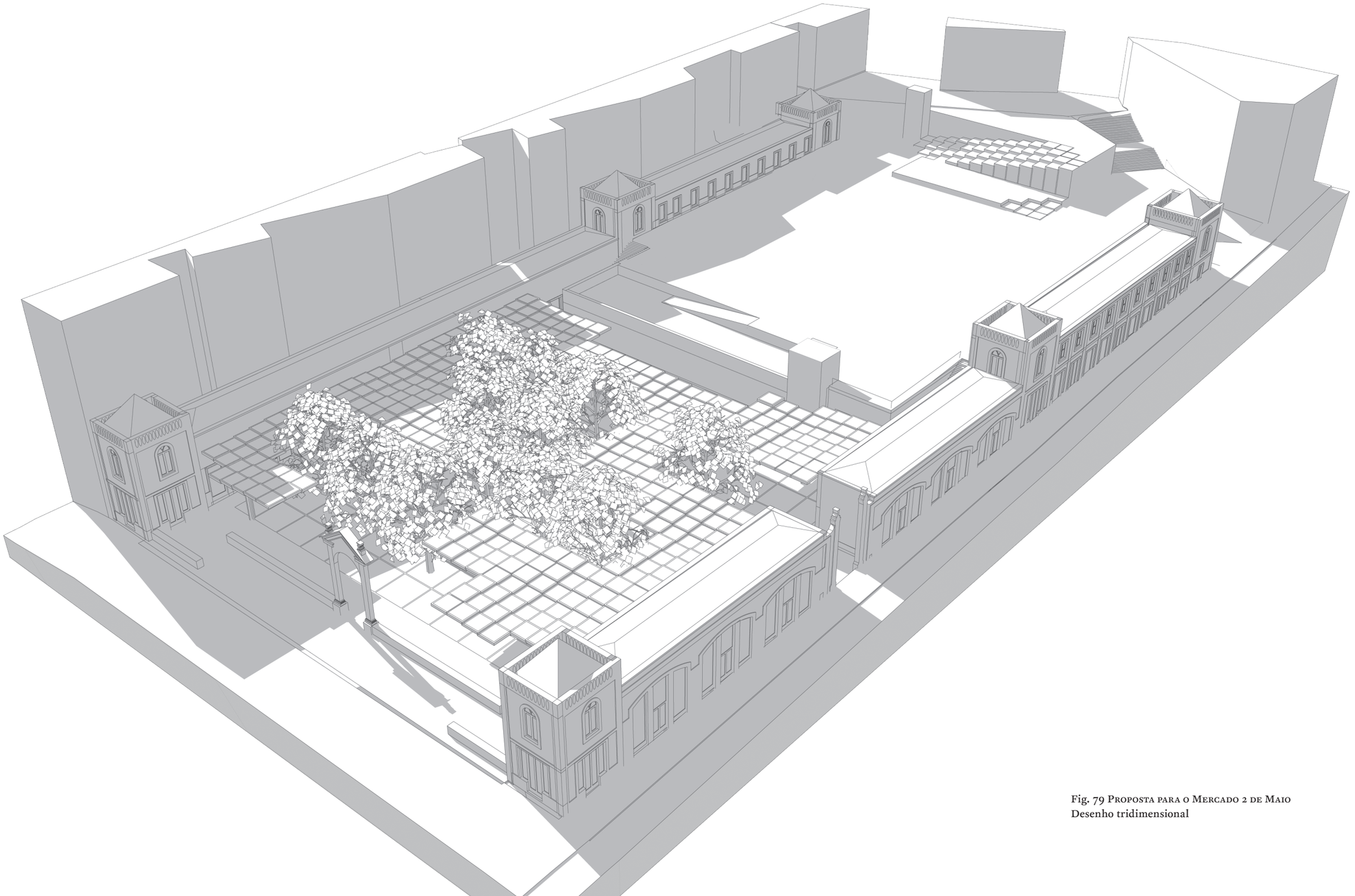


Fig. 79 Proposta para o Mercado 2 de Maio
Desenho tridimensional

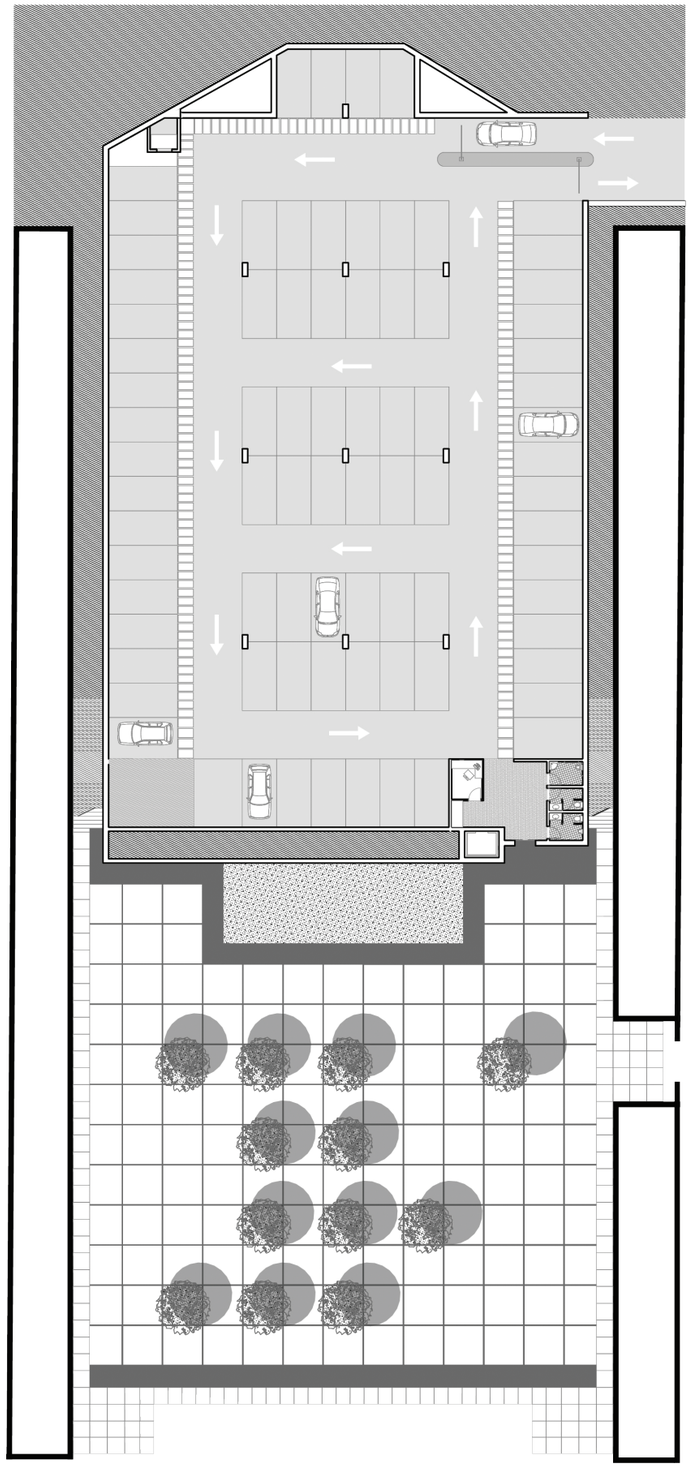


Fig. 80 Proposta para o Mercado 2 de Maio
Planta da plataforma inferior (parque de estacionamento subterrâneo e praça exterior)

Estacionamento (Plataforma Subterrânea, Cota da Plataforma Inferior)

Cumprindo os critérios do programa do Concurso Público de Conceção para a Revitalização do Mercado 2 de Maio para o parque de estacionamento subterrâneo na plataforma superior da praça, a proposta assenta nas guias fundamentais da viabilidade económica, funcional e construtiva; está afastado por mais de 1,5 m de afastamento aos edifícios laterais, salvaguardados; e foi desenhada tendo em conta a necessidade de potenciar a dinamização da praça, dos seus estabelecimentos comerciais, e das imediações. Uma vez que a diferença de cotas entre os patamares do mercado é de 5 metros, a primeira decisão para a proposta consta da disposição do estacionamento na mesma cota da plataforma inferior.

Entrada e saída de viaturas

Para não danificar a configuração atual da rua, e para evitar qualquer redução da visibilidade da envolvente, procedeu-se ao desenho raso da entrada e saída de viaturas. A entrada e saída de viaturas é feita através de um único acesso ao estacionamento subterrâneo, que cumpre o código da estrada e facilita a manobra (ver fig.)

Lugares

De forma a conseguir a maior viabilidade económica possível e evitar a existência de mais de um andar de estacionamento, optou-se pela contemplação de 80 lugares, dado que o intervalo exigido no programa se situa entre os 80 e os 110. Para que os 80 lugares ocuparem apenas um andar, foi alargada a área do estacionamento a sul em relação ao comprimento atual da plataforma superior.

Acesso Pedonal e WC

O acesso pedonal ao estacionamento pode ser realizado de três formas: dois elevadores que dá acesso à plataforma superior do mercado, um a norte, que prolonga o seu trajecto até ao troço de cota superior exterior ao mercado, e outro a sul; e uma porta na plataforma inferior. De modo a servir tanto os utentes do estacionamento e de todo o mercado, foi desenhada uma casa-de-banho, disposta perto do acesso pedonal do estacionamento para a plataforma inferior do mercado.

Pavimento

Respeita uma malha que foi formada pelos traços da cobertura, que por sua vez é formada pelas árvores.



Fig. 81 Proposta para o Mercado 2 de Maio
Alçado da Rua Formosa (entrada principal)

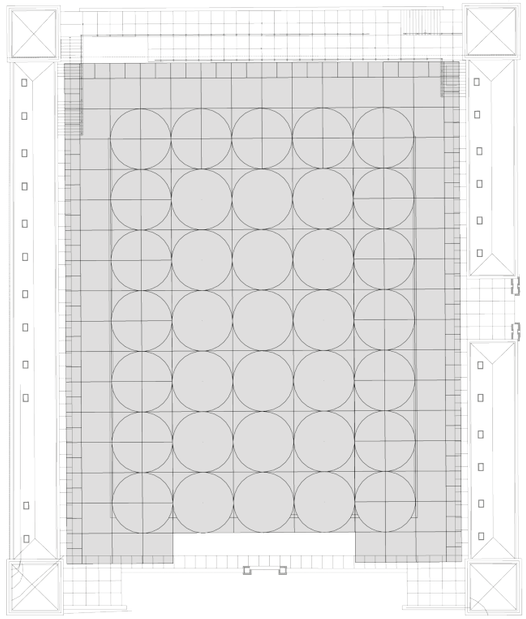


Fig. 82 Proposta para o Mercado 2 de Maio
Esquema da origem geométrica da cobertura

Plataforma Inferior

Cobertura

O desenho da proposta para a cobertura foi faseado.

Inicialmente, a noção a ter em conta foi a necessidade de cobrir a maior área possível da plataforma inferior, de forma a proporcionar o aproveitamento anual deste espaço.

O registo em grelha por módulos metálicos, tipo caixilhos, para além de criar um elo visual com a fachada da proposta para o edifício das Galerias Ecovil, é vantajosa em termos de luminosidade dada a transparência do vidro, e é delineada respeitando metricamente as circunferências correspondentes à área de segurança de cada árvore.

Em seguida, respondeu-se aos objectivos do programa no que diz respeito à estratégia de conceção de uma cobertura que complementasse e valorizasse arquitetónica e funcionalmente o Mercado, sem prejudicar a leitura atual da obra do arquitecto Álvaro Siza Vieira. Assim, a cota da plataforma é determinada pela altura da edificação que ladeia a praça.

Por outro lado, a estrutura é interrompida na zona das árvores, contemplando o seu crescimento, que são mantidas, já que este é um ponto valorizado na atual configuração do Mercado. O resultado é a cobertura das zonas laterais, junto aos edifícios do contorno da praça, e na zona de acesso pedonal ao estacionamento, encostada ao limite sul da plataforma superior, uma vez que são essas as áreas mais necessitadas.

No entanto, essa solução influencia uma disposição demasiado geometrizada e estática das actividades e, consequentemente, uma circulação linear. Para contrariar essa tendência, optou-se por retirar certas árvores, de forma livre, aparentemente de forma quase aleatória. A preservação destas árvores tem uma implicação directa no desenho da cobertura que, mantendo a lógica de ser aberta onde há árvores, convida à circulação livre dos utentes da praça.

Optou-se pela irregularidade controlada das cotas dos módulos da grelha da estrutura: os módulos tomam cotas inferiores (até duas medidas abaixo da superior) gradualmente, nas zonas correspondentes aos pilares de sustentação da cobertura. Os pilares, em forma de cruz, acompanham o cruzamento criado pela junção dos módulos.

Acessos Entre Plataformas

O acesso pedonal entre as plataformas inferior e superior e vice-versa é estabelecido, de acordo com a obra atual, através de escadarias laterais. Para portadores de deficiência motora, deve ser utilizado e elevador, junto à porta de entrada do estacionamento.

Plataforma Superior

Elevador

O segundo elevador, no extremo a norte da praça, não só possibilita o acesso (prioritário) a portadores de deficiência motora ao estacionamento, como corrige uma lacuna da obra atual, que é a possibilidade dos mesmos acederem a um troço superior já exterior à área da praça.

Plataforma intermédia

Resultante do alargamento da plataforma superior correspondente ao mesmo alargamento da área do estacionamento subterrâneo supramencionado, foi desenhada uma plataforma de cota intermédia com acesso exclusivo a partir da plataforma superior através de escadaria e rampa. Este espaço contempla uma nova área de lazer que, providenciada de equipamento como bancos de jardim, possibilita uma zona de leitura, de pausa, uma espécie de refúgio à azáfama das atividades comerciais, culturais, etc. em curso.

Palco e escadaria

O palco da proposta, no extremo norte da praça, surge como "desfecho" de uma escadaria que dá acesso ao troço de cota superior à da praça que lhe é exterior, o que implica a supressão da actual parede na tardoz do palco, e passa a estabelecer um elo visual e funcional entre os patamares. Esta solução não só liberta a delimitação da praça, e a torna um espaço mais amplo e aberto, nem só possibilita um novo acesso entre patamares; presta-se igualmente a valorizar a atividade comercial dos estabelecimentos do patamar superior exterior à praça, criando a possibilidade, por exemplo, destes comerciantes implementarem esplanadas.



Fig. 83 Proposta para o Mercado 2 de Maio
Corte longitudinal pelo Mercado 2 de Maio, com vista da Rua Dr. Luís Ferreira

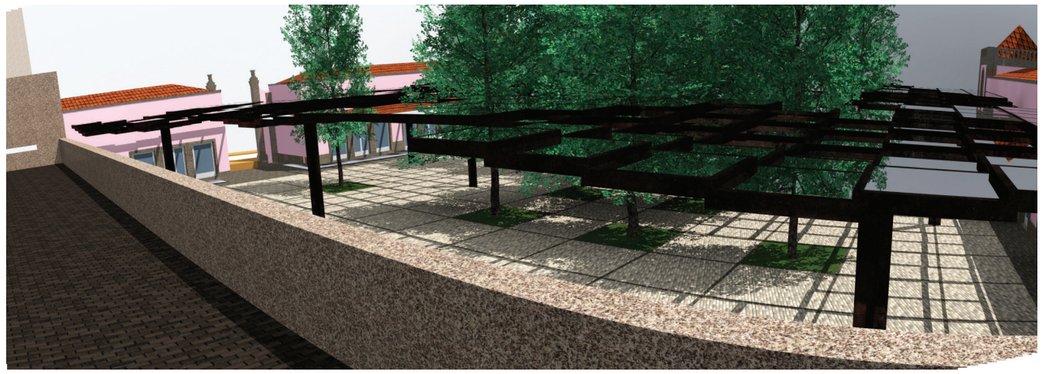


Fig. 84 Proposta para o Mercado 2 de Maio
Fotomontagem da implantação da proposta (vista da plataforma superior para a cobertura)

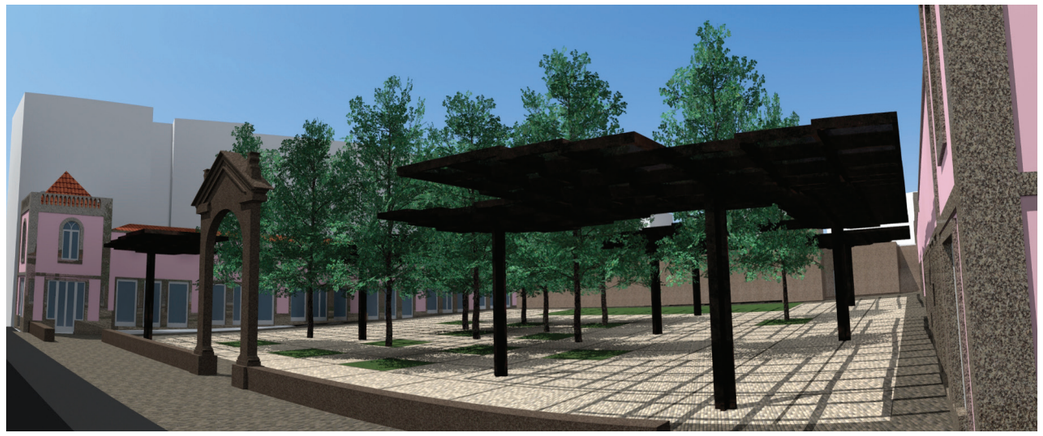


Fig. 85 Proposta para o Mercado 2 de Maio
Fotomontagem da implantação da proposta (vista da plataforma inferior para a cobertura)

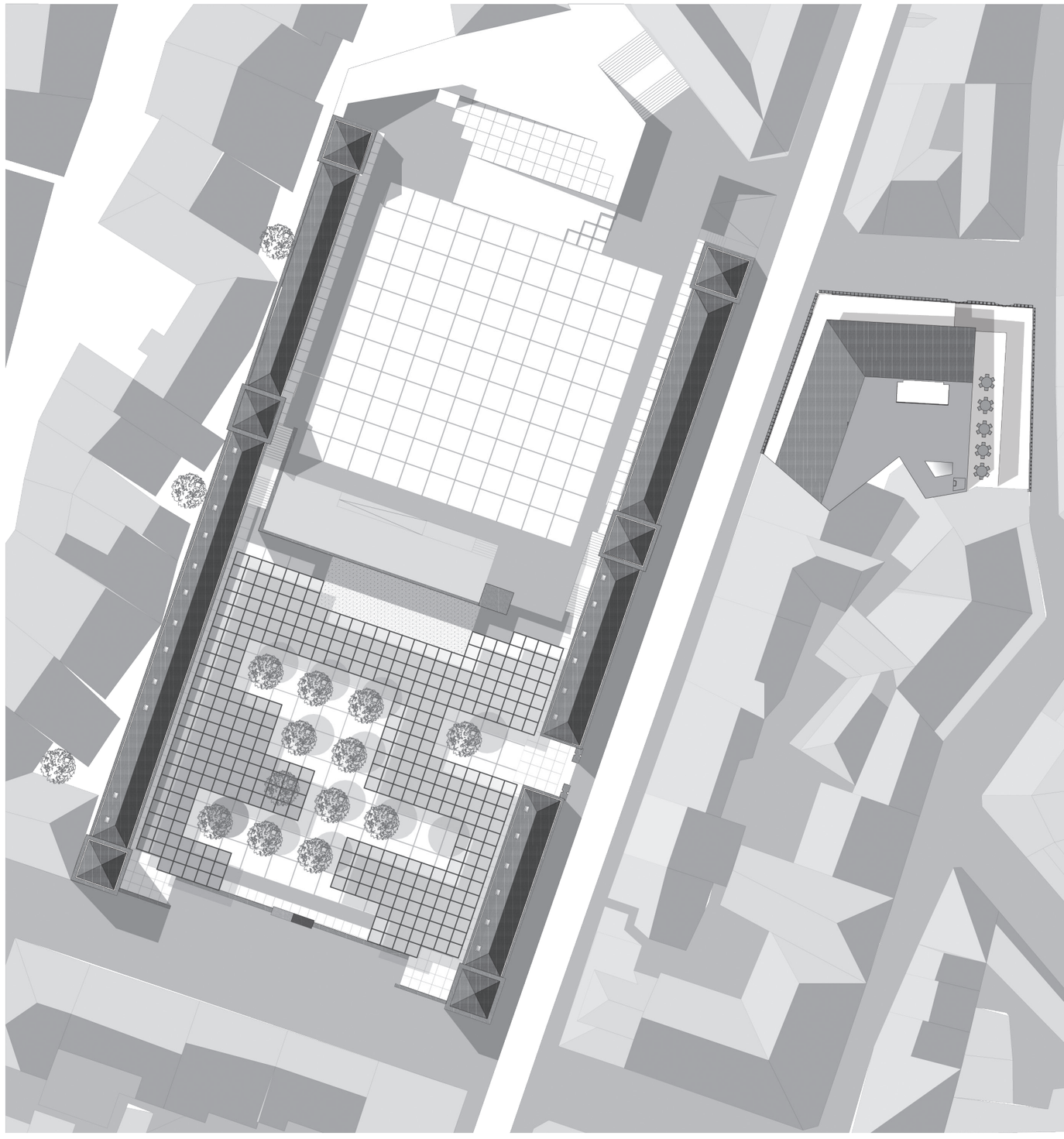


Fig. 86 (direita) Proposta para o Mercado 2 de Maio e Galerias Ecovil
Planta geral da área de implantação

Conclusão

NO DESENVOLVIMENTO DO PRESENTE RELATÓRIO, a necessidade de analisar e detetar os problemas existentes na área de estudo, o Centro Histórico de Viseu, tornou-se mais do que evidente: não só pela importância e sensibilidade do espaço a intervir, mas também pela complexidade inerente à descentralização das cidades.

Tratando-se de uma intervenção a várias escalas, um dos principais objetivos é a compreensão do lugar, quer ao nível do edifício, quer ao nível da cidade. Só assim são percetíveis os motivos que levaram ao abandono do Centro Histórico para, consequentemente, se poder encontrar uma solução para apelar ao retorno da atividade.

O resultado da análise revela problemas multidisciplinares a nível social e económico, culminando na criação das novas grandes áreas de comércio e habitação localizadas nas zonas periféricas da cidade que, devido aos melhores acessos e às melhores condições físicas e funcionais, acabam por apelar à preferência face à oferta do envelhecido Centro Histórico.

Tendo isto, é crucial a implementação de um programa de revitalização do Centro Histórico de Viseu, tendo como base para tal o edifício das Galerias Ecovil e o Mercado 2 de Maio, ambos localizados bem no coração da cidade e com enorme potencial para o desempenho desse papel.

Através da criação de um programa multifuncional e espacial que interliga os dois espaços, cria-se um aglomerado que responde às carências detetadas no CHV, tornando-o novamente atrativo para um maior e diverso público-alvo, garantindo as infraestruturas necessárias para o seu bom funcionamento. Ou seja, revitaliza-se não só os dois espaços que, no últimos anos, se têm vindo a desvanecer, como toda a área envolvente, de forma a responder à multidisciplinariedade da problemática local detetada na análise feita.

Como resultado final, a reabilitação das Galerias Ecovil e a revitalização do Mercado 2 de Maio acabam por servir como alavanca de apoio à "re-centralização" do Centro Histórico, uma vez que vêm assegurar funcionalmente a adaptação às novas necessidades dos utilizadores da cidade que, com o decorrer dos anos, se foram rendendo ao tipo de comodidade oferecida pela periferia. Deste modo, o Centro Histórico passará a fazer parte, de novo, das preferências dos visienses, quer pela procura de habitação, comércio e serviços, quer para a realização de eventos culturais, num ambiente histórico e diversificado, recetivo e pessoal, que em tempos caracterizava o Centro Histórico de Viseu.

Bibliografia

BENÉVOLO, Leonardo — A Cidade e o Arquitecto. Lisboa: Edições 70, 2006

BENÉVOLO, Leonardo — História da Cidade. S. Paulo: Editora Perspectiva, 1994

CABRAL, Cláudia Piantá Costa — Tipologias Comerciais em Porto Alegre: Da Rua Comercial ao Shopping Center: Dissertação de Mestrado, 1996

CACHINHO, Herculano (coord.) — Centros Comerciais em Portugal: Conceito, Tipologias e Dinâmicas de Evolução. Lisboa: Observatório do Comércio, 2000

CÂMARA MUNICIPAL DE VISEU — Edital n.º 368-A/2002 (2.ª série) — ap., in Diário da República, Apêndice N.º 102, II Série, N.º 176, 1 de Agosto de 2002. [Regulamento de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Viseu e Regulamento de Saliências das Edificações Urbanas do Conselho de Viseu]

CASTILHO, Liliana Andrade de Matos — O Centro Histórico de Viseu. Coimbra: Editora Beira Alta, 1999

COHEN, Lizabeth — From Town Center to Shopping Center: The Reconfiguration of Community Marketplaces in Postwar America. American Historical Review 101, October, 1996

CORREIA, Alberto — Viseu – Cidades e Vilas de Portugal. Lisboa: Editorial Presença, 1980

CORREIA, Reinaldo — Bodas de Ouro, 1929 – 1979, Viseu: Orfeão de Viseu, ano desconhecido.

CRACIA, Francisco — Construir en lo construído - la arquitetura como modificacion, 2ªed. Madrid: Nerea S.S., 1996

Diário da República, 2.ª série, N.º 188, 30 de setembro de 2013. Plano Diretor Municipal (PDM) de Viseu. [Plano Diretor Municipal de Viseu]

ABREU, Fernando de — O comércio de Viseu Tem Honrosas Tradições, II Jornadas Culturais, Orfeão de Viseu 1929-1970

FREITAG, Michel — Arquitectura e Sociedade, Porto: Dom Quixote, 2004

LYNCH, Kevin — A Boa Forma da Cidade, Lisboa: Edições 70, 2007

GARREFA, Fernando — Arquitetura do Comércio Varejista em Ribeirão Preto: Dissertação, 2004.

MASANO, Francisco Tadeu — Shopping Center: Aspectos Físico-Territoriais e Socio-Negociais: Tese de Doutoramento. São Paulo: 1993

MUNICÍPIO DE VISEU — Aviso nº12644/2014, in Diário da República, 2.ª série, N.º 218, de 11 de novembro de 2014 [Delimitação da ARU]

MUNICÍPIO DE VISEU — Estratégia Viseu Primeiro 2013-2017. Viseu: CMV, 2013.

MUNICÍPIO DE VISEU — Viseu Viva: Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu. Viseu: CMV, 2014.

Nelson, Richard L. — The Selection of Retail Location. New York: Dodge Corporation, 1985.

PAIVA, J. Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) — Guia Técnico de Reabilitação Habitacional. Lisboa: INH/LNEC, 2006.

PEREIRA,Paulo — História da Arte Portuguesa: Do Barroco à Contemporaneidade, Barcelona: Círculo de Leitores, 1995

PEVSNER, Nikolaus — Historia de las Tipologias Arquitetónicas. Barcelona: Gustavo Gilli, 1979.

SIZA, Álvaro — A Reconstrução do Chiado, Lisboa. Porto: ICEP,D.L., 1997.

RIBEIRO, Orlando — "A Rua Direita de Viseu", in Revista Geographica, n.º 16

VAZ, João Inês e CARVALHO, Pedro Sobral — Viseu – Construção de um espaço urbano do castro proto-histórico da idade do ferro, Viseu: Editor Avis, impresso na Tipografia Beira Alta Lda., 2009

Online

http://www.ifdr.pt/content.aspx?menui¬d=265&eid=4872
http://www.armazensdochiado.com

Anexos

Relatório de Anomalias M.A.E.C.

NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º ___/2006, de __ de Setembro)

ARCHICAD VERSÃO EDUCAÇÃO
código do técnico: 4dapfqrdqa GRAPHISOFT

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Rua Dr. Luíz Ferreira (Rua do Comércio
Número: 58 Andar: cv Localidade: Viseu Código postal: 3500 - Viseu
Distrito: Viseu Concelho: Viseu Freguesia: União de Freguesias Viseu
Artigo matricial: Fracção: 1 a 7.12.13.16 Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões do locado	Uso do locado
|0 |6 |	| 47 |	1970/1980	Porticada Betão	|__|__|	Comércio\ serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias: Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
1. Estrutura	■	□	□	□	□		x 6 =	30
2. Cobertura	□	□	■	□	□		x 5 =	15
3. Elementos salientes	□	□	■	□	□	□	x 3 =	9
Outras partes comuns								
4. Paredes	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
6. Tectos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
7. Escadas	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
12. Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
Locado								
18. Paredes exteriores	■	□	□	□	□		x 5 =	25
19. Paredes interiores	■	□	□	□	□	□	x 3 =	15
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	■	□	□	□	□	□	x 4 =	20
22. Tectos	■	□	□	□	□	□	x 4 =	20
23. Escadas	□	□	□	□	□	■	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	■	□	□	□	□		x 5 =	25
25. Caixilharia e portas interiores	□	□	□	□	□	■	x 3 =	15
26. Dispositivos de protecção de vãos	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	■	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
32. Instalação de gás	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	□	■	□	□	□	□	x 3 =	12
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	■	□	□	□	□	x 1 =	4
35. Instalação de ventilação	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
36. Instalação de climatização	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	□	■	□	□	□	□	x 2 =	8

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)		198
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	44	
Índice de anomalias	(a/b)		4.5

NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º ___/2006, de __ de Setembro)

ARCHICAD VERSÃO EDUCAÇÃO
código do técnico: 4dapfqrdqa GRAPHISOFT

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Rua Dr. Luíz Ferreira (Rua do Comércio
Número: 58 Andar: r/c Localidade: Viseu Código postal: 3500 - Viseu
Distrito: Viseu Concelho: Viseu Freguesia: União de Freguesias Viseu
Artigo matricial: Fracção: 19.25.26 Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões do locado	Uso do locado
|0 |6 |	| 47 |	1970/1980	Porticada Betão	|__|__|	Comércio\ serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias: Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
1. Estrutura	■	□	□	□	□		x 6 =	30
2. Cobertura	□	□	■	□	□		x 5 =	15
3. Elementos salientes	□	□	■	□	□	□	x 3 =	9
Outras partes comuns								
4. Paredes	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
6. Tectos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
7. Escadas	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
12. Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
Locado								
18. Paredes exteriores	■	□	□	□	□		x 5 =	25
19. Paredes interiores	■	□	□	□	□	□	x 3 =	15
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	■	□	□	□	□	□	x 4 =	20
22. Tectos	■	□	□	□	□	□	x 4 =	20
23. Escadas	□	□	□	□	□	■	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	□	■	□	□	□		x 5 =	20
25. Caixilharia e portas interiores	□	□	□	□	□	■	x 3 =	15
26. Dispositivos de protecção de vãos	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	■	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
32. Instalação de gás	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	□	■	□	□	□	□	x 3 =	12
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	■	□	□	□	□	x 1 =	4
35. Instalação de ventilação	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
36. Instalação de climatização	□	■	□	□	□	□	x 2 =	8
37. Instalação de segurança contra incêndio	□	■	□	□	□	□	x 2 =	8

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)		201
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	46	
Índice de anomalias	(a/b)		4.37

NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º ___/2006, de __ de Setembro)

ARCHICAD VERSÃO EDUCAÇÃO
código do técnico: 1 GRAPHISOFT®

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Rua Dr. Luíz Ferreira (Rua do Comércio
Número: 58 Andar: r/c Localidade: Viseu Código postal: 3500 - Viseu
Distrito: Viseu Concelho: Viseu Freguesia: União de Freguesias Viseu
Artigo matricial: Fracção: 17,18,20,21,22,23,24 Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões do locado	Uso do locado
|0 |6 |	| 47 |	1970/1980	Porticada Betão	|__|__|	Comércio\ serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias: Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
1. Estrutura	■	□	□	□	□		x 6 =	30
2. Cobertura	□	□	■	□	□		x 5 =	15
3. Elementos salientes	□	□	■	□	□	□	x 3 =	9
Outras partes comuns								
4. Paredes	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
6. Tectos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
7. Escadas	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
12. Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
Locado								
18. Paredes exteriores	■	□	□	□	□		x 5 =	25
19. Paredes interiores	■	□	□	□	□	□	x 3 =	15
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	■	□	□	□	□	□	x 4 =	20
22. Tectos	■	□	□	□	□	□	x 4 =	20
23. Escadas	□	□	□	□	□	■	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	□	■	□	□	□		x 5 =	20
25. Caixilharia e portas interiores	□	□	□	□	□	■	x 3 =	15
26. Dispositivos de protecção de vãos	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	■	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
32. Instalação de gás	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	□	■	□	□	□	□	x 3 =	12
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	■	□	□	□	□	x 1 =	4
35. Instalação de ventilação	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
36. Instalação de climatização	□	■	□	□	□	□	x 2 =	8
37. Instalação de segurança contra incêndio	□	■	□	□	□	□	x 2 =	8

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	201
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	46
Índice de anomalias	(a/b)	4.37

NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º ___/2006, de __ de Setembro)

ARCHICAD VERSÃO EDUCAÇÃO
código do técnico: 1 GRAPHISOFT®

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Rua Dr. Luíz Ferreira (Rua do Comércio
Número: 58 Andar: Localidade: Viseu Código postal: 3500 - Viseu
Distrito: Viseu Concelho: Viseu Freguesia: União de Freguesias Viseu
Artigo matricial: Fracção: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões do locado	Uso do locado
|0 |6 |	| 47 |	1970/1980	Porticada Betão	|__|__|	Comércio\ serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias: Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
1. Estrutura	■	□	□	□	□		x 6 =	30
2. Cobertura	□	□	■	□	□		x 5 =	15
3. Elementos salientes	□	□	■	□	□	□	x 3 =	9
Outras partes comuns								
4. Paredes	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
6. Tectos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
7. Escadas	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
12. Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
Locado								
18. Paredes exteriores	■	□	□	□	□		x 5 =	25
19. Paredes interiores	■	□	□	□	□	□	x 3 =	15
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	■	□	□	□	□	□	x 4 =	20
22. Tectos	■	□	□	□	□	□	x 4 =	20
23. Escadas	□	□	□	□	□	■	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	□	■	□	□	□		x 5 =	20
25. Caixilharia e portas interiores	□	□	□	□	□	■	x 3 =	15
26. Dispositivos de protecção de vãos	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	■	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
32. Instalação de gás	□	□	□	□	□	■	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	□	■	□	□	□	□	x 3 =	12
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	■	□	□	□	□	x 1 =	4
35. Instalação de ventilação	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
36. Instalação de climatização	□	□	□	□	□	■	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	□	■	□	□	□	□	x 2 =	8

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	193
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	44
Índice de anomalias	(a/b)	4,39

NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º ___/2006, de __ de Setembro)

ARCHICAD VERSÃO EDUCAÇÃO
código do técnico | número da licença
GRAPHISOFT®

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Rua Dr. Luíz Ferreira (Rua do Comércio
Número: 58 Andar: Localidade: Viseu Código postal: 3500 - Viseu
Distrito: Viseu Concelho: Viseu Freguesia: União de Freguesias Viseu
Artigo matricial: Fracção: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões do locado	Uso do locado
|0|6|	|47|	1970/1980	Porticada Betão	|_|_|	Comércio\ serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias: Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
1. Estrutura	■	□	□	□	□		x 6 =	30
2. Cobertura	□	□	■	□	□		x 5 =	15
3. Elementos salientes	□	□	■	□	□	□	x 3 =	9
Outras partes comuns								
4. Paredes	□	■	□	□	□	□	x 3 =	12
5. Revestimentos de pavimentos	□	■	□	□	□	□	x 2 =	8
6. Tectos	□	■	□	□	□	□	x 2 =	8
7. Escadas	□	■	□	□	□	□	x 3 =	12
8. Caixilharia e portas	□	□	■	□	□	□	x 2 =	6
9. Dispositivos de protecção contra queda	□	■	□	□	□	□	x 3 =	12
10. Instalação de distribuição de água	□	■	□	□	□	□	x 1 =	4
11. Instalação de drenagem de águas residuais	□	■	□	□	□	□	x 1 =	4
12. Instalação de gás	□	□	□	□	□	■	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	□	■	□	□	□	□	x 1 =	4
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	□	□	□	□	■	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	□	■	□	□	□	□	x 3 =	12
16. Instalação de segurança contra incêndio	□	■	□	□	□	□	x 1 =	4
17. Instalação de evacuação de lixo	□	□	□	□	□	■	x 1 =	
Locado								
18. Paredes exteriores	□	□	□	□	□		x 5 =	
19. Paredes interiores	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	□	□	□	□	□	□	x 4 =	
22. Tectos	□	□	□	□	□	□	x 4 =	
23. Escadas	□	□	□	□	□	□	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	□	□	□	□	□		x 5 =	
25. Caixilharia e portas interiores	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	□	□	□	□	□	□	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
32. Instalação de gás	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	□	□	□	□	□	□	x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	□	□	□	□	□	□	x 1 =	
35. Instalação de ventilação	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
36. Instalação de climatização	□	□	□	□	□	□	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	□	□	□	□	□	□	x 2 =	

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	140
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	36
Índice de anomalias	(a/b)	3,89

ARCHICAD VERSÃO EDUCAÇÃO
GRAPHISOFT®

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria XXX/2006, declaro que:

- O estado de conservação é:
  Excelente □ Bom ■ Médio □ Mau □ Péssimo □
- As partes comuns possuem um estado de conservação _____ e o locado possui um estado de conservação _____ (apenas se aplica em edifícios constituídos por mais de uma unidade)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ■ Não □

G. OBSERVAÇÕES

Parte da cobertura do edifício encontra-se revestido com chapas de fibrocimento contendo particulas de amianto

H. TÉCNICO

Nome do técnico: Vítor Sousa

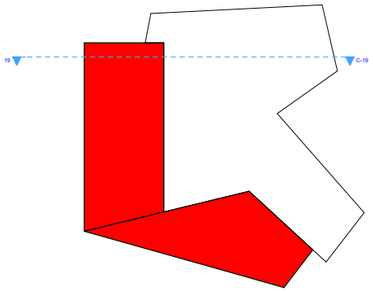
Assinatura: ..... Data de vistoria: 2015 | 05 | 20

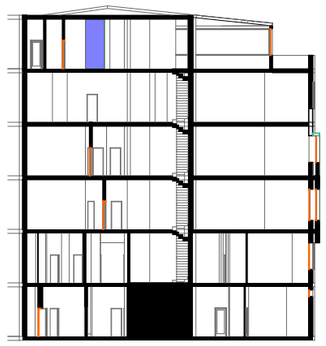
I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que as partes comuns e o locado acima identificados possuem o seguinte Coeficiente de Conservação: ____,____

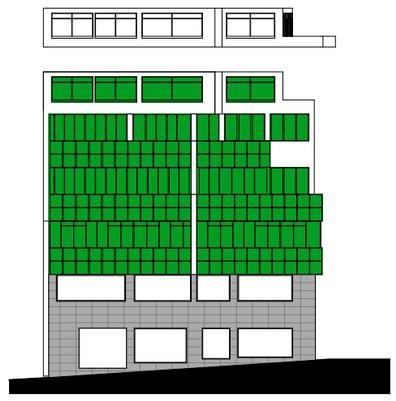
Assinatura do responsável da CAM: .....

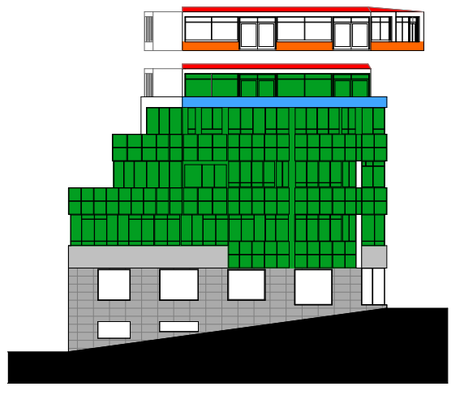
Data de emissão: _____|_____|_____ (Validade: 3 anos)











Legenda :

Cobertura de Fibrocimento contendo amianto

Caixilharias desenquadradas com vidro simples

Guarda corpos com altura insuficiente para protecção

Pano de parede simples revelando grande concentração de humidade

Relatório de Anomalias, Causas Prováveis e Soluções de Intervenção

Análise do estado de conservação do edifício

Partindo da versão aperfeiçoada da ficha de método de avaliação do estado de conservação de imoveis (MAEC) do Laboratório Nacional de Engenharia Civil disponíveis em anexo, O estado de conservação apesar de ser um edifício de arquitetura desenquadrada da sua envolvente encontra-se em bom estado de conservação, com alguns apontamentos de anomalias que serão identificadas e solucionadas

As seguintes anomalias são de natureza relevante para o edifício analisado e/ou constituem grave risco para a segurança e saúde pública. Estas serão identificadas no presente relatório apresentando as causas prováveis e soluções para a sua resolução.

Motivo: A grande maioria dos paramentos exteriores existente são constituídos por pano simples de 25 cm, rebocados de ambos os lados sem qualquer tipo de proteção térmica e ou membranas de vedação de humidade direta do exterior. As paredes exteriores mais expostas a temporais, nomeadamente viradas a Poente e confinantes com a Rua do comércio são as que revelam maior presença de humidade com maior incidência no 4ºpiso. A composição das fachadas com grandes vãos envidraçados com caixilharias de sistema de correr em alumínio anodizado com perfis desenquadrados para os vãos e

Vidro simples revelam falta de estanquidade pela presença de humidade nas ombreiras peitoris e padieiras.





Soluções: No caso dos paramentos exteriores em alvenaria a intervenção a realizar será no sentido de criar a impermeabilização da parede pela face exterior da mesma, com utilização produtos hidrófugos à base de pasta resinosa e elástica de forma a conferir acabamento tal que possibilite pintura e/ou outro tipo de acabamento; a correção térmica das mesmas far-se-á pela sua face interior com introdução de isolamento térmico em poliuretano expandido agregado a placas de gesso cartonado.

No caso das caixilharias sendo estas que constituem cerca de 80% dos elementos que compõem as fachadas exteriores, a solução passará pela sua substituição por

sistemas de maior estanquidade, nomeadamente sistemas fixos e oscilo batentes, com caixilharias com rotura térmica e introdução de áreas envidraçadas de vidro duplo com fator de baixo missivo.

Segurança

Motivo: As proteções dos terraços acessíveis nomeadamente os que se encontram localizados no 4ºpiso, não possuem a altura mínima de proteção o que coloca em risco as pessoas que os utilizam.





Solução: Neste caso o que se preconiza para a colmatação da anomalia será a elevação das proteções de forma a garantir a utilização segura e confortável para os utentes. Essa elevação poderá ser conseguida com a elevação das proteções com o mesmo material existente ou ampliação da guarda existente com sistema subsidiário que se integre no conjunto arquitetónico.

Instalação Elétrica

Motivo: As infraestruturas da rede de iluminação e alimentação de tomadas no 4ºpiso, são aparentes e inoperacionais e não se coadunam com a utilização comercial prevista para o referido piso.





Solução: A substituição de toda a rede de infraestruturas elétricas é imperativa sendo que as novas redes a executar terão que ser entubadas, embebidas nas

paredes, pavimentos e tetos e deverão ser executadas de acordo com a legislação em vigor da especialidade.

Instalação de Distribuição de Águas

Motivo: Atendendo á época de construção do edifício leva-nos a supor que as redes existentes, nomeadamente a redes de abastecimento de águas do piso 5 terá sido executada em sistema de tubo galvanizado. Pelo que se pode verificar as instalações encontram-se devolutas e com vestígios de se encontrar nesse estado há bastante tempo, sendo que a consequência será a inoperacionalidade das redes existentes.





Solução: Para esta suposta anomalia a solução passará pela substituição de toda a rede de abastecimento de água no piso 5 com sistemas mais atuais como serão as rede em tubo multicamadas e/ou pex. As novas redes a executar terão que ser embebidas nas paredes e pavimentos e deverão obedecer aos preceitos regulamentares aplicáveis.

Riscos Para a Saúde

Motivo: A cobertura do 4ºpiso encontra-se parcialmente revestida com chapas onduladas em fibrocimento que alegadamente conterá amianto no processo de fabricação.

Ora, o amianto foi, até 1994, utilizado de forma intensiva, entretanto, em função dos riscos para a saúde a ele associados foi, com base no Decreto-Lei n.º 228/94, de 13 de Setembro, que alterou o Decreto-Lei n.º 28/87, de 14 de Janeiro, limitada a sua comercialização e utilização, assim como de alguns produtos que o continham.

Posteriormente, já em 2005, e em função da publicação do Decreto-Lei n.º 101/2005, de 23 de Junho, foi então proibida, pela União Europeia, a utilização de qualquer variedade de amianto.

Depreende-se então que em produtos fabricados ou aplicados até 1994, haverá, com certeza, amianto incorporado na sua constituição, na medida em que até essa data, o fabrico de fibrocimento era feito com uma mistura de fibras de amianto.

Assim, atendendo data de construção da edificação leva-nos a concluir que as re-

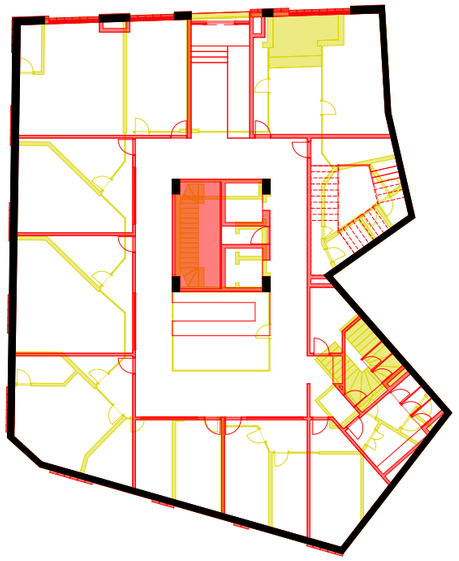


feridas chapas, contêm efetivamente fibras de amianto no seu processo de fabrico o que constitui um grave problema para a saúde pública.

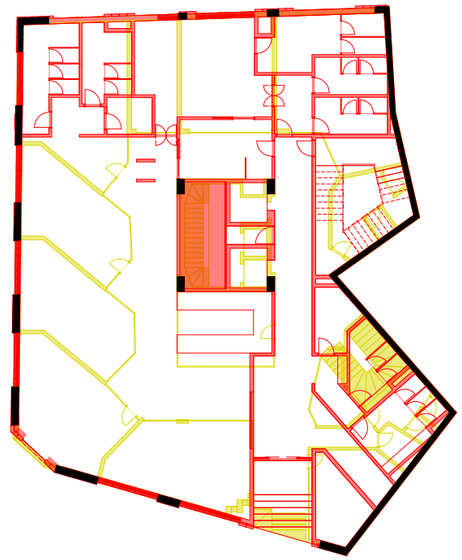
Solução: Remoção integral do referido revestimento da cobertura parcial por empresas credenciadas e reposição de nova cobertura, em material não nociva para a saúde pública e cumpra a função eficaz de escoamento de águas pluviais.

PAIVA, J. Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.)
— "Guia Técnico de Reabilitação Habitacional. Lisboa: INH/LNEC, 2006

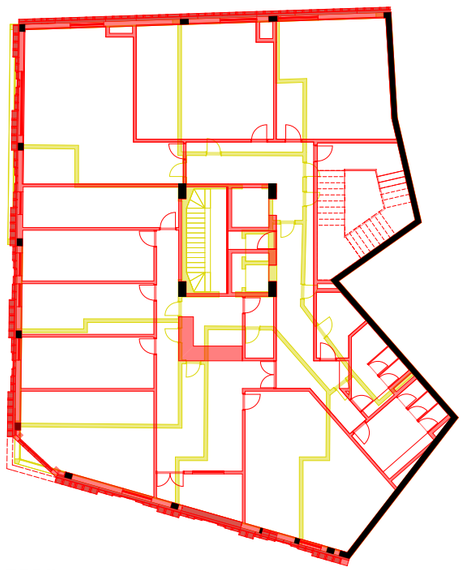
Desenhos Técnicos: Vermelhos e Amarelos



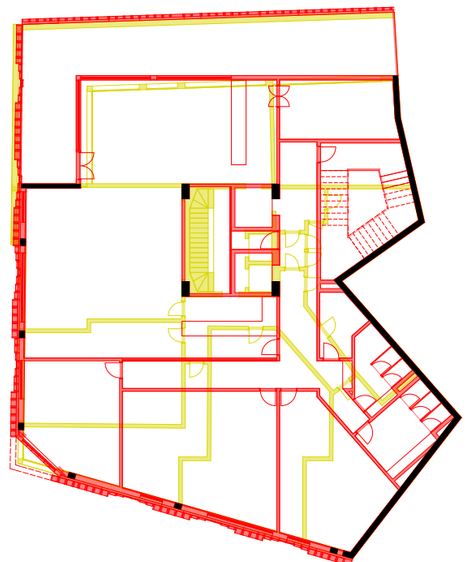
PISO -1



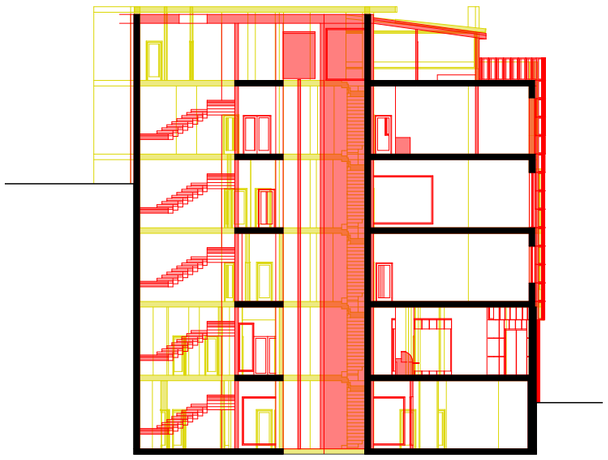
PISO 0



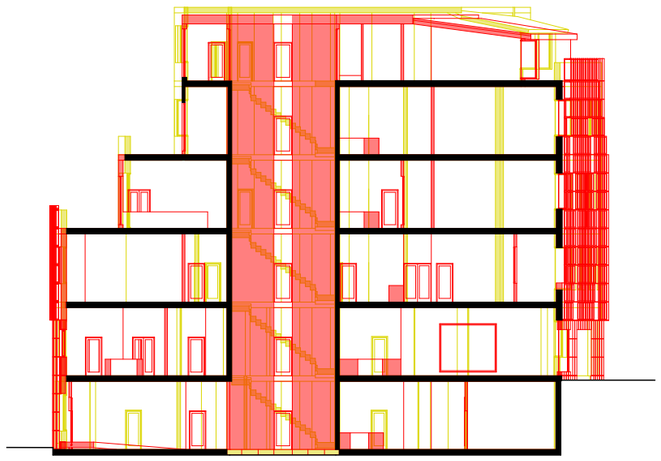
PISO 1



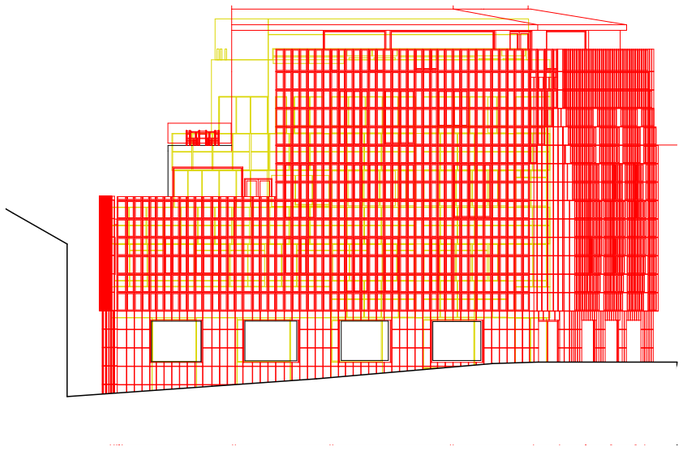
PISO 2



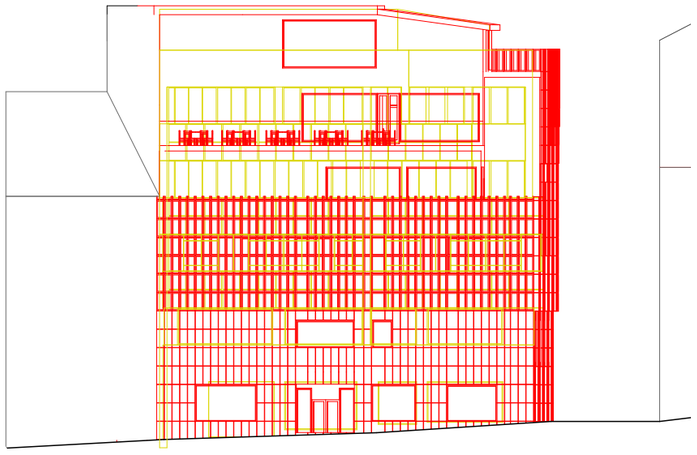
CORTE TRANSVERSAL



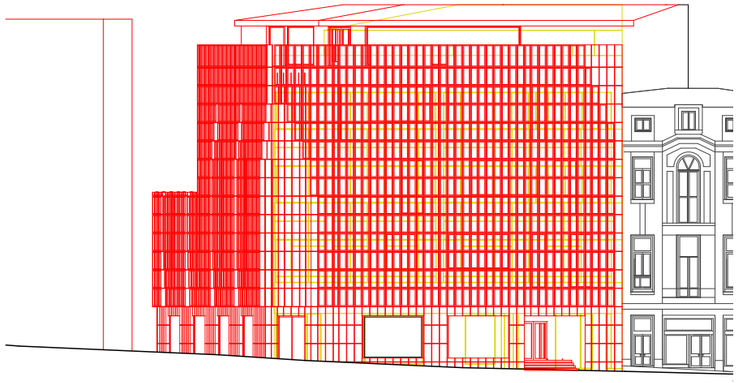
CORTE LONGITUDINAL



ALÇADO LATERAL



ALÇADO RUA D. DUARTE



ALÇADO RUA DR. LUÍS FERREIRA

Novas Centralidades

REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE VISEU: — GALERIAS ECOVIL e MERCADO 2 DE MAIO

MESTRADO INTEGRADO EM
ARQUITETURA DA UNIVERSIDADE CATÓLICA
PORTUGUESA — CENTRO REGIONAL DAS BEIRAS

Vitor Manuel Fernandes Sousa
Orientação Professora Doutora Ana Pinho
Coorientação Professor Doutor Lobo de Carvalho

PAINÉIS

Relatório do trabalho de Projeto de Mestrado, apresentado à Universidade Católica Portuguesa, para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura

VISEU, OUTUBRO DE 2015

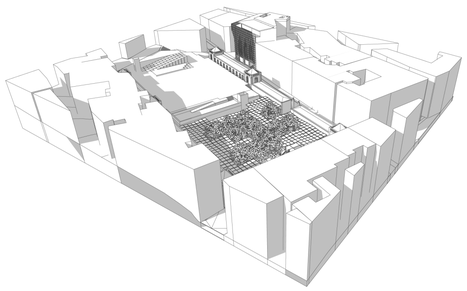
Novas Centralidades

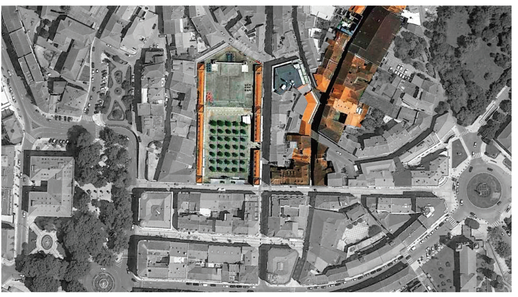
REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE VISEU: — GALERIAS ECOVIL e MERCADO 2 DE MAIO

I

MESTRADO INTEGRADO EM
ARQUITETURA DA UNIVERSIDADE CATÓLICA
PORTUGUESA — CENTRO REGIONAL DAS BEIRAS

Vitor Manuel Fernandes Sousa
Orientação Professora Doutora Ana Pinho
Coorientação Professor Doutor Lobo de Carvalho





A presente prova final consiste no desenvolvimento de um projeto de reabilitação das Galerias Ecovil, um edifício dos finais dos anos 70 que, desde o seu nascimento, tem gerado uma enorme polémica face à sua inadequabilidade ao espaço em que se implanta: o Centro Histórico de Viseu.

A sua localização privilegiada é resultado do aproveitamento do polígono de implantação anteriormente ocupado por um edifício do século XIX que, devido a um grande incêndio, acabou por desaparecer. Ainda assim, se o edifício original se enquadrava com a arquitetura abundante no Centro Histórico, as Galerias Ecovil funcionam como um elemento completamente desenquadrado com o espaço envolvente.

Para além da fraca qualidade arquitetónica e construtiva do objeto de estudo, e no decorrer dos últimos anos, tem-se assistido a uma progressiva falência funcional dos espaços que o mesmo alberga, consequente da má adequação dos mesmos
às necessidades dos utilizadores e, de uma forma mais preocupante, do gradual desinteresse que o Centro Histórico tem vindo a experienciar.

Deste modo, o projeto propõe um programa pensado a várias escalas, social, económica e cultural, de forma a responder aos vários problemas com que as Galerias Ecovil se têm debatido desde a sua construção mas, também, na procura de soluções de combate à fraca afluência ao Centro Histórico, com recurso a potencialidades vizinhas: o Mercado 2 de Maio, que tal como o objeto de estudo, tem vindo a perder a função e a adequação às necessidades dos dias de hoje

Planta geral de intervenção, Galerias Ecovil , 2 de Maio escala 1.200

Novas Centralidades

REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE VISEU: — GALERIAS ECOVIL MERCADO 2 DE MAIO

e

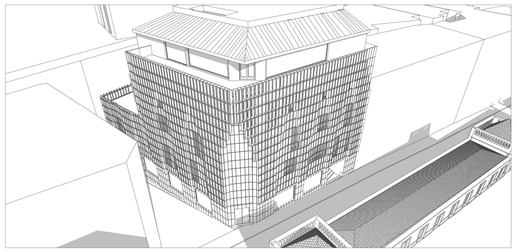
Vitor Manuel Fernandes Sousa

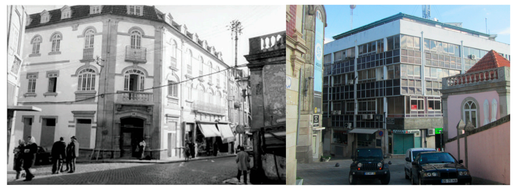
Orientação Professora Doutora Ana Pinho

Coorientação Professor Doutor Lobo de Carvalho

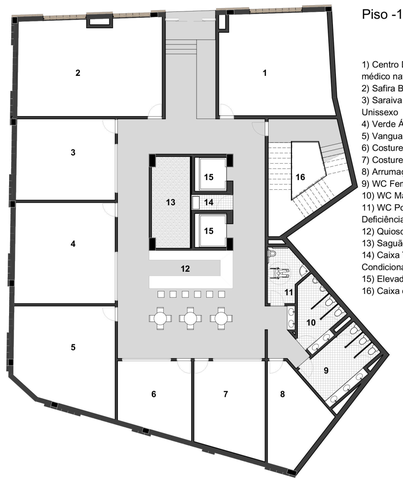
MESTRADO INTEGRADO EM ARQUITETURA DA UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA — CENTRO REGIONAL DAS BEIRAS

2









Piso -1 escala: 1.200

1) Centro Dietético S. Jorge, médico naturopata
2) Safira Branca Cabeleireiros
3) Saraiva Cabeleireiros Unissexo
4) Verde Água
5) Vanguarlia Viseu, velharias
6) Costurex, arranjos e costura
7) Costureira
8) Arrumações
9) WC Feminino
10) WC Masculino
11) WC Portadores de Deficiência
12) Quiosque
13) Saguão
14) Caixa Técnica Ar Condicionado
15) Elevador
16) Caixa de escadas



Piso 0 escala: 1.200

1) Acessos
2) Balneários
3) Zona de Confecção de Preparação
4) Armazém
5) WC Masculino
6) WC Feminino
7) WC Portadores de Deficiência
8) Sala de refeições
9) Espaço café
10) Balcão café
11) Buffet
12) Lavagem
13) Cozinha
14) Arrumações



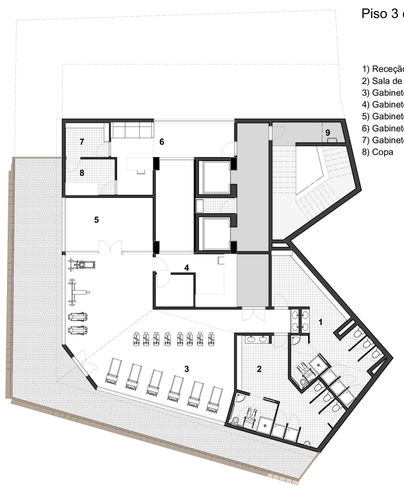
Piso 1 escala: 1.200

1) Dr. Ricardo Faria, oftalmologista
2) Pedro P. Henriques, gastroenterologista
3) António Osa de Sousa, odontologista & Pablo Costa de Sousa, dentista
4) Arquivo
5) Gabinete 1
6) Gabinete 2
7) Gabinete 3
8) Gabinete 4
9) Recepção
10) Registos
11) Sala de espera
12) Sala de reunião



Piso 2 escala: 1.200

1) Armazém
2) Copa
3) Espaço Co-work
4) Receção
5) Bruno Santos, fotógrafo
6) Albertino Soares dos Santos, técnico oficial de contas
7) APPR (Associação para Proteção de Pessoas em Risco)



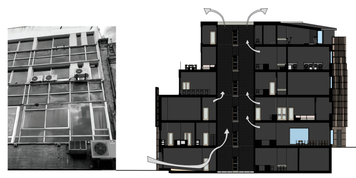
Piso 3 escala: 1.200

1) Receção da Incubadora de Empresas
2) Sala de reuniões
3) Gabinete 1
4) Gabinete 2
5) Gabinete 3
6) Gabinete 4
7) Gabinete 5
8) Copa



Piso 4 escala: 1.200

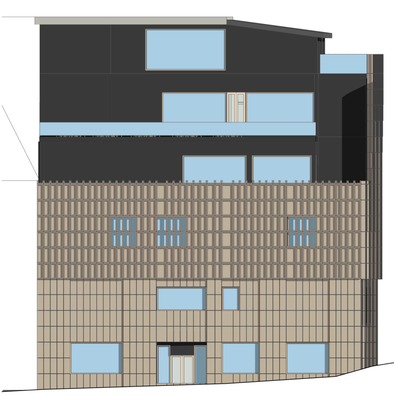
1) Balneário Feminino
2) Balneário Masculino
3) Ginásio
4) Receção
5) Sala de aeróbica
6) Planitude, Harmonia, Prosperidade
7) Vestuários
8) Cabine de solário
9) Acesso à cobertura

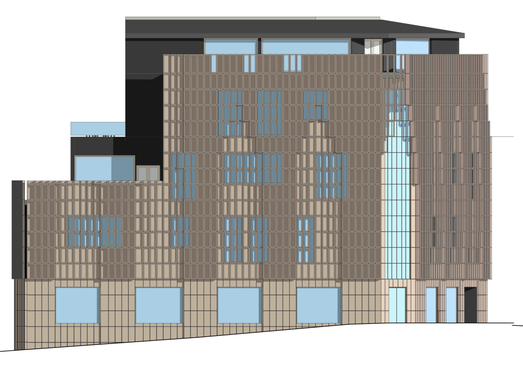


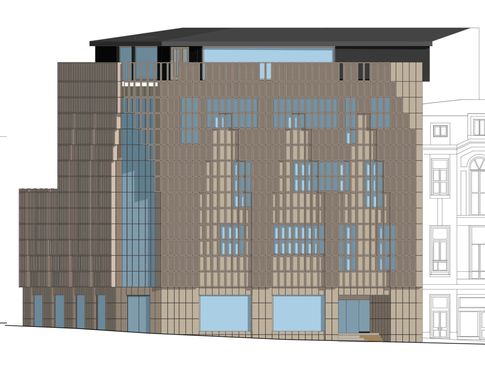
Corte pelo saguão escala 1.500
esquema de ventilação natural no edifício



Alçado longitudinal pela rua Dr.luís Ferreira, edifício Antigo
esquema da fachada











Alçado da Rua D. Duarte(esquerda), Alçado Lateral, Alçado Longitudinal da Rua Dr. Luís Ferreira (direita)

escala 1.200

Novas Centralidades

REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE VISEU: — GALERIAS ECOVIL MERCADO 2 DE MAIO

3

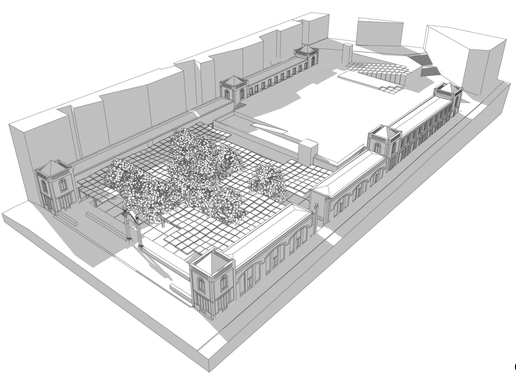
e

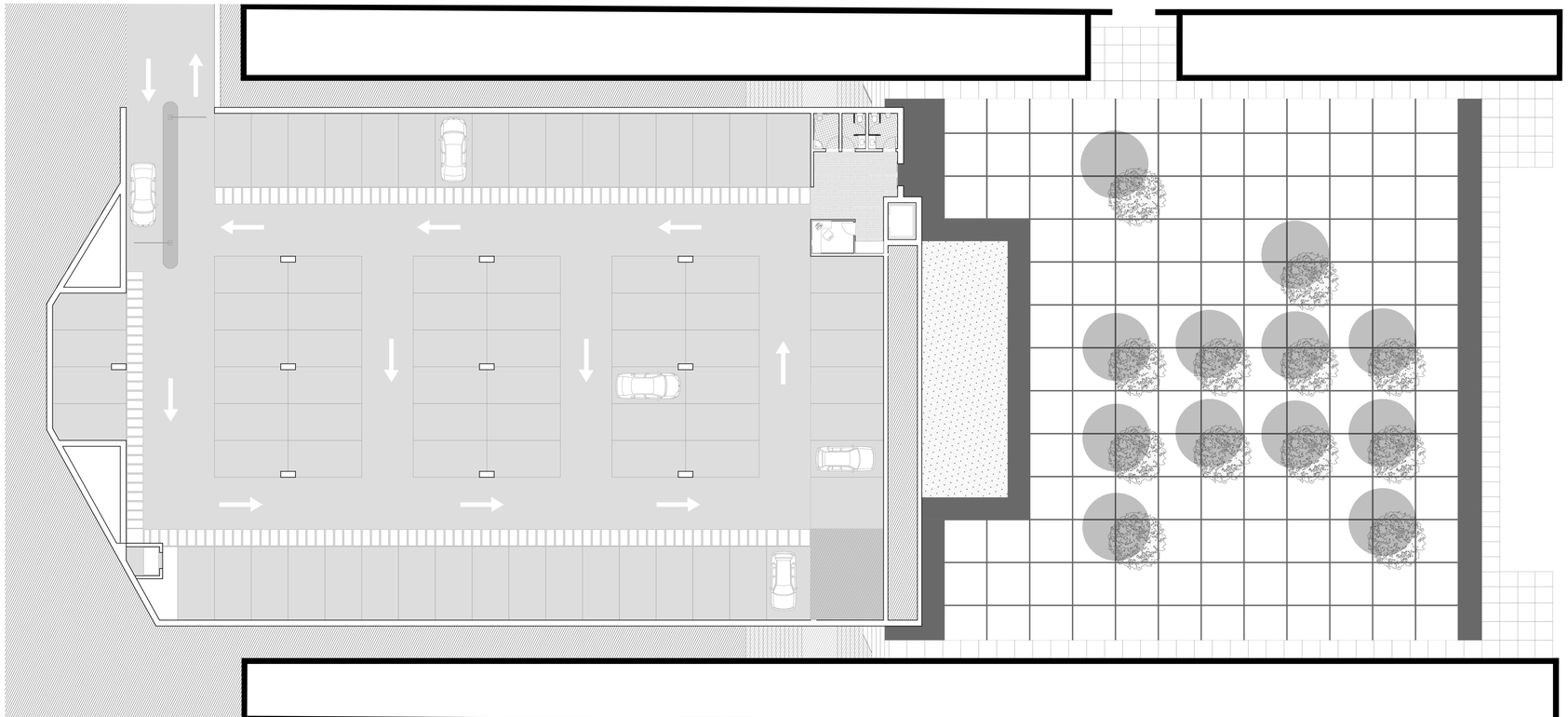
Vitor Manuel Fernandes Sousa

Orientação Professora Doutora Ana Pinho

Coorientação Professor Doutor Lobo de Carvalho

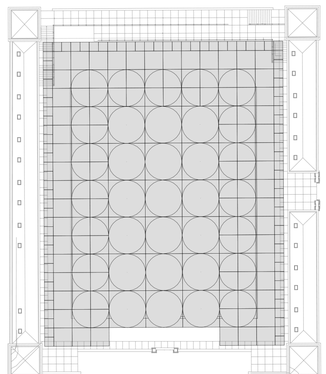
MESTRADO INTEGRADO EM ARQUITETURA DA UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA — CENTRO REGIONAL DAS BEIRAS





Corte Longitudinal pelo Mercado 2 de Maio a passar pelo o estacionamento subterraneo

Planta da plataforma inferior do Mercado 2 de Maio 1.200



Esquema geometrico que resultou na estrutura da cobertura do Mercado 2 de Maio

escala 1.500





Corte Longitudinal pelo Mercado 2 de Maio a passar pelo o estacionamento subterraneo

escala 1.200

Alçado Principal do mercado 2 de maio

escala 1.200



