

RECONVERSÃO para HOSTEL de um EDIFÍCIO no centro histórico de Viseu

Tema: Alojamento Temporário

Relatório do Trabalho de Projeto de Mestrado

CÁTIA SOFIA LOPES FIGUEIRA

ORIENTADOR: Professor Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA: Professora Doutora Ana Cláudia Pinho

Universidade Católica Portuguesa – Centro Regional das Beiras

Departamento de Arquitetura, Ciências e Tecnologia

Mestrado Integrado em Arquitetura



OUTUBRO DE 2015

TEMA: Alojamento Temporário

RELATÓRIO DO TRABALHO FINAL DE PROJETO DO Mestrado Integrado em
ARQUITECTURA

ALUNA: Cátia Sofia Lopes Figueira

ORIENTADOR: Professor Doutor José Maria Lobo de Carvalho

COORIENTADORA: Professora Doutora Ana Pinho



Universidade Católica Portuguesa - Centro Regional das Beiras
Departamento de Arquitetura, Ciências e Tecnologia
Mestrado Integrado em Arquitetura

RECONVERSÃO para HOSTEL
de um EDIFÍCIO no
centro histórico de
Viseu

TEMA: ALOJAMENTO TEMPORÁRIO

Relatório do Trabalho de Projeto de Mestrado

Cátia Sofia Lopes Figueira

ORIENTADOR: Professor Doutor José Maria Lobo de Carvalho
COORIENTADORA: Professora Doutora Ana Cláudia Pinho
OUTUBRO DE 2015

AGRADECIMENTOS

Todos nós um dia fazemos escolhas, optamos por concretizar os nossos sonhos e desejos, fazendo percursos bons e outros menos bons. É a lei da vida. Contudo traçamos objetivos e de uma forma ou de outra juntamos as peças necessárias para que no fim de tanto esforço e dedicação, nos sintamos preenchidos e realizados.

Agradeço por toda a aprendizagem que tive com todos os professores com quem me cruzei durante a vida académica, mas muito especialmente á minha coorientadora, professora Doutora Ana Pinho, e pela ajuda dada na realização desta tese e pela confiança depositada em mim, bem como pela preocupação, persistência e dedicação para que chegasse até aqui. De igual modo, agradeço ao meu orientador, professor Doutor Lobo de Carvalho, pela disponibilidade dada e pelo incentivo na busca de respostas mais acertadas.

Ao longo da nossa vida contamos com outras presenças de pessoas que de uma maneira ou de outra também nos preenchem, pois estão sempre ao nosso lado, a apoiar-nos e prontos a ajudar. A essas pessoas – mãe, pai e irmão. Desde já peço imensas desculpas pela minha falta de paciência e rabugice nos momentos em que me senti mais aflita, mas com um sorriso na cara sei que vos encho de orgulho.

Às minhas grandes amigas, Carolina Monteiro e Francisca Sousa, agradeço pela vossa amizade, apoio, chatices e entreaajuda, bem como a vossa presença nos últimos oito anos. Meninas, e assim se prolongue.

Quero igualmente agradecer ao Andrei Bonya, por estar presente nos momentos difíceis, por me fazer levantar a cabeça e dar força para continuar a realizar os meus objetivos.

RESUMO

O presente trabalho consistiu no desenvolvimento de um projeto de reabilitação de um edifício na conhecida Rua do Comércio, situado no centro histórico de Viseu. Trata-se de um edifício dos finais do século XIX, inícios do século XX, com algumas características arquitetónicas que o tornam particularmente interessante e detentor de valor cultural.

No edifício pretendeu-se introduzir um modelo de alojamento temporário – hostel – e um espaço de comércio ou serviços destinado em parte para uso, socialização e convívio tanto de hóspedes do hostel como da população da cidade.

Sendo os centros históricos locais associados a valores de memória e identidade, pelas suas características, mas que se encontram em grande medida em declínio. Considerou-se ser esta uma oportunidade, não só, de reabilitar um dos seus edifícios devolutos para induzir novas dinâmicas, como de criar espaços realmente agradáveis de usufruir para os hóspedes do alojamento e para a população de Viseu, reforçando a sua atratividade.

Pretendeu-se assim, desenvolver uma proposta de reabilitação que pudesse contribuir para contrariar a tendência de despovoamento e degradação do Centro Histórico de Viseu. Numa época de crise económica e de deterioração ambiental, estes desígnios assumem uma importância acrescida e este trabalho relaciona-se com esta problemática.

A reabilitação e a conservação do edifício teve em conta a preservação do seu valor histórico, e a par da adequação das tipologias para a concretização do programa. Visa-se solucionar os problemas de degradação presentes no edifício, enveredar por uma estratégia que promove uma melhor ocupação dos espaços sem pôr em causa os valores patrimoniais em presença. Foi, também, necessário encontrar soluções que se adequem à zona em questão, utilizando os seus pontos fortes de modo a melhor atingir estes objetivos.

Na presente proposta de reabilitação expõe-se o percurso de investigação teórica e prática, de forma a aprofundar os conhecimentos sobre o tipo de intervenção, o contexto e o programa. Este estudo foi aplicado e aprofundado, numa forma iterativa, com a investigação prática, de projeto, de modo a alcançar uma solução que dê resposta a todos os objetivos pretendidos.

PALAVRAS-CHAVE :

Reabilitação. Património. Alojamento temporário. Turismo. Centro Histórico. Viseu.

ABSTRACT

This work is the development of a rehabilitation project of a building in the famous Commerce Street, in the historic center of Viseu. It is a building from the late nineteenth century, early twentieth century, with some architectural features that make it particularly interesting and holder of cultural value.

The building was intended to introduce a temporary housing model - hostel - and a trade space or services intended in part to use, socialization and socializing both hostel guests as the city's population.

It is associated local historical centers of memory and identity values, by their nature, but which are largely in decline. It was considered that this is an opportunity, not only to rehabilitate one of its vacant buildings to induce new dynamics, how to create really nice spaces for guests to enjoy the area and the population of Viseu, enhancing their attractiveness.

It was intended to thus develop a proposal for rehabilitation that could contribute to buck the trend of depopulation and degradation of Viseu History Center. At a time of economic crisis and environmental deterioration, these designs take on added importance and this work relates to this issue.

The rehabilitation and conservation of the building took into account the preservation of its historical value, and together with the adequacy of typologies for the implementation of the program. The aim is to solve the degradation problems present in the building, pursuing a strategy that promotes better occupation of spaces without jeopardizing the property values involved. It was also necessary to find solutions that suit the area in question using their strengths in order to better achieve these goals.

In the proposed rehabilitation is exposed the route of theoretical and practical research in order to deepen the knowledge about the type of intervention, the context and the program. This study was applied and deepened in an interactive way, with practice research project in order to reach a solution that responds to all the desired goals.

KEY-WORDS :

Rehabilitation. Patrimony. Temporary accommodation. Tourism. Historic center. Viseu.

RÉSUMÉ

Ce travail est le développement d'un projet de réhabilitation d'un bâtiment dans la fameuse rue du Commerce, dans le centre historique de Viseu. Il est un bâtiment de la fin du XIXe siècle, début du XXe siècle, avec quelques caractéristiques architecturales qui la rendent particulièrement intéressant et porteur de valeur culturelle.

Le bâtiment a été conçu pour introduire un modèle de logement temporaire - auberge de jeunesse - et un espace ou le commerce des services destinés en partie à utiliser, de la socialisation et de socialiser les deux clients de l'auberge que la population de la ville.

Il est associé centres historiques locales de valeurs de mémoire et d'identité, de par leur nature, mais qui sont en grande partie à la baisse. Il a été considéré que ce sera l'occasion, non seulement de réhabiliter l'un de ses bâtiments vacants pour induire une nouvelle dynamique, comment créer des espaces vraiment sympa pour les clients de profiter de la région et de la population de Viseu, l'amélioration de leur attractivité.

Il était destiné à développer ainsi une proposition de réhabilitation qui pourrait contribuer à inverser la tendance de l'exode et de la dégradation de Viseu History Center. À une époque de crise économique et dégradation de l'environnement, ces modèles prennent une importance accrue, et ce travail a trait à cette question.

La réhabilitation et la conservation de l'immeuble ont pris en compte la préservation de sa valeur historique, et en collaboration avec l'adéquation des typologies pour la mise en œuvre du programme. L'objectif est de résoudre les problèmes de dégradation présents dans le bâtiment, la poursuite d'une stratégie qui favorise une meilleure occupation des espaces sans mettre en péril les valeurs des propriétés concernées. Il était également nécessaire de trouver des solutions qui conviennent à la zone en question en utilisant leurs forces afin de mieux atteindre ces objectifs.

Dans le projet de réhabilitation est exposée la voie de la recherche théorique et pratique en vue d'approfondir les connaissances sur le type d'intervention, le contexte et le programme. Cette étude a été appliquée et approfondi de manière interactive, avec le projet de recherche de la pratique afin de parvenir à une solution qui répond à tous les objectifs souhaités.

MOTS-CLÉS :

Réhabilitation. Héritage. Hébergement temporaire. Tourisme. Centre Historique. Viseu.

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	II
RESUMO	III
ABSTRACT	V
RÉSUMÉ	VII
ÍNDICE	XI
LISTA DE IMAGENS	XIII
LISTA DE FIGURAS	XV
SIGLAS E ABREVIATURAS	XVI
INTRODUÇÃO	23
ENQUADRAMENTO TEÓRICO	27
1. REABILITAÇÃO	28
1.1. CRITÉRIOS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO	28
1.2. ADEQUAÇÃO A NOVOS USOS DE EDIFÍCIOS ANTIGOS	33
1.3. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA EM EDIFÍCIOS ANTIGOS	35
1.4. HOSTEL E ALOJAMENTO TEMPORÁRIO EM EDIFÍCIOS ANTIGOS	38
2. CASOS DE ESTUDO	39
2.1. SERENATA HOSTEL, COIMBRA	41
2.2. THE INDEPENDENTE [HOSTEL&SUITES], LISBOA	43
PROPOSTA DE PROJECTO	45
3. CARACTERIZAÇÃO DO CONTEXTO DE INTERVENÇÃO	46
3.1. CENTRO HISTÓRICO E A SUA EVOLUÇÃO	46
3.2. AS POLÍTICAS PÚBLICAS PARA O CHV	48
4. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE	52
4.1. LOCALIZAÇÃO	53
4.2. HISTÓRIA E CARACTERIZAÇÃO	54
4.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO	59
4.4. CONDICIONANTES LEGAIS E REGULAMENTARES	63
5. PROGRAMA PROPOSTO	65
6. PROJECTO DE INTERVENÇÃO	67

CONCLUSÃO	78
BIBLIOGRAFIA	80
I. PUBLICAÇÕES	81
II. SITES DE INTERNET	83
III. LEGISLAÇÃO E CARTAS INTERNACIONAIS	85
ANEXOS	86
I. RELATÓRIO - <i>MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS – MAEC</i>	89
II. RELATÓRIO DE ANOMALIAS	91
ANOMALIAS E CAUSAS PROVÁVEIS, SOLUÇÕES DE INTERVENÇÃO	92
III. DOCUMENTOS REGULAMENTARES E LEGISLATIVOS	97
A. EXCERTO DO PDM VISEU, DO ARTIGO 67º – REGRAS GERAIS DE EDIFICABILIDADE	98
B. REGULAMENTO DE SALVAGUARDA E REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE VISEU	99
C. DECRETO-LEI N.º 128/2014, REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL	100
IV. DESENHOS TÉCNICOS	101
A. IMPLANTAÇÃO	102
B. LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO	103
C. DIAGNÓSTICO DE ANOMALIAS	104
D. AMARELOS E VERMELHOS	105
E. PORMENORES DO PROJETO HOSTEL	106

Nota: a presente prova final foi escrita com o novo acordo ortográfico.
As fotografias que se apresentarem na prova final sem fonte na legenda são da autora.

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1	Alçado da Rua do Comércio Fonte: própria autora
Imagem 2	Alçado da Rua Dom Duarte Fonte: própria autora
Imagem 3	Serenata Hostel – Exterior e interior Fonte: http://www.serenatahostel.com/gallery
Imagem 4	Símbolo The Independente Hostel & Suites Fonte: David Costa
Imagem 5	Parede Informativa Fonte: David Costa
Imagem 6	Hall de Entrada Fonte: David Costa
Imagem 7	The Independent Hostel & Suites – Exterior e interior Fonte: http://www.theindependente.pt/hostelandsuites/explore-us/?lang=en
Imagem 8	As costas da Sé de Viseu, desenho de José Almeida Fonte: http://www.fotosantesedepois.com/jose-almeida/
Imagem 9	Planta da proposta de delimitação da ARU de Viseu (Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal) Fonte: http://www.viseunovo.pt/Mediateca/files/PDF/Legislacao/ACRRU%20Viseu/ARU%201%20DE%20VISEU_11_Set_2014.pdf
Imagem 10	Vista aérea de parte do CHV Fonte: Google maps
Imagem 11	Azulejos decorados Fonte: própria autora
Imagem 12	Gradeamento Fonte: própria autora
Imagem 13	Caleira Ornamentada Fonte: própria autora
Imagem 14	Fachada da loja «Pascoal», Rua do Comércio Fonte: própria autora
Imagem 15	Fachada do acesso aos pisos 1,2 e 3 devolutos, Rua do Comércio Fonte: própria autora
Imagem 16	Decoração da fachada, Rua do Comércio Fonte: própria autora
Imagem 17	Fachada Rua Dom Duarte Fonte: própria autora
Imagem 18	Brasão do edifício Fonte: própria autora
Imagem 19	Visão da entrada, paredes com pintura de fingimento Fonte: própria autora
Imagem 20	Teto de um dos compartimentos Fonte: própria autora
Imagem 21	Papel de parede Fonte: própria autora

Imagem 22	Armários existentes Fonte: própria autora
Imagem 23	Portada semiaberta Fonte: própria autora
Imagem 24	Portada aberta Fonte: própria autora
Imagem 25	Portada a dobrar Fonte: própria autora
Imagem 26	Cozinha do piso 1 Fonte: própria autora
Imagem 27	Cozinha do piso 2 Fonte: própria autora
Imagem 28	Revestimento do teto Fonte: própria autora
Imagem 329	Fechadura das portas Fonte: própria autora
Imagem 30	Móvel e chaminé Fonte: própria autora
Imagem 31	Móvel da cozinha piso 2 Fonte: própria autora
Imagem 32	Deterioração do caixilho Fonte: própria autora
Imagem 33	Deterioração da janela de guilhotina Fonte: própria autora
Imagem 34	Vão e Moldura degradados Fonte: própria autora
Imagem 35	Desgaste natural das portas Fonte: própria autora
Imagem 36	Falta de vidro Fonte: própria autora
Imagem 37	Falta de puxador e fechadura Fonte: própria autora
Imagem 38	Perda/Alteração de cor Fonte: própria autora
Imagem 39	Desgaste natural do revestimento do pavimento Fonte: própria autora
Imagem 40	Destacamento do estuque do teto Fonte: própria autora
Imagem 41	Alteração de materiais e cor Fonte: própria autora
Imagem 42	Eflorescências da madeira Fonte: própria autora
Imagem 43	Fendilhações no teto das escadas Fonte: própria autora
Imagem 44	Sistema de infraestruturas básicas inapropriado Fonte: própria autora
Imagem 45	Destacamento do reboca Fonte: própria autora
Imagem 46	Manchas de humidade

	Fonte: própria autora
Imagem 47	Fendilhações no reboco Fonte: própria autora
Imagem 48	Estrutura da cobertura (visível) sem isolamento ou revestimento Fonte: própria autora
Imagem 49	Cozinha do Restaurante do hostel Fonte: própria autora
Imagem 50	Zona da cafetaria com adição de rampa Fonte: própria autora
Imagem 51	Zona de refeição Fonte: própria autora
Imagem 52	Entrada do hostel Fonte: própria autora
Imagem 53	Sala de estar e convívio Fonte: própria autora
Imagem 54	Quarto com papel de parede Fonte: própria autora
Imagem 55	Sanitários/Balneários Fonte: própria autora
Imagem 56	Zona de entretenimento Fonte: própria autora

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	<i>“Paisagem com as Ruínas do Templo Redonda, com uma estátua de Vênus e um monumento a Marco Aurélio”, pintura de Hubert Robert</i> Fonte: http://pt.wahooart.com/@@/8LJ3WQ-Hubert-Robert-Paisagem-com-as-Ru%C3%ADnas-do-Templo-Redonda,-com-uma-est%C3%A1tua-de-V%C3%AAnus-e-um-mon..
Figura 2	<i>Carcassonne em França. Antes e depois.</i> Fonte: Google imagens – intervenção Viollet-le-Duc em Carcassonne
Figura 3	<i>Proposta do Conselho da Europa para a “Nova política europeia de reabilitação urbana”</i> Fonte: Ana Pinho, 2009. Volume I, p. 595
Figura 4	<i>Evolução das tipologias construtivas em Lisboa</i> Fonte: http://www-ext.lnec.pt/LNEC/DE/NESDE/divulgacao/evol_tipol.html
Figura 5	<i>Funções dominantes de um programa habitacional</i> Fonte: Adaptação do “Programa Habitacional – Espaços e Compartimentos”, de João Branco Pedro.
Figura 6	<i>Sistema de isolamento térmico compósito com revestimento espesso</i> Fonte: http://eficiencia-energetica.com/images/upload/Reabilitacao_energetica.pdf
Figura 7	<i>Contra-fachada com isolante na caixa de ar</i> Fonte: http://eficiencia-energetica.com/images/upload/Reabilitacao_energetica.pdf
Figura 8	<i>Cobertura inclinada com desvão habitável – Isolamento térmico nas vertentes</i> Fonte: http://eficiencia-energetica.com/images/upload/Reabilitacao_energetica.pdf

SIGLAS E ABREVIATURAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CHV – Centro Histórico de Viseu

CMV – Câmara Municipal de Viseu

DGOTDU – Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

DGPC – Direção Geral do Património Cultural

INE – Instituto Nacional de Estatística

ICOMOS – International Council on Monuments and Sites

MAEC – Método de Avaliação do Estado de Conservação dos imóveis

LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil

PDMV – Plano Diretor Municipal de Viseu

PRU – Programa de Reabilitação Urbana

RJRU – Regulamento Jurídico de Reabilitação Urbana

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

SCIE – Segurança Contra Incêndio em Edifícios

UCP – Universidade Católica Portuguesa



INTRODUÇÃO

OBJECTO

O presente relatório de projeto de reabilitação desta prova final constitui uma reflexão temática do conceito da reabilitação, o projeto de reabilitação de um edifício localizado na Rua do Comércio, em pleno Centro Histórico de Viseu, com o propósito de o converter em alojamento temporário, mais especificamente em hostel.

Atualmente, a entidade responsável pelo imóvel é a Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu – que conduz o processo de regeneração urbana na Área de Reabilitação Urbana (ARU) que integra a zona histórica, a Cava Viriato, a zona da Ribeira e o bairro Municipal.

O edifício é constituído por cinco pisos, sendo dois pisos destinados a comércio. Estes contêm acessos distintos, uma pela rua Dom Duarte e outro pela Rua do Comércio devido à diferença de cotas entre estas. Os pisos 1, 2 e 3 serviram de habitação, atualmente estão devolutos. Atualmente, o edifício encontra-se devoluto exceto o rés-do-chão, virado para a Rua do Comércio, onde ainda funciona a loja “Pascoal”.

Este edifício destaca-se pela beleza arquitetónica dos finais do século XIX, com azulejos pintados em azul e branco, que emolduram as janelas e destacando-se da fachada pintada em amarelo, referenciando o estilo Arte Nova. É ainda de realçar o trabalho em ferro forjado das grades de proteção das varandas. Prolongando-se para o interior a decoração e a beleza, a escadaria e tetos, o papel de parede que se encontra num dos compartimentos que é notável pela sua beleza e cor.

A nível programático pretende-se transformar o edifício num modelo de alojamento temporário, um hostel, e manter um espaço de comércio ao nível dos pisos térreos de forma a criar um novo espaço que sirva aos hóspedes e a população viseense.

O trabalho irá abordar um conceito de reabilitação que dentro dos conceitos limites da conservação e preservação do edificado, contribua para a melhoria da eficiência energética e o controlo de custos que viabiliza a instalação de um modelo de negócios de alojamento também este a baixo custo.

JUSTIFICAÇÃO

O município de Viseu mostra, atualmente, uma preocupação ao nível da reabilitação do Centro Histórico, em particular na procura de novos usos e funções, bem como na atração de população. Esta preocupação justifica-se pelo facto de o Centro Histórico ter perdido “quase 30 por cento dos seus residentes” entre 2001 e 2011. (SRU - Viseu Viva, 2014, p.6)

Em consequência da perda populacional e da degradação do edificado, o Centro Histórico de Viseu faz parte do conjunto de Centros Históricos de país que tem sentido um forte declínio das atividades, em particular, do comércio e serviços.

O programa aqui apresentado tem em conta estas necessidades e visa o desenvolvimento de uma proposta funcional que, sendo implementada, permitisse promover a dinamização do Centro Histórico e contribuir para estancar o seu declínio económico e demográfico.

A proposta é também um contributo da preservação do património histórico e arquitetónico deste edifício singular. Uma forma dinamizadora da cidade, que apela ao interesse dos turistas e visitantes.

OBJECTIVOS

Com a presente prova final pretende-se aprofundar os conhecimentos na área da reabilitação de edifícios de forma a complementar o ensino académico nesta área, dado o grande leque de conhecimentos necessários para o domínio de uma correta intervenção de reabilitação, tanto ao nível das problemáticas ligadas ao património cultural como de grande diversidade e complexidade das técnicas, materiais e tipologias existentes.

Visa-se ainda aumentar os conhecimentos ao nível da melhoria da eficiência energética em edifícios antigos, bem como desenvolver as aptidões de projeto em arquitetura.

Pretende-se também:

- Aprofundar os conhecimentos sobre a compatibilização entre a conservação de edifícios com valor patrimonial e a adequação a usos e padrões de conforto, segurança atuais, evitando soluções que resultem em transformações irreversíveis ou demasiado invasivas de modo a conservar os elementos de valor patrimonial.
- Investigar sobre formas de adaptação tipológica de edifícios antigos a novos usos, e também sobre formas de desenvolvimento de projeto e solução de reabilitação sobre o mesmo tema.
- Contribuir com uma proposta concreta para debate sobre a redinamização dos Centros Históricos, e do Centro Histórico de Viseu em particular.

METODOLOGIA

O desenvolvimento da prova final de projeto de reabilitação, no que diz respeito ao processo metodológico, incluiu tarefas que permitiram fazer a recolha de informações sobre as temáticas relevantes para o projeto, tais como: critérios de conservação e reabilitação, registo de anomalias, adequação das tipologias de edifícios antigos, hostel e alojamento temporário em edifícios antigos e eficiência energética, através da pesquisa bibliográfica e pesquisa de casos de estudo com programa semelhante em edifícios antigos.

Foi também realizada uma pesquisa bibliográfica e arquivística para a caracterização do contexto de intervenção, recolha de dados dos censos, consulta de documentos legais e regulamentares e consultas nos serviços municipais e SRU. Para a caracterização do edifício existente foram feitas visitas ao local e o levantamento métrico e fotográfico do estado de conservação e anomalias.

Finalmente, procedeu-se à elaboração do projeto de reabilitação para adaptação a hostel, conforme o programa proposto neste trabalho.





A black and white photograph of a balcony. In the foreground, a dark, weathered wooden door is partially open, showing its peeling paint and grain. To the left, a balcony railing with intricate wrought-iron scrollwork is visible. Behind the railing, a white-framed window with a decorative arch is set into a light-colored building facade. The ground in front of the door is a dark, textured surface.

ENQUADRAMENTO TEÓRICO

1. REABILITAÇÃO

1.1. Critérios de conservação e reabilitação

A reabilitação de edifícios sucedeu-se à conservação do património, através das preocupações que começaram a existir em conservar os edifícios de valor histórico existentes. Ou seja, a reabilitação é a forma de devolver ao edifício o seu aspeto inicial, através da reparação das patologias e problemas físicos que ao longo do tempo vão aparecendo.

Vejamos, a conservação era entendida, até ao século XIX, como ações que eram empreendidas sobre os edifícios monumentais ou obras de arte, isto é, uma execução de trabalhos que prolongavam o período de vida quer fosse um monumento ou uma obra de arte. Em que se disponha essencialmente nos trabalhos de limpeza, manutenção, reparação e reutilização do edifício ou dos materiais. No entanto, neste mesmo século surge uma mudança de atitude perante a conservação, «a arte e as obras de arte ganham um estatuto especial na sociedade», bem como se reconhece os monumentos como símbolos de identidade nacionais, e ainda surgem as primeiras movimentações de salvaguarda do património. Estas preocupações levaram a que intelectuais se destacassem na época.

John Ruskin ia contra as «plásticas» dos monumentos ou obras de arte, para ele apenas existia a conversação estrita, simplesmente deixar como está. O próprio mencionou “A arquitectura seria tanto mais nobre quanto mais evitasse todos estes procedimentos falsos (...) o restauro é a destruição do edifício, é como tentas ressuscitar os mortos. É melhor manter um ruína do que restaurá-la.” (Pinho, 20013/2014)



Figura 1 – “Paisagem com as Ruínas do Templo Redonda, com uma estátua de Vênus e um monumento a Marco Aurélio”, pintura de Hubert Robert

Já Eugene Viollet-le-Duc, era um arquiteto a favor do restauro mas não na forma original deixada, ele pretendia restaurar mas ser mais perfeitos que a obra original, “implicasse a reconstrução total ou a integração de partes em falta”¹. (Pinho, 2013/2014)

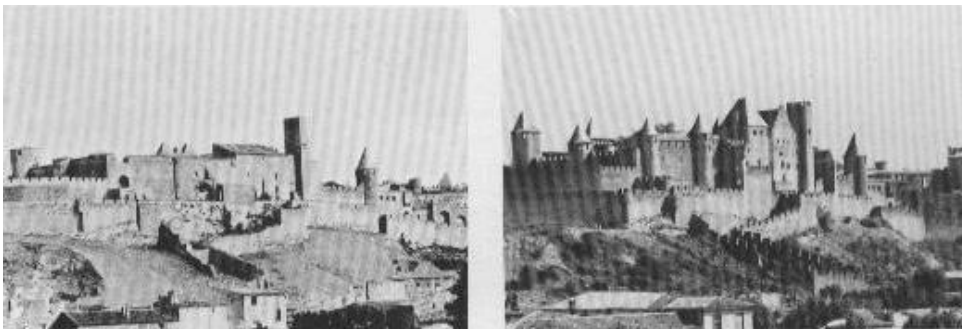


Figura 2 – Carcassonne em França. Antes e depois.

¹ John Ruskin. The seven lamps of architecture, 1849. Apontamentos de aula de Teoria da Conservação, Prof. Doutora Ana Pinho (2013/2014).

Contudo, após estas duas teorias completamente diferentes, Camilo Boito veio em defesa da manutenção do edifício e com ele surge a ideia de documentar todas as intervenções nos monumentos em prol de determinar a «verdade» do objeto. Desta forma opôs-se às ideias de John Ruskin e de Viollet-le-Duc, Boito preservava os valores históricos e os elementos arquitetónicos dos edifícios, e apelava à conservação com intervenções que se distinguiam do existente.

Surge, em 1931, a *Carta de Atenas do Restauro* que enumerou intenções para a conversação e restauro do património edificado, tornando-se uma via de comunicação de ideias sobre a conversação. Cesare Brandi teve um papel predominante após esta carta de intenções, pois este tentou casar o valor artístico ao valor do objeto, através da «*Teoria de Restauro*» em 1963, onde destaca não só a importância da estrutura como parte funcional da arquitetura como também valorizava o aspeto e a imagem do património.

Mais tarde, em 1972, a *Carta do Restauro*, que se sucede após a *Carta de Veneza*, em 1964, reflete as ideias de Cesare Brandi em salvaguardar e restaurar a obra, e ainda protege-las através de documentar todas as intervenções feitas. Esta eleva a conservação e o restauro de monumentos e sítios.

Com estas preocupações e ideias, em 1975 sobressai o conceito de conservação integrada para sustentar os tecidos urbanos. Conversação integrada compreende-se em proteger os edifícios antigos dos diversos perigos que os ameaçam ao longo do tempo, tendo como objetivo dar um carácter funcional útil aos edifícios. Na *Carta Europeia do Património Arquitetónico*, de 1975, no artigo nº7, refere que a conversação integrada “não é exclusiva de toda a arquitectura contemporânea em conjuntos antigos, mas esta deverá ter em maior consideração o quadro existente, respeitar as proporções, a forma e a disposição dos volumes, bem como os materiais tradicionais.” (Carta Europeia do Património Arquitetónico, 1975, p-3)

Estas cartas para além de alargarem o conceito e reforçarem a importância da intervenção mínima, que se mostra na preocupação em fazer-se a manutenção periódica do edifício, ainda incidem na diferenciação entre o existente e as intervenções, como também na utilização de novas tecnologias construtivas com o devido conhecimento de ligação dos materiais, na possibilidade das intervenções puderem ser reversíveis, bem como serem devidamente documentadas e registadas.

Com todos estes pensamentos de conservar e restaurar monumentos e sítios, surge pela primeira vez o conceito de reabilitação, com o objetivo de incluir as cidades históricas na conservação e recuperação dos valores pré-existentes. Assim, a reabilitação consagra-se na reutilização de arquiteturas, na estrutura e nos elementos construtivos do edifício sem prejudicar o mesmo das intervenções e conseguir preservá-lo sem perdas dos seus valores, bem como na adaptação de novos usos perante as necessidades da vida contemporânea.

“A reabilitação é vista como uma via importante para combater o declínio das áreas urbanas, já que:

- combate a degradação física dos edifícios;
- fornece alojamento, de um nível equivalente, a custos mais baixos do que a construção nova, especialmente por dispensar a construção de novas infra-estruturas e serviços públicos;

- pode resultar na preservação de um ambiente familiar e digno, mediante as melhorias necessárias das condições gerais e dos equipamentos;
- evita a fragmentação em larga escala do ambiente físico, que se considera nefasta para a vida comunitária, fazendo diminuir os movimentos da população.” (Pinho, 2009, p.67)

Mais tarde, com a introdução do Património Cultural dá-se uma importância acrescida às intervenções de conservação integrada do património arquitetónico e urbano. Sucedeu, assim, a globalização que deu lugar a este conceito expressar valores memoriais e valores contemporâneos, isto é tanto ao monumento intencional como ao monumento histórico, sendo um conjunto de bens materiais ou imateriais que contam uma história quer seja de um povo ou do meio ambiente.

Após estes acontecimentos, em 2004, no Conselho Europeu publicou o «*Guia de Reabilitação Urbana*», em prol de definir melhor o conceito de reabilitação urbana, visto que nos anos anteriores a reabilitação já se expandia não só pelos edifícios como pela imagem envolvente e pelos aspetos do uso do solo e circulação. A reabilitação urbana conseqüentemente torna-se um conceito abrangente e de uma complexidade extrema, pois não envolve apenas o que já foi referido anteriormente como envolve a reabilitação dos edifícios, e também em termos políticos. “A complexidade das questões inerentes e a quantidade de pessoas envolvidas na questão da reabilitação urbana fazem com que esta seja antes de mais um processo político que se desenrola através de um processo económico, com um efeito sobre a coesão social e a identidade cultural das populações em causa. Reabilitação urbana é de facto um processo de revitalização de regenerar a cidade, a realizar a médio ou longo prazo. O objetivo da reabilitação é o de melhorar a qualidade do território urbano, com ênfase especial em áreas que estão degradadas ou em vias de o serem” (Conselho Europeu, 2004).

Assim, a reabilitação relaciona-se com a recuperação do edifício, é a “possibilidade concreta de reutilizar as arquitecturas, a estrutura e os elementos construtivos dos edifícios antigos, adaptando-os a necessidades e exigências de uso contemporâneo, mas evitando ao máximo a perda dos seus valores estéticos, históricos, arquitectónicos e urbanísticos essenciais.” (Paiva, 2006)

Por conseguinte, o ICOMOS sendo uma associação que trabalha a conservação de monumentos e proteção do património em todo o mundo, em 2003, definiu “os princípios para a análise, a conservação e o restauro estrutural do património arquitectónico”, e ainda “consagra numa Carta muitos dos princípios da teoria da conservação”. (Pinho, 2009. p. 531)



Figura 3 – Proposta da Europa para “Nova política europeia de reabilitação urbana”

Atualmente, a teoria da conservação e restauro tem vindo a ser alvo de alterações em prol de salvaguardar e proteger o património, contudo esta teoria rege-se por os seguintes **princípios essenciais da conservação**:

1. Autenticidade

Compreende-se no edifício ou obra de arte que é verdadeiro, ou seja procura manter a genuinidade do objecto sem o falsear, o que implica ter um conhecimento do passado da obra a intervir. A autenticidade prima pela genuinidade histórica e arquitetónica, tendo também em conta que a autenticidade não tem o mesmo valor para todas as culturas.

2. Conhecimento do objeto

Neste critério é necessário ter em consideração o conhecimento da história do edifício ou obra por parte de quem vai intervir. “Isto implica estudar o contexto físico e cultural do bem patrimonial, aceitando toda a sua história, considerando os edifícios antigos como “documentos” onde se regista a passagem do tempo, pelo que não é legítimo remover sedimentos dessa história.” (Pinho, 2013/2014)

3. Intervenção mínima

Consiste no máximo aproveitamento possível dos materiais, tentando evitar a remoção ou substituição de novos. “Implica também estabelecer uma noção de graduação no processo de tomada de decisão:

- a. antes manter que reparar;
- b. antes reparar que restaurar;
- c. antes restaurar que renovar.” (Pinho, 2013/2014)

4. Reversibilidade

Este critério reflete sobre a solução que é feita na obra puder ou não ser removida a fim de ser possível voltar ao seu aspeto genuíno, sem causar eventuais danos aos materiais que estão ligados. Neste sentido, a reversibilidade é a possibilidade de determinado material puder voltar ao seu verdadeiro estado. Obviamente que estará em causa o facto de as tecnologias que forem utilizadas permitirão ou não que a reversibilidade seja executável. As alterações que se façam não devem comprometer a autenticidade do património, e a conservação da técnica construtiva original e da conceção não devem afetar as propriedades dos materiais históricos.

5. Compatibilidade

Na conservação deve-se ter em conta as características dos materiais que existem no edifício e a compatibilidade destes com os novos que se pretendem utilizar. Apesar do objetivo numa obra de conservação ser preservar o máximo possível os materiais originais, o uso de novas técnicas de construção e de materiais novos, por vezes torna-se necessário. “As tecnologias e os materiais a utilizar devem possuir

características químicas, físicas e termomecânicas compatíveis com os materiais utilizados nas partes originais.” (Pinho, 2013/2014)

6. Repetibilidade, Retratabilidade ou Reaplicabilidade

Para este critério, é necessário, em primeiro lugar, verificar nos materiais originais e novos a serem utilizados se precisam de algum tipo de tratamento para não impossibilitar outros tratamentos futuros no mesmo local, sem criarem danos ou incompatibilidades. Um exemplo prático deste critério: no caso de fecho de um vão deve ser executado com materiais que possibilitem a sua reabertura futura sem danificar o vão e os materiais originais que o constituem.

7. Manutenção

As intervenções de conservação e restauro de um determinado edifício deve possibilitar a sua manutenção continuada, para que estas intervenções não causem agravamentos que mais tarde na sua manutenção saiam muito mais caras, e ainda impliquem a remoção ou substituição dos elementos que deveriam ser mantidos. Portanto, a manutenção compreende-se nas intervenções de conservação e restauro não prejudicarem as futuras e que existir um maior cuidado neste seguimento.

8. Registo e documentação

A partir do momento em que se decide intervir num edifício já existente, com o intuito de o reabilitar ou conservar é necessário que fique em registo, todas as mudanças que se vão efetuar, para se perceber o que existia e o que vai ser o novo edificado. Assim a toda a informação referente ao projeto em questão, dá-se o nome de registo e documentação. Este tipo de informação pode ser não só sobre edifícios, mas também de outros locais, como jardins e espaços exteriores. Para a compreensão de uma obra é essencial que este tipo de documentação exista e que esteja correta.

Sintetizando, as intervenções de um dado edifício ou obra devem, como foi referido anteriormente, reger-se pelas teorias da conservação e do restauro de forma a estas puderem ser devidamente justificáveis e aplausíveis. Ainda devem ser devidamente registadas e documentadas no antes das intervenções como no fim destas, de maneira a que estas não impeçam futuramente outras novas intervenções de conservação e restauro.

1.2. Adequação a novos usos de edifícios antigos

Existem vários tipos de habitação correntes em edifícios antigos, a lógica do funcionamento de um edifício compreende-se sobre a divisão da distribuição de usos à compartimentação do edifício. É quase inevitável o pensamento das divisões entre espaço privado, social e serviço.

O departamento de estruturas no núcleo de engenharia sísmica e dinâmica de estruturas do LNEC, fez um estudo sobre a evolução das tipologias construtivas em Portugal, que faz o seguinte apontamento:

“O património construído, seja ele classificado ou não, é uma referência histórica de extrema importância, tanto sob o ponto de vista social como numa vertente técnica, fornecendo elementos importantes para a compreensão do desenvolvimento evolutivo da capacidade humana de adaptação ao meio circundante, desde o primórdio dos tempos.

De facto desde que há registos escritos sobre a atividade do Homem à face da Terra, a sua vida surge inevitavelmente associada às mais variadas formas de habitar, desde o nomadismo ao sedentarismo. Foi desta forma que, depois de milhares de anos, a habitação passou de mero local de abrigo relativamente aos animais ou intempéries a verdadeiro local de conforto, bem-estar e lazer, onde todas as exigências de habitabilidade são contempladas até ao mais ínfimo detalhe, tendo por base as soluções construtivas mais desenvolvida que se conhecem nos dias de hoje.” (LNEC)

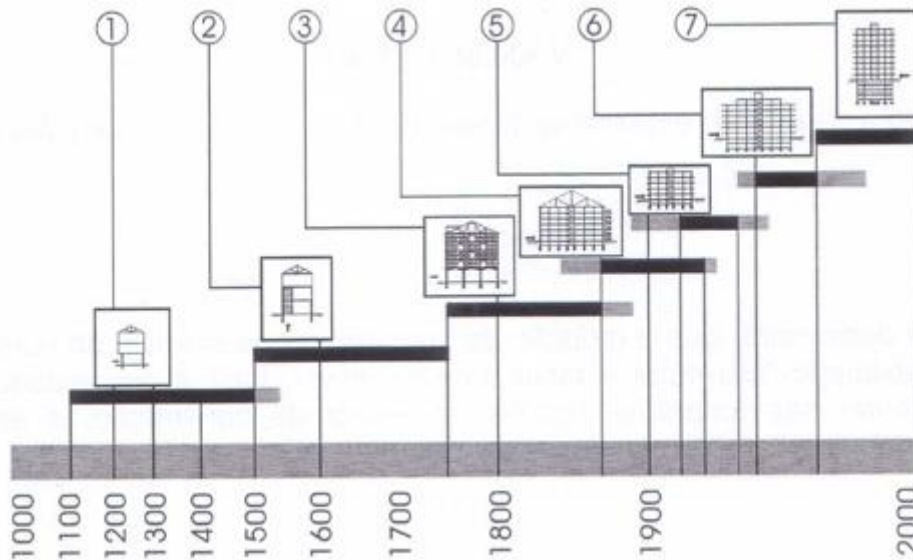


Figura 4 – Evolução das tipologias construtivas em Lisboa

Na adaptabilidade dos novos usos dos edifícios antigos é necessário ter em conta as funções e atividades a exercer no edifício, assim sendo, uma boa adequação de novos usos deve privilegiar os aspetos essenciais de conforto quer ao nível interior como exterior, os aspetos económicos na manutenção e durabilidade do edifício.

Segundo João Branco Pedro, refere uma lista de funções, sistemas de atividades de usos de habitação que, neste caso, pode aplicar-se em alguns critérios às necessidades que a proposta de projeto da prova final integra.

Função	Sistema de atividades	Atividades
Dormir/descanso pessoal	Dormir/descanso de casal Dormir/descanso duplo	Dormir de noite, dormir de dia Descansar Ler, ver televisão Vestir e despir roupa Fazer a cama Conversar ao telefone Conversar em privado
	Arrumação pessoal	Arrumar a roupa pessoal
Preparação de refeições	Preparação de refeições	Guardar e conservar alimentos Preparar alimentos Cozinhar alimentos Lavar a louça Arrumar a louça Eliminar o lixo
	Refeições correntes	Refeições correntes Pôr a mesa e servir alimentos Comer Levantar a mesa
Estar/reunir	Lazer	Conversar, jogar, ler Ouvir música Tocar instrumentos
	Ver televisão	Ver televisão
Passar a ferro	Passar a ferro	Passar a ferro Limpar, arrumar a roupa
		Lavagem da roupa
Secagem de roupa	Secagem de roupa na máquina	Secar roupa na máquina
Higiene pessoal	Lavagens	Lavar as mãos e o rosto Tomar banho ou dar banho a crianças Vestir e despir roupa, fazer toilette, fazer a barba
	Funções vitais	Excreções

Figura 5 – Funções dominantes de um programa habitacional

Sendo que para a proposta tem-se em conta principalmente as funções: dormir/descanso, preparação de refeições, refeições correntes, estar/reunir, passar a ferro, lavagem de roupa, secagem de roupa e higiene pessoal, na sequência de adaptação a hostel que como tal contém exigências a cumprir para a sua adequação. Neste caso, a adequação a novos usos nos edifícios antigos, conservando a maioria dos espaços existentes, tem como condição de os tornar agradáveis quer a nível do conforto ambiental como a nível da disposição do mobiliário necessário aos diferentes espaços e usos.

“O uso possibilita a integração e a participação do património na vida contemporânea e garante a sua existência no futuro.” (Paiva, 2006) Assim, a reabilitação quanto à adequação de novos usos pretende possibilitar a reorganização de espaços para diferentes usos e funções, procurando reestruturá-los, dar-lhes maior funcionalidade e garantir, também, a sua versatilidade. Desta forma, procura-se atribuir à proposta de projeto da prova final espaços flexíveis para diferentes solicitações de usos e de ocupantes.

1.3. Eficiência energética em edifícios antigos

A reabilitação com eficiência energética tem o objetivo de aumentar o conforto dos ocupantes/utilizadores do edifício e diminuir o consumo energético.

Para se poder falar em eficiência energética é necessário ter em conta o conceito “sustentabilidade”, isto porque implica um novo pensamento e uma mudança nos hábitos da população, pois para conseguir uma melhor eficácia é preciso o contributo das pessoas, portanto as soluções para cada projeto têm de envolver propostas que possibilitem a redução dos consumos energéticos e de emissões de poluentes, a redução de consumos de recursos naturais, a redução do consumo de água e a redução dos impactes ambientais em geral.

A eficiência energética, da eficiência da água e uso dos materiais sustentáveis são o grande segredo da arquitetura bioclimática, contém cada um deles uma solução que chega a atingir uma poupança bastante agradável ao seu consumidor. Neste processo são determinantes as decisões tomadas em projeto sobre a seleção de sistemas construtivos, técnicas, materiais e equipamentos.

Assim, a evidência de que a promoção de uma maior eficiência energética dos edifícios, pela incorporação de soluções construtivas mais sustentáveis e pelo uso de energias renováveis conduzem à otimização do desempenho ambiental e energético, pela melhoria das condições de conforto dos utilizadores e redução da fatura energética, revelam o potencial latente no processo de reabilitação urbana e de qualificação do meio edificado.

Na reabilitação é já uma ação que, por si só, é sustentável: esta resolve os problemas relacionados com anomalias visíveis e com a degradação física do edificado, isto porque, é através da utilização de materiais façam/ajudem na eficiência térmica do edifício. No entanto, procura-se incentivar que este processo esteja mais direcionado para a redução do consumo energético, e para uma melhoria da qualidade e conforto interior, através da incorporação de tecnologias ou de soluções que aumentem a eficiência energética e a aplicação de materiais, que por sua vez reduz as emissões geradas pelo edificado durante todo o seu ciclo de vida. Também, a escolha dos materiais a utilizar numa reabilitação devem estar de acordo com o edifício e com o local onde está inserido para poder ser conservado, e desta forma potencializar a sua durabilidade, podendo ser rapidamente renovado/substituído o material.

“Construir edifícios eficientes é importante, mas mais importante é reabilitar os que já existem, melhorando a sua eficiência.” (Durão, 2013, p.24)

“A exigência da qualidade e de conforto nos edifícios tem vindo a aumentar ao longo do tempo. Todos os equipamentos presentes num edifício têm o objectivo de garantir a comodidade dos seus utilizadores ao mesmo tempo que se tornam num foco de grande consumo de energia e consequentemente, responsáveis pelo aumento da emissão de gases, que contribuem para o aquecimento global. Desta problemática surge a necessidade de tornar os edifícios energeticamente mais eficientes, utilizando a energia de uma forma racional, proporcionando o mesmo conforto. Os conceitos da arquitectura bioclimática são essenciais para serem aplicados aos projectos sustentáveis, uma vez que permitem conceber às edificações melhorias no conforto térmico, ao mesmo tempo que através de estratégias de design passivo permitem a redução das necessidades energéticas dos edifícios. Existem várias medidas de melhoria de

eficiência energética que podem proporcionar, para além da poupança de energia, melhores condições dos espaços interiores.” (Parcerias para Regeneração Urbana 2011, p13)

Ao nível do conforto, mediante a utilização de sistemas de ventilação para uma melhor qualidade de ar interior, podem utilizar sistemas solares para o aquecimento interior e da água. Quanto á iluminação, deve-se aproveitar o máximo da luz natural, tendo em conta o correto dimensionamento do vão, como a aplicação dos dispositivos de sombreamento adequados à orientação solar, e ainda usufruir de claraboias.

Nos edifícios antigos, normalmente, a sua construção era feita de forma a assegurar o conforto térmico da época de maior calor – o Verão, as paredes exteriores eram mais espessas para conduzir a elevada inércia térmica. No entanto, a construção não era pensada de forma a assegurar a temperatura mais baixa – o Inverno, apenas se verifica alguns sistemas que aqueciam o seu interior, como lareiras ou outros sistemas de queima. Nestes edifícios a reabilitação deve aproveitar estes sistemas, sempre que possível, ou adotar as tecnologias existentes de forma a garantir a eficiência energética, sendo que muitas vezes podem-se encontrar com dificuldades elevadas pelas características do próprio edifício. Por isso, a melhoria de condições térmicas passam por soluções de intervenção através das compostas paredes exteriores e pela cobertura.

Segundo João Appleton, as soluções relativamente às paredes exteriores, consideram-se apenas três tipos de soluções:

- “
 - Aplicação de uma camada isolante térmica pelo exterior da parede;
 - Aplicação de uma camada isolante térmica pelo interior da parede;
 - Injecção de um enchimento isolante térmico na caixa-de-ar de paredes duplas.”
- (Appleton, 2011, p. 216)

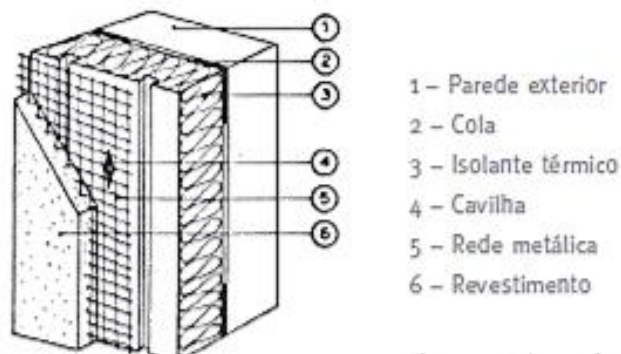


Figura 6 – Sistema de isolamento térmico composto com revestimento espesso

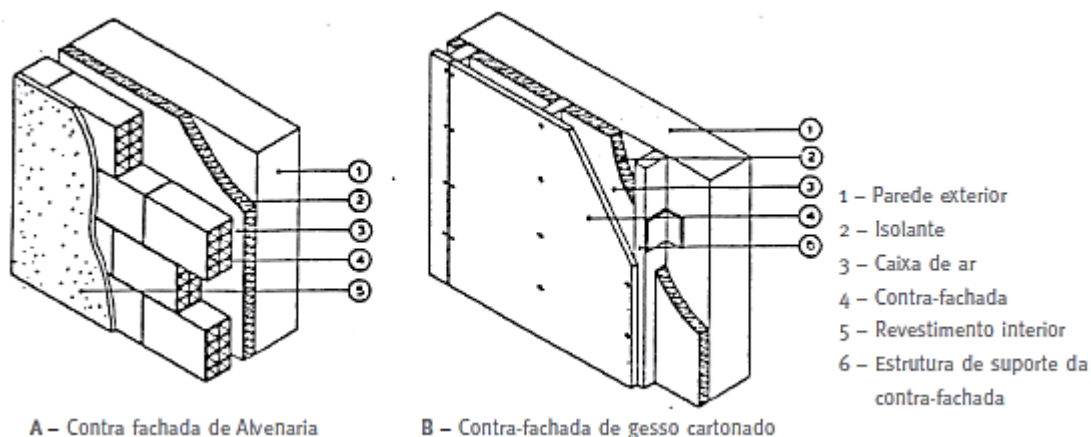


Figura 7 – Contra-fachada com isolante na caixa de ar

Quanto às soluções nas coberturas, passam, não só, por a utilização de isolamento térmico como também pela melhoria de ventilação da própria cobertura entre o espaço que existe entre o revestimento e a estrutura ou forros.

“Em função destas características, do estado de conservação das coberturas, dos programas e projectos de arquitectura a desenvolver e ainda dos níveis de exigência de conforto térmico e de conservação de energia, podem seleccionar-se as soluções de reforço das características térmicas da coberturas, devendo ter-se a noção da importância deste problema, porque as perdas térmicas através da cobertura +podem constituir uma parcela muito significativa das perdas totais, sobretudo em edifícios de pequeno porte. As soluções disponíveis são muito diversas, podendo agrupar-se nos seguintes tipos essenciais:

- Colocação de mantas de materiais isolantes sobre o tecto do último piso” (Appleton, 2011, p. 221-223)

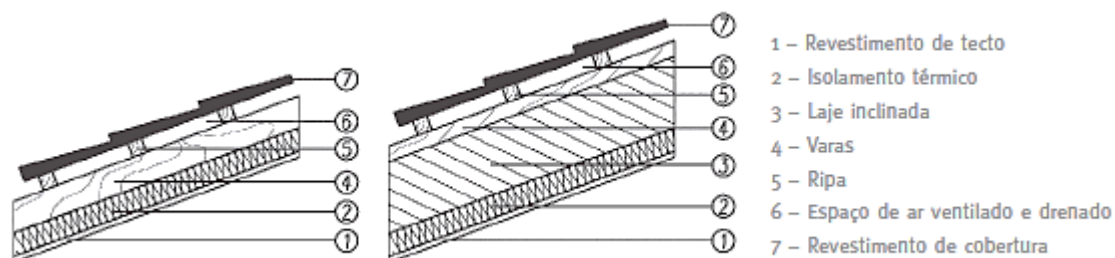


Figura 8 – Cobertura inclinada com desvão habitável – Isolamento térmico nas vertentes

Assim sendo, a ideia base é requalificar a eficiência energética em edifícios antigos sem prejudicar excessivamente a área útil ou a volumetria do edifício. Existindo assim condições propícias para o desenvolvimento de sistemas aplicáveis à reabilitação, que por sua vez torna os edifícios antigos, devolutos ou de carência de manutenção/conservação/restauro, competitivos em relação às construções novas através da qualificação do seu próprio desempenho e dar possibilidade à integração de novas funcionalidades.

1.4. Hostel e alojamento temporário em edifícios antigos

Numa breve história da origem do hostel consegue-se identificar que o conceito para este tipo de alojamento era destinado em albergar a população jovem ou agrupamentos escolares, onde estes poderia não só usufruir do simples descanso como de tudo aquilo que os envolve. Este conceito de hostel apareceu pela primeira vez na Alemanha através da construção do “primeiro *Youth Hostel* foi construído em 1910, mais precisamente num Castelo em Altena, na Alemanha, projectado pelo professor alemão Richard Schirrmann, que anteriormente fazia uso das instalações escolares em período de férias como local de pernoita para os seus estudantes, durante visitas de estudo organizadas. A sua motivação era a de manter uma estrutura permanente e acessível que permitisse ao público jovem visitar o campo, descansar, aprender ou divertir-se, através de um equipamento funcional, universal, economicamente acessível e sem fins lucrativos.” (SARAIVA, 2013, p. 56)

Em Portugal, o conceito hostel apareceu recentemente, tanto que só a 29 de Agosto de 2014 o governo português aprovou o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local. Contudo, o conceito nos últimos anos tem vindo a crescer e a expandir-se cada vez mais em Portugal, isto porque para além de ter uma oferta de alojamento de baixo custo, também não impõe limites de idade ao seu acesso – algo que acontece nas Pousadas de Juventude em Portugal, que oferecem baixo custo mas impõem limites de idades – e ainda garante melhor qualidade de estadia aos visitantes, não só pelos seus espaços como pelo ambiente neles existente através da relação social e de lazer.

O crescimento das viagens low cost vieram dar resposta à crise financeira que se alastra pelo mundo através destes alojamentos temporários. Os hostels são cada vez mais procurados, pois dão a possibilidade de conhecer vários e diferentes locais sem gastar muito dinheiro no alojamento, além de ainda oferecerem cozinha para confeccionar as suas próprias refeições, que no final das contas feitas o visitante pode vir a gastar é muito pouco. Por sua vez, os hostels vem animar um pouco o sector da construção e da reabilitação.

Os hostels em Portugal têm-se revelado entre os melhores do mundo desde 2013, segundo o Diário de Notícias Portugal (versão online), descreve em notícia as melhores classificações dos quatro melhores hostels nesse mesmo ano. Em 2015, pela verificação dos prémios *Hoscar 2015 (Hostelworld, 2015)* no site internacional de reservas deste tipo – *Hostelworld.com*, o «*Yes! Porto Hostel*» em sexto lugar classifica-se com 97% na categoria *Melhores Hostels Pequenos* e o «*Home Lisbon Hostel*» em primeiro lugar com 98% na categoria *Melhores Hostels Médios*.

Estes dois exemplos vencedores por estarem entre os melhores hostels, mostram uma identidade histórica em relação aos outros hostels concorrentes. Ambos, um no Porto outro em Lisboa, são edifícios que foram reabilitados e convertidos em hostel. É notório em Portugal ver-se este tipo de alojamento local em edifícios antigos, assim, os hostels acabam por tirar proveito destes edifícios e da sua localização que muitas vezes são um ponto forte e essencial, incluindo as questões de qualidade de alojamento, higiene e segurança.

Vejamos dois outros exemplos de reabilitação e conversão a hostel em edifícios antigos.

2. CASOS DE ESTUDO



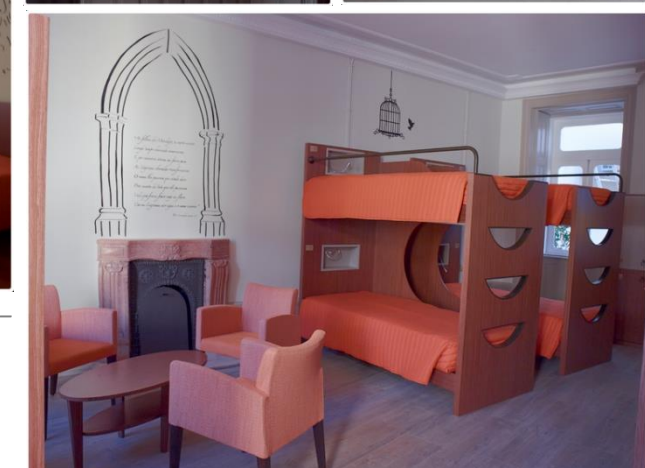


Imagem 3 – Serenata Hostel – Exterior e Interior

2.1. Serenata Hostel, Coimbra

O Serenata Hostel está situado junto do Largo da Sé Velha em Coimbra, pertencente à freguesia Sé Nova. Este hostel localizando-se mesmo no centro da cidade oferece aos seus hóspedes e visitantes não só uma vista sob a cidade de Coimbra como a proximidade de todos os pontos turísticos e o fácil deslocamento para conhecer o resto da cidade. E ainda está inserido na zona de Património Mundial da UNESCO.

A cidade de Coimbra é famosa pela expressão «cidade dos estudantes», pois ela contém um historial académico devido à Universidade de Coimbra ser das maiores em Portugal e ter sido fundada por Dom Dinis, como também, é uma das cidades mais antigas do nosso país. Para além de uma cidade histórica tem inúmeros pontos de outros interesses, como os seus monumentos e elementos arquitetónico, bem como espaços de lazer quer ao nível exterior e interior, isto é jardins e parques, música e teatro ou mesmo atividades desportivas.

O Serenata Hostel apresenta um edifício do século XX, segundo a sua página web publicitária, www.serenatahostel.com, este é “Datado do início do século XX, o edifício onde hoje é o Serenata Hostel, já foi o instituto da maternidade Bissaya Barreto e posteriormente o Conservatório de Música de Coimbra. Entretanto o edifício foi totalmente restaurado” (serenatahostel.com). Pelo que se pode observar nas imagens, o edifício contém uma fachada com um desenho geométrico e formas retilíneas, sobre os panos lisos da fachada a decoração mostra-se muito contida de elementos ornamentados, dando-lhe assim um aspeto harmonioso entre os elementos. Este edifício, sendo inicialmente uma maternidade, é constituído por três pisos servindo cada um para os diferentes tipos de medicina a esse nível exigidas.

Mais tarde com a mudança da maternidade instalou-se o Conservatório de Música no edifício. Em junho de 2012, inaugurou-se o Serenata Hostel, adaptando o edifício em hostel. Este sofre ações de reabilitação e conservação para se poder converter num hostel. “Os proprietários do hostel tentaram conservar algumas divisões do antigo instituto maternal e a traça do edifício, restaurando o que estaria mais degradado. Exemplificando, uma das enfermarias possuía lareira (...), essa divisão é o dormitório constituído por 12 camas, o maior do hostel e deste modo, a lareira foi conservada”, este caso é visível numa das imagens ao lado. (Silva, 2014, p.4)

No edifício as obras de reabilitação para a adaptação ao novo uso, foram mantidas e conservadas praticamente todas as ornamentações dos tetos e das paredes, bem como algumas das inscrições feitas nas paredes dedicadas às mães na época da maternidade Bissaya Barreto, e ainda portas e janelas foram restauradas e mantidas.

O hostel contempla-se por espaços decorados por a característica mais simbólica de Coimbra - o ensino académico - as capas, cartolas e fitas desenhadas nas paredes, como os verdadeiros elementos foram fixados nelas. Este ilustra a vida académica, como a própria página web diz, “Não podíamos ter pedido melhor combinação: Vida e Música!” (serenatahostel.com). Dispõe de diferentes serviços, como bar, cozinha equipada para uso dos hóspedes, sala de jantar, instalações sanitárias privadas ou coletivas, sala de leitura, sala de estar e convívio, sala de computadores, lavandaria, e ainda quartos coletivos, quartos duplos e suites, sendo que existe ainda os twins.



Imagem 4 – Símbolo The Independent Hostel & Suites



Imagem 6 – Hall de entrada



Imagem 5 – Parede informativa e decorativa



Imagem 7 – The Independent Hostel & Suites – Exterior e Interior

2.2. The Independente [Hostel&Suites], Lisboa

The Independente [Hostel&Suites] pertence à freguesia Encarnação, no centro da cidade de Lisboa e é localizado entre o Bairro Alto e o Príncipe Real, numa zona de grande afluência de entretenimento tanto diurno como noturno, comércio e habitação.

Lisboa é a cidade metropolitana de Portugal, é um dos locais mais apetecíveis e desejados por todos os turistas e visitantes. É parte da história de Portugal, é lá que estão os pontos mais emblemáticos e arquitetónicos, é a cidade reconstruída sobre estacas devido ao terramoto de 1755, bem como tantos outros elementos marcantes da história portuguesa. A metrópole de Portugal, é também reconhecida pelas margens do rio Tejo, bem como pela sua importância ao nível político, comercial, financeiro, artístico, cultural e educacional. A cidade é grande e como tal é um ponto de encontro de diversas vivências, animações e culturas. Desta forma, The Independente está situado ao lado de todas as histórias, acontecimentos e vivências. A dois passos do coração da cidade, o Chiado e a Baixa Pombalina, este insere-se na zona emblemática e tradicional da cidade, bem como também está próximo do Miradouro de São Pedro de Alcântara e do Elevador da Glória, onde se pode ter uma vista incrível sobre a cidade e o rio Tejo no topo do elevador.

O edifício do hostel é também ele parte da história, pois é um edifício construído nos inícios do século XX, com características da Art Déco. Inicialmente foi casa da realeza, e considerado palácio, sendo que, segundo a notícia do «Público», foi “planeado para residência do embaixador suíço e que, entretanto, até teve outras vidas mais públicas (foi casa da Federação da Área Urbana de Lisboa do PS)” (“Público” online, 2011).

Em 2011, o edifício foi adaptado e projetado para hostel com serviço de restaurante. Manteve-se e restaurou-se praticamente todas as características do edifício, desde cores, materiais, estilo arquitetónico e até o pé-direito entre pisos foi respeitado, bem como elementos de mobiliário e decoração foram deixados. Tornando os espaços acolhedores, confortáveis e com ambiente familiar. Foi concebido por três irmãos com perfil de viajante, que tiraram partido dessas experiências para sobrevalorizar a história do próprio edifício, e ainda tirar partido dos espaços e mobiliário existente para adaptá-los ao conceito *hostel*.

Este é um hostel, que oferece aos turistas e visitantes uma estadia de baixo custo e de grande qualidade, disponibilizando diversificados quartos e de dimensões diferentes, bem como também explora quartos de luxo localizados no topo do edifício para os hóspedes usufruírem de uma imensa vista sobre a cidade.

Os quartos mais económicos, em beliche de três camas, contemplam-se de espaço abundante ao qual o site do *The Independente* se refere como o “lounge privativo dentro de cada quarto”, assim, os hóspedes não só desfrutam do ambiente familiar e acolhedor como podem relaxar em frente das janelas pré-existentes.

The Independente [Hostel&Suites], atrai não só turistas e visitantes como Lisboetas, pois o conceito do hostel é comunicar e relacionar todos estes elementos já referidos, e consegue-o através das diversas alternativas do alojamento, como do serviço do restaurante.



PROPOSTA DE PROJECTO



3. CARACTERIZAÇÃO DO CONTEXTO DE INTERVENÇÃO



Imagem 8 – As costas da Sé Catedral de Viseu, desenho de José Almeida

3.1. Centro Histórico e a sua evolução

A cidade de Viseu desenvolveu-se e evoluiu em forma circular, justificando-se pelas necessidades que a população vivenciava. “Como eixo estruturante do traçado urbano da cidade temos, antes de mais a muralha, que define o espaço urbano em si mesmo por oposição ao que o não é. A partir desse limite estabelecem-se eixos viários que se entrecruzam, criam-se ritmos diários de circulação e permanência, que geram praças e rossios e, consubstanciam-se nas festas e procissões os cenários extraordinários por eles compostos.” (Castilho, 2012, p.14)



Contudo, partindo do início, segundo historiadores que tiveram como elemento de estudo a cidade de Viseu, verifica-se que anteriormente à época romana Viseu não era nada mais do que um castro onde foi contruída a acrópole – atual Sé Catedral – em que seguiu-se na época romana um desenvolvimento muito conhecido dos romanos, a construção das vias «cardus» e «decomanus», que acabaram por permitir o alargamento da cidade e o acesso melhorado.

Ponto de referência nesta época foi, também, a Cava de Viriato, em forma octogonal, que servia de elemento de proteção e vigia à cidade que teve origem no ponto mais alto. Mais tarde, Viseu viu-se necessitado de uma maior proteção, pois num período de grande crise este era atacado porque a cidade era considerada, segundo se sabe, uma região onde viviam grandes senhores da nobreza, então o rei D. João I mandou construir uma muralha defensiva para impedir a invasão das tropas de Castela. Desta muralha com sete portas resta agora pequenas partes, sendo elas a Porta dos Cavaleiros e a Porta do Soar.

Por sua vez, volta a formar um círculo que limita o crescimento da cidade, a via da circunvalação, deixando em aberto a enorme via que introduz a «chegada» a Viseu, a Avenida da Europa. Esta é para muitos visitantes, ainda hoje, o principal eixo visual que têm sob a paisagem de toda a cidade de Viseu, para além de ser um enorme corredor verdejante com algum edificado de grande volume em seu redor.

Viseu é hoje, uma cidade desenvolvida em formas circulares pois preservou o arranjo urbano que lhe foi conferido há séculos atrás. Tem-se esforçado mais e mais por avivar e preservar o património que possui, a atual Praça D. Duarte é um exemplo dessa

preocupação. O edifício em estudo partilha com a Rua Dom Duarte e a Rua do Comércio grande parte da sua história.

Ainda assim, Viseu é caracterizado por a cidade jardim, ou pela cidade das rotundas, ou então pela melhor cidade para se viver, por estes motivos cada vez mais a cidade se desenvolve e se preocupa em baixar o número de edifícios devolutos no CHV e acolher população para este local.

É desta forma que Viseu atrai turistas, pela imagem atrativa da cidade. Sendo também o turismo uma forma dinamizadora da cidade, para tal devem existir formas de alojamento que também o possibilitem quer ao nível de proximidade como ao nível económico. Contudo, no setor do alojamento no centro da cidade de Viseu não oferece grande diversidade de alojamento nem económica, contém hotéis luxuosos no centro histórico, pequenas residenciais que não são acolhedoras e uma pousada da juventude fora do centro histórico.

O centro da cidade não dispõe de qualquer tipo de alojamento low-cost ou com um conceito de hostel, pois Viseu apresenta uma vertente turística elevada pelos acontecimentos locais e festivos, como percursos históricos através da associação do turismo de Viseu que possibilitam

aos turistas um conhecimento das ruas e ruelas da cidade, das histórias, da arquitetura dos edifícios, do comércio e dos espaços de lazer, como o parque urbano mesmo no centro da cidade.

“Ouse descobrir Viseu por si próprio, aventure-se pelas ruas, descubra uma encruzilhada de becos e ruelas, “tropece” nem mercado de cores e aromas, “perca-se” por praças com fontes ou descanse num dos convidativos jardins da Cidade Velha, dona de majestosos monumentos e de infindáveis belezas arquitetónicas”

(Câmara Municipal de Viseu, 2013)

Desde 2013, Viseu acolhe iniciativas como os «Jardins Efémeros» que consiste no desenvolvimento de vários tipos de representações de arte, desde a música às pinturas, de acordo com um determinado tema, apresentam-se pelas ruas e pelos edifícios devolutos que estão a cargo da CMV. Este evento concretiza-se anualmente pela época de Junho e Julho no CHV, por sua vez trás inúmeras pessoas, sejam elas residentes ou de outras cidades e até de outros países. Nesta época a cidade enche, e o mesmo acontece com a centenária Feira Franca, mais conhecida como Feira de São Mateus, que se realiza durante o mês de Agosto e parte de Setembro.

A cidade está a crescer como consta nos Censos 2011, tem crescido 7% ao nível do município. Curiosamente a antiga freguesia Coração de Jesus, onde está inserido o edifício da prova final.

3.2. As políticas públicas para o CHV

O *Plano Diretor Municipal de Viseu – PDMV* que, segundo o *Artigo 2º – Objetivos Estratégicos*, refere que é importante potenciar o centro urbano “fase aos potenciais de competitividade, e à sua localização em relação aos corredores estruturantes, à dinâmica demográfica de acentuado crescimento e à relevância patrimonial e turística, bem como a preservação dos valores culturais”.

Tendo em conta que o espaço central definido no *Título VI – Solo Urbano, do Capítulo II, Secção I, Artigo 66º – Identificação*, refere os usos permitidos perante a legislação e regulamentação aplicáveis à residência, ao comércio, aos serviços, aos equipamentos de utilização coletiva e quanto aos empreendimentos turísticos, no sentido de preservar e consolidar a malha urbana existente da zona envolvente à Sé de Viseu, como também em relação às volumetrias e alinhamentos.

Neste regulamento são também mencionadas regras de edificabilidade, *Artigo 67º – Regras gerais de edificabilidade*, para este caso de projeto de reabilitação para hostel estabelece de uma forma geral que na reconversão funcional do edifício não se deve alterar o aspeto visual exterior, isto é o material, cor e desenho dos vãos devem ser mantidos bem como a sua posição rítmica, as cêrcas devem ser respeitadas ao nível da rua ou quarteirão, deve-se também respeitar a morfologia das coberturas existentes, a menos que seja justificável a sua alteração.

Para este caso específico é importante referir «*Viseu Primeiro 2013/2017*», um programa apresentado em Novembro de 2013 que estabelece a estatística global de desenvolvimento do município para os próximos quatro anos.

Nesta estratégia apresentam-se intenções relativamente à atividade turística, onde se verifica um particular interesse na dinamização do comércio para a promoção do turismo através de grandes eventos principalmente, que por consequente vai valorizar o património histórico-cultural.

Para o Centro Histórico de Viseu, este programa coloca como objetivo promover a reabilitação urbana, mediante a conservação e restauro de edifícios e sua reabilitação, para recuperar usos.

Seguindo-se assim, o «*Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu*» apresentado pela Câmara Municipal de Viseu, que veio dar resposta às preocupações apresentadas pelos cidadãos, uma das mais importantes a reabilitação. Não só concretiza o programa «*Viseu Primeiro*» como inclui o alargamento da ARU e reforça a importância do CHV para a CMV.

A revitalização e reabilitação do Centro Histórico de Viseu está em sua maioria ao encargo da *Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu*, que tem como objetivos estratégicos de “incentivar uma tendência de reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual, e igualmente salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento pelos seus habitantes de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem”. (SRU – Viseu viva, p. 27)

A uma escala menor, a proposta da Câmara Municipal de Viseu relativamente ao projeto de delimitação da «*Área de Reabilitação Urbana (ARU) – Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal*» foi concebido de forma a “melhorar o nível da infraestruturação e da qualidade urbanística em geral”, e de habitar os edifícios devolutos que se mostram em grande parte envelhecidos, despovoados ou ao abandono. (SRU - ARU, p.3)

Este projeto de delimitação da ARU, definiu objetivos específicos para esta concretização, tais como “Reabilitar com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis”, “Potenciar o desenvolvimento socioeconómico através da promoção e ampliação da oferta turística e de outras atividades compatíveis”, “Resolução das carências e limitações das infraestruturas e equipamentos”, “Fomentar a implementação de critérios de eficiência energética”, “Dar prioridade à conservação periódica do edificado”. (SRU – ARU, p.27)

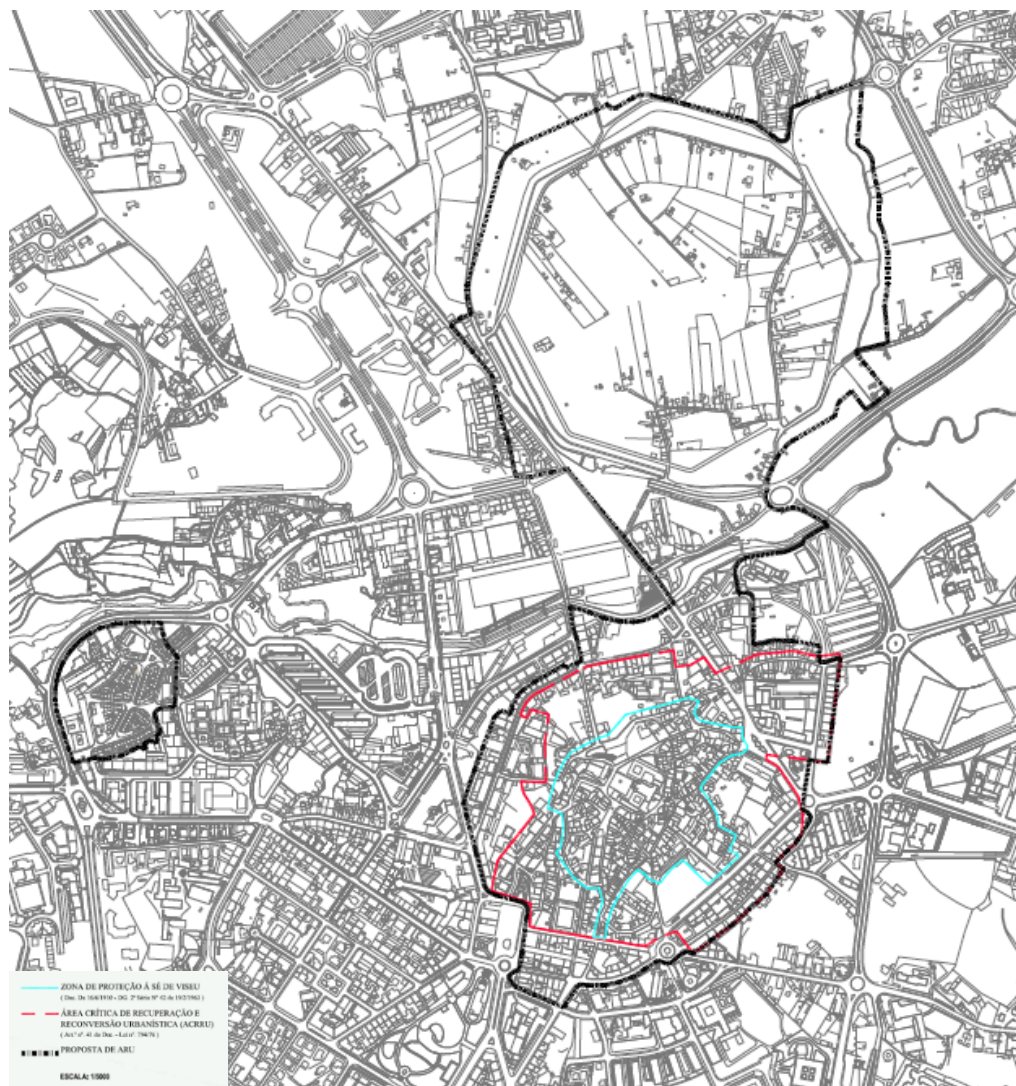


Imagem 9 – Planta proposta de delimitação da ARU de Viseu (Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal)

Por esta base a proposta de delimitação ARU assume os seguintes objetivos:

“- Promoção do crescimento sustentável, inteligente e inclusivo do território, em linha com os objetivos da estratégia “Europa 2020”;

- Reforço da atratividade de pessoas e atividades;

- Fomento da cultura e da inovação em sentido amplo, combinando o reconhecimento, a proteção e a valorização do património do passado com a concretização do seu potencial de modernidade e de futuro;

- Reabilitação do edificado;

- Melhoria das condições de mobilidade e do estacionamento;

- Valorização e criação de espaços públicos;

- Fixação de Serviços e criação de âncoras funcionais.” (SRU - ARU, p.5)

Em prol desta preocupação traçaram-se seis objetivos, dos quais um é a Reabilitação do Edifício que se constitui “como uma ação fundamental aos objetivos de promoção de repovoamento do centro histórico, de qualidade de vida e da coesão social”. Tal “Implica, assim, um compromisso no reforço da atratividade de pessoas e atividades e uma aposta determinada no fomento da cultura e da inovação em sentido amplo, combinando o reconhecimento, a proteção e a valorização do património do passado com a concretização do seu potencial de modernidade e de futuro”. (SRU – Viseu Viva, p. 27 e 17, respetivamente)

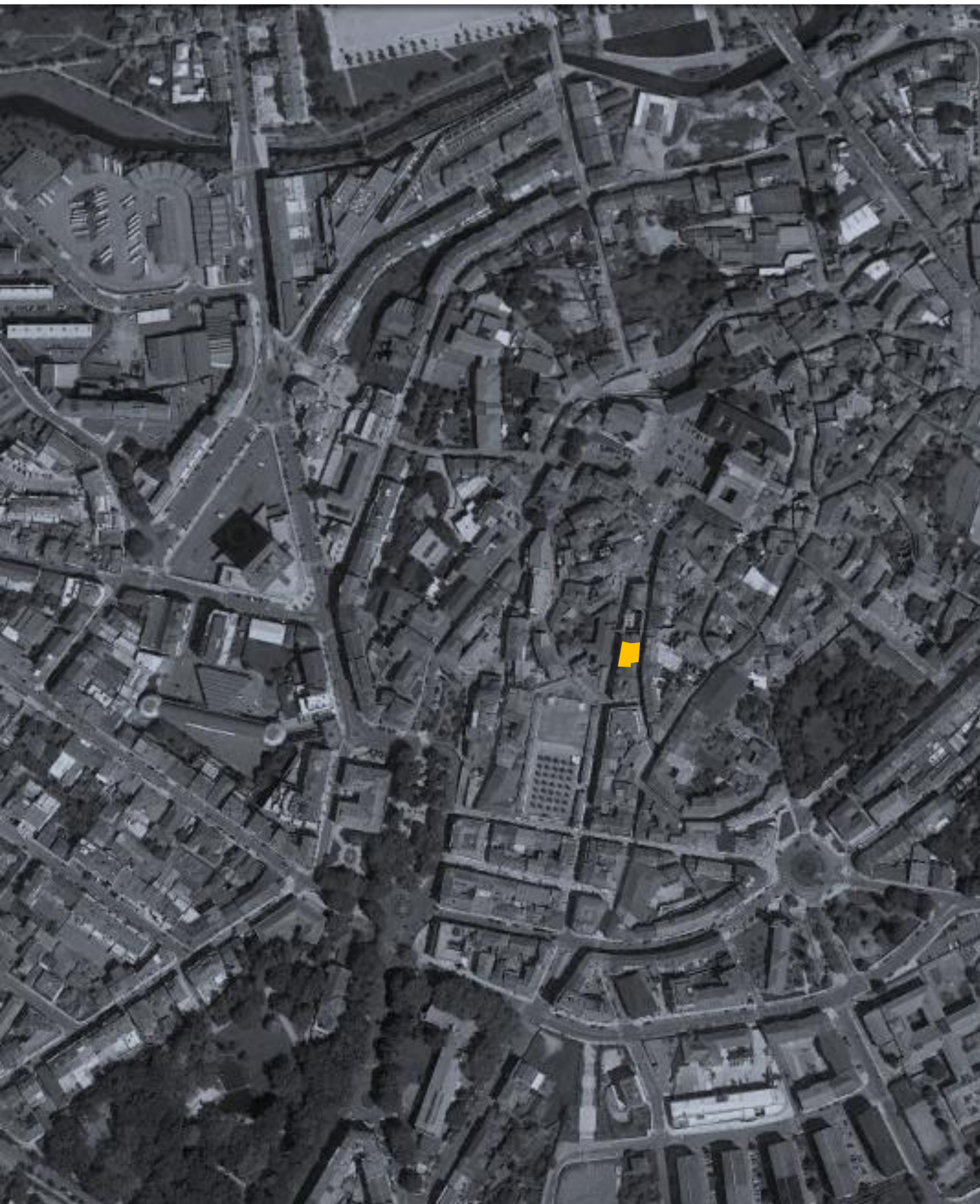
Particularizando, a entidade responsável pelo edifício da prova final é *Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu* – que conduz o processo de regeneração urbana na ARU, adquiriu o edifício em 2009, e segundo a informação cedida no Arquivo Distrital de Viseu, o processo de obra 09.304/2011, pertencente à Câmara Municipal de Viseu, consta que em 2009 foi feito, em nome da Viseu Novo SRU, um pedido de remodelação do edifício o qual obteve um parecer favorável condicionado sobre o processo do decreto-lei 107/2001 de 8 de Setembro, nos artigos 43º, 45º e 51º.

Atualmente, o edifício nº 96-92 está a ser alvo de concurso público para apresentações de propostas que servirá para exploração de um futuro Hostel, com o intuito de promover a cultura e a inovação segundo o que refere o “Viseu Viva - Plano de Ação para Revitalização do Centro Histórico de Viseu”.

Este concurso foi lançado pela Viseu Novo SRU a 17 de Fevereiro de 2015, exposto no Diário da República com o número 33, do anúncio de procedimento nº 905/2015, “para a reabilitação de um edifício localizado na Rua do Comércio tendo em vista a sua exploração como uma unidade de alojamento local/Hostel” (SRU – Viseu Viva, p. 33). O objetivo deste concurso era a “concessão de obra pública tendo por objeto a conceção, execução e exploração de um estabelecimento de alojamento local” (Diário da República, II Série, nº33, p.1)

O edifício da prova final está inserido nestas preocupações e regras anteriormente expostas do Centro Histórico de Viseu, tendo em conta que o programa proposto vai de encontro ao concurso que abriu para este edifício para a realização de um hostel, por sua vez comprova a necessidade que a cidade de Viseu tem em oferecer aos visitantes/turistas um alojamento mais económico no centro da cidade.

4. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE



4.1. Localização

“A imagem física de Viseu é, em definitivo e qualquer que seja o ponto de abordagem da cidade, marcada pelo conjunto edificado da Sé e da sua envolvente mais próxima.”

(SRU – ARU, p.18)

O edifício escolhido como objecto do presente trabalho situa-se em pleno Centro Histórico da cidade de Viseu, próximo da Sé Catedral. E está implantado num declive acentuado, limitado pela Rua Dr. Luís Ferreira (Antiga *Rua do Comércio*) e pela Rua Dom Duarte. Ambas têm circulação automóvel, sendo a Rua do Comércio a via principal que dá acesso ao local mais emblemático da cidade, o Adro da Sé e toda a sua envolvente.

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

(Cabrita, capítulo 4, 2010, p. 18)

Conforme se pode observar na *Imagem 8*, o edifício que tem frente para a Rua Dr. Luís Ferreira, mais conhecida pela *Rua do Comércio*, pela forte existência de comércio e serviços ao nível do piso térreo, e por ser o eixo principal de passagem das pessoas - e para a Rua Dom Duarte, uma via paralela secundária que também tem carácter comercial.

O centro da cidade de Viseu possui um tecido urbano antigo com valor histórico, arquitetónico e cultural, e um comércio característico. Apesar da sua malha urbana ser muito orgânica, cheia de assimetrias e desníveis, é através dela que os espaços exteriores junto dos edifícios arquitetónicos são tão apreciados, quer pelos residentes da cidade como por aqueles que visitam a cidade.

Imagem 10 – Vista aérea de parte do Centro Histórico de Viseu

4.2. História e caracterização

A época de construção do edifício situa-se no final do século XIX e início do século XX, tendo em conta que a fachada virada para a Rua Dom Duarte apresenta características ecléticas típicas do final de Novecentos e que posteriormente o edifício sofreu alterações, alargando-se para a *Rua do Comércio*.

Segundo a «*Apresentação do Guia para Reabilitação do Centro Histórico de Viseu*»(Cabrita, 2010): “No século XIX, num ciclo económico favorável, inicia-se a transformação da cidade. Com o arranque das obras de abertura da Rua Formosa em 1859 dá-se o início a um novo ciclo da cidade.” Deste modo, foram feitos novos arruamentos para se criar eixos “com alguma monumentalidade, rematando os enfiamentos em edifícios de particular valor arquitetónico”. Assim, nos finais do século XIX foi aberto um acesso rápido para o Centro Histórico pela *Rua do Comércio* que por sua vez terminou as obras depois de 1926. (Cabrita, 2010, p.14 e 15)

O edifício é constituído por cinco pisos, sendo dois pisos destinados a comércio. Estes contêm acessos por vias distintas devido à diferença de cota entre ambos. Pela *Rua do Comércio* apresentam-se três números de polícias, sendo que um deles é a loja «Pascoal» (nº 90) e os outros acesos à antiga habitação (nº 92 e 94). Pela Rua Dom Duarte apresentam-se dois números de polícias (nº 47 e 49), que servem ambos de armazém à loja «Pascoal».

Este edifício destaca-se pela sua beleza arquitetónica representativa da sua época de construção, em particular os elementos decorativos com alguma referência ao estilo Arte Nova.

O estilo Art Nouveau foi um movimento que articulou proximamente as artes decorativas e a arquitetura no final do século XIX e início do século XX. As formas orgânicas e geométricas deram lugar a um design elegante de formas naturais com contornos delicados, influenciando não só a pintura como também a escultura, o artesanato, a arquitetura e todas as outras artes decorativas. Este estilo pretendeu ornamentar e embelezar com linhas curvas e assimétricas inspiradas na natureza, fazendo-se uso de flores, plantas e outros seres orgânicos, dando a sensação de movimento. Outras características também deste movimento eram o ferro e o vidro trabalhados através da linguagem orgânica já referida.

Neste edifício encontram-se algumas destas características. As suas fachadas tem cores diferenciadas e em tons fortes característicos dado a época a que se insere.

A fachada principal contém imensos elementos que a ornamentam. O ferro pintado a azul que faz de guarda das varandas trabalhado num conjunto de formas espirais, circulares e retas. Os caixilhos dos vãos pintados também em azul contrastando com o branco da janela e o cinzento da moldura em pedra. Os Azulejos brancos pintados em tom de azul com elementos florais. As caleiras de ferro decoradas com elementos florais ritmados que também embelezam a fachada. As portas em madeira escura decoradas.



Imagem 11 – Azulejos decorados



Imagem 12 –
Gradeamento



Imagem 13 – Caleira
ornamentada

Ao nível do piso térreo da *Rua do Comércio*, a fachada mostra pedra à vista com pequenas ranhuras marcando uma horizontalidade que contrasta com os vãos moldurados em madeira escura. Os vãos atualmente pertencentes à loja «Pascoal» contempla-se com um rigoroso caixilho simples em madeira escura e de vidro duplo, à semelhança da porta de entrada da loja que se centra ao vão envidraçado.



Imagem 15 – Fachada do acesso aos pisos 1, 2
e 3 devolutos, Rua do Comércio



Imagem 14 – Fachada da loja «Pascoal», Rua do Comércio

As portas de acesso à antiga habitação, com os números de polícias 92 e 94, em madeira almofadadas são destacadas do maciço retangular que define a porta. As ferragens que fazem a proteção dos vidros que as portas contêm são trabalhado com elementos circulares e curvilíneos ao mesmo tempo que harmoniza entre as linhas retas, conforme se verifica na imagem 15.

Nos pisos superiores, primeiro e segundo piso, são visíveis por baixo das varandas as mísulas com desenhos na pedra de elementos florais. As varandas ornamentadas através do gradeamento em ferro forjado trabalhado em formas orgânicas, circulares e retas, e ainda pintado de azul conforme o caixilho dos vãos que se apresentam neste pisos.

Nesta fachada são visíveis azulejos brancos pintados em azul que encimam as janelas do primeiro piso e incluem pequenas letras, eventualmente as iniciais do seu proprietário original.



Imagem 16 – Decoração da fachada, Rua do comércio

Esta ainda termina num friso de azulejos junto da cornija pintados em formas orgânicas e florais. A cornija que acentua as nervuras nela empregada fazendo o remate superior ao edifício com forma curvilínea nas suas laterais.

Parte desta fachada é pintada a amarelo com vãos de molduras de pedra, caixilhos em madeira pintada a azul de vidro simples e com lintel que constitui o acabamento da parte superior e inferior das janelas. As janelas do segundo piso diferem e não contemplam dos azulejos mas contêm um arco de volta perfeita como as do primeiro piso.

A fachada tardoz, da Rua Dom Duarte, anterior à *Rua do Comércio* como já referido anteriormente, permitiu o alargamento do edifício, e assim, acrescentou-se também mais um piso a este, visível na imagem 17. Neste piso, o material de construção é diferente da fachada pré-existente, constituído por uma estrutura de madeira – tabique reforçado – com reboco interior e pelo exterior em chapa ondulada visível.

Esta difere da fachada principal, sendo muito mais simples, consistindo num pano pintado de amarelo e vãos emoldurados em pedra sem ornamentação. Os caixilhos das janelas são em madeira pintados de vermelho com vidro simples e guardas de proteção em ferro trabalhado apenas nos vãos centrais. Também contêm um pequeno brasão, mas não foi descoberta a sua identidade.



Imagem 17 – Fachada da Rua Dom Duarte



Imagem 18 – Brasão do edifício

Como já foi referido o edifício da prova final, dispõe de piso -1 e piso térreo com uso comercial, sendo que ainda no piso térreo é o acesso ao interior da habitação, agora devoluta.

A habitação no seu interior contempla de uma escadaria construída em madeira, sendo os três primeiros degraus em pedra, e tem uma guarda de proteção e rodapé também em madeira.



Imagem 19 – Visão da entrada, paredes com pintura de fingimento

As paredes que a envolvem apresentam uma pintura de fingimento (marmoreado em tons de cor-de-rosa e cinza), e forma ainda uma moldura nas arestas das paredes. Desta forma, mostra-se uma entrada com particular interesse pela sua beleza no conjunto, espaço que contém pé-direito dos três pisos e inclui uma porta em madeira trabalhada da mesma maneira que as portas de entrada, com altura de 1,60 metros, de acesso a um pequeno espaço de arrumos, como se vê na imagem 19.

A tipologia do edifício entre o primeiro e segundo piso é semelhante. Ambos dispõem de oito compartimentos, contendo cada um cozinha, casa de banho, corredor e arrumos que diferem – piso 1 contém um arrumo e o piso 2 contém três arrumos. O terceiro piso é composto por cinco compartimentos sendo um deles a cozinha.

Os compartimentos do primeiro piso têm na sua generalidade tetos e paredes em estuque bastante ornamentado e decorado. Um deles, em particular, apresenta papel de parede floral que é notável pela sua beleza, cor e autenticidade, referenciando uma vez mais ao estilo Art Nouveau. Neste mesmo piso, no compartimento da cozinha é de salientar a beleza memorável dos ainda existentes armários de madeira maciça escura.



Imagem 20 – Teto de um dos compartimentos



Imagem 21 – Papel de parede num único compartimento



Imagem 22 – Armários existentes da anterior cozinha

Os seguintes pisos são revestidos no teto e no pavimento em madeira. É ainda de referir o cuidado nos desenhos dos elementos construtivos, como se pode verificar através das imagens 23, 24 e 25, as portadas interiores das janelas da fachada principal quando abertas, encaixam perfeitamente na espessura da parede, tornando-se virtualmente invisíveis.



Imagem 23 – Portada semiaberta



Imagem 24 – Portada aberta



Imagem 25 – Portada em dobra

Em termos construtivos e qualidade do edifício, este foi construído em paredes exteriores de alvenaria de pedra e em parte revestidas com reboco de argamassa de areia e cal, como era típico nas construções desta época. Nas paredes interiores que dividem os diversos compartimentos foram construídas em tabique com reboco e estuque. Nos pavimentos nota-se que existe um sistema de revestimento diferente, consoante o que foi dito anteriormente quanto ao aumento do edifício pré-existente, essa parte do edifício foi revestido a tábuas pregadas superiormente às vigas e barrotes, a outra parte do edifício foi revestido com soalho justaposto com ligações à *meia-madeira* pregado às vigas. (Appleton, 2003, p. 310)

Quanto à cobertura foi construída em sistema de duas águas com estrutura em vigas de madeira e revestida com telha cerâmica de canudo, esta também contém duas janelas de sacada viradas para a Rua Dom Duarte, em estado de grande degradação.

No edifício denota-se uma paleta de cores cuidada, pois parece que, apesar da diversidade cromática, tudo combina e torna cada compartimento particular e único, sendo que as cores predominantes do edifício são: amarelo, azul e o castanho da madeira, como se verificou nas imagens no decorrer do texto.



Imagem 26 – Cozinha
piso 1



Imagem 27 – Cozinha
piso 2



Imagem 28 –
Revestimento do teto

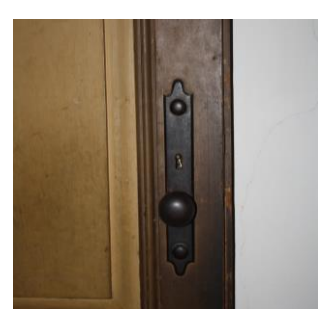


Imagem 29 – Fechadura das
portas

Observou-se também que o edifício é privilegiado por iluminação natural, principalmente do lado que foi construído posteriormente, por causa das grandes aberturas de vãos na fachada e por os edifícios que delimitam a *Rua do Comércio* permitem que haja boa incidência solar, enquanto do lado do pré-existente, os edifícios altos e a rua estreita não permitem a boa incidência solar para além de ter pouca luz natural.

4.3. Estado de conservação

Relativamente ao estado de conservação atual, num primeiro momento, o foi realizado preenchimento da ficha *Método de avaliação do estado de conservação de imóveis – MAEC* – desenvolvida pelo LNEC e que reflete de forma geral os níveis de anomalias que afetam os elementos funcionais do edifício, disponível em anexo I.

Em geral, o edifício da prova final apresenta anomalias que estão entre as anomalias ligeiras e as anomalias graves, devido às infiltrações e humidades, às dimensões das fissuras existentes nas paredes e tetos, e às deficiências ao nível do isolamento. Primeiramente fez-se a análise da unidade de habitação, e em seguida a análise da unidade de comércio.

Ao nível do mobiliário ainda existente, a unidade de habitação, apresenta anomalias ligeiras e médias, pois pelo que se deu conta no “*Processo de obra 09.304/2011*”, referido anteriormente, grande parte do mobiliário foi retirado pela Viseu Novo SRU, quando se fizeram obras de reabilitação no edifício entre os anos 2009 e 2010.



Imagem 31 – Móvel da cozinha piso 2



Imagem 30 – Móvel e chaminé do piso 1

No entanto ao nível das janelas de duas folhas encontram-se com anomalias ligeiras, pois as caixilharias apresentam peças deterioradas, vidros rachados, riscados, sujos e alguns com ausência de vidros que prejudicam a conservação do interior, mas que não prejudicam o funcionamento das janelas. As janelas de guilhotina apresentam anomalias médias, pois estas originam deficiências de funcionamento por causa da deterioração dos elementos.



Imagem 32 – Deterioração do caixilho



Imagem 33 – Deterioração da janela de guilhotina



Imagem 34 – Degradação do vão e moldura

As portas interiores, tal como as exteriores, contêm anomalias muito ligeiras. Apresentam-se com falta de alguns puxadores, problemas na fechadura e em praticamente todas a portas contêm uma abertura superior, para iluminação do corredor, que não tem vidro.



Imagem 35 – Desgaste natural das portas



Imagem 36 – Falta de vidro superior



Imagem 37 – Falta de puxador e fechadura



Imagem 38 – Perda/Alteração de cor

Quanto aos pavimentos, as anomalias são ligeiras em geral. A madeira contém deterioração e pontualmente elementos partidos, apresentando também desgaste, alteração de cor e sujidade.

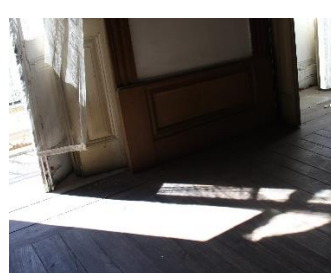


Imagem 39 – Desgaste natural do revestimento do pavimento

Os estuques trabalhados e os revestimentos de madeira dos tetos apresentam anomalias graves, devido às infiltrações, pelos destacamentos pontuais do revestimento e pela eflorescência e manchas de humidade.



Imagem 40 – Destacamento do estuque do teto



Imagem 41 – Alteração de material e cor do teto



Imagem 42 – Eflorescências da madeira do teto

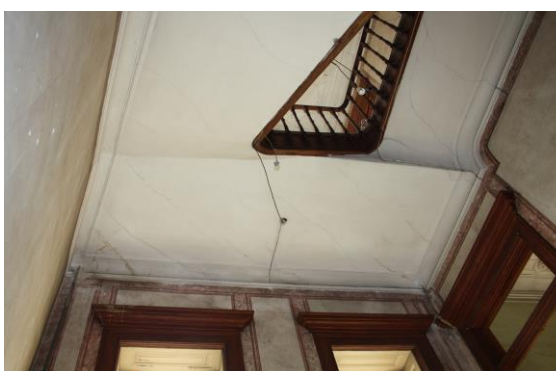


Imagem 43 – Fendilhações no teto das escadas

Em termos dos acessos, quer verticais quer horizontais, as anomalias presentes são ligeiras, deteta-se apenas desgaste e envelhecimento do revestimento.

Quanto às infraestruturas básicas do edifício, como as instalações de distribuição de água, de eletricidade, de drenagem de águas residuais, equipamentos sanitários e de cozinha, atualmente, estão todas inoperativas, sendo que os equipamentos sanitários e de cozinha ainda visíveis mostram-se em estado de degradação por falta de cuidados, e que apresenta um nível de anomalia muito grave.



Imagem 44 – Sistemas de infraestruturas básicas inoperativas

As paredes contêm anomalias de nível médio e grave. Os problemas destas gravidades é causado pelo aparecimento de manchas de humidade quer nas paredes exteriores como interiores, possíveis infiltrações através da cobertura (visível apenas no compartimentos das escadas no último piso, onde também é visível uma fissura de espessuras considerável – imagem 47).



Imagem 45 – Destacamento do reboco das paredes



Imagem 46 – Manchas de humidade



Imagem 47 – Fendilhações no reboco

Por fim, a cobertura não foi possível ser avaliada de forma sucinta como os outros elementos já referidos. Do que se conseguiu ver, esta carece de isolamento térmico e apresenta problemas de infiltrações na relação desta com as escadas.



Imagem 48 – Estrutura da cobertura (visível) sem isolamento ou revestimento interior

À exceção de outros problemas que não se detetaram a olho nu perante a altura do edifício e pelo fato de não haver possibilidade de ângulos visuais que o possibilitem. Segundo João Appleton, diz que as coberturas dos edifícios antigos apresentam normalmente anomalias generalistas, e explica que (Appleton, 2003, p.117) “a cobertura é um elemento da envolvente do edifício exposto de forma contínua à acção da água da chuva, das variações de temperatura, do vento carregado de poeiras, da poluição, etc.”

Desta forma, com esta análise geral de anomalias do edifício, o cálculo do índice de anomalias segundo o *MAEC* resulta num estado de conservação com os valores de 2,48 para a unidade da habitação (atualmente devoluta como já se pôde verificar), o que significa um estado de conservação Médio, com índice de anomalias entre $3,50 > 2,70 \geq 2,50$. E para a unidade do comércio o valor do índice de anomalia foi de 3,51 o que indica ter um estado de conservação Bom. (Anexo I)

No entanto, considerando o estado geral observado pelo preenchimento da ficha *MAEC*, e pelo diagnóstico das anomalias em geral para o desenvolvimento do projeto da prova final, não se considerou suficiente a avaliação geral do estado de conservação, mas foi necessário que fosse efetuada uma avaliação mais detalhada, que incluísse uma análise e mapeamento das anomalias dos compartimentos que contêm mais problemas a este nível, e assim pudesse servir de base ao projeto de conservação do edifício. (Anexo IV, Secção c.)

4.4. Condicionantes legais e regulamentares

O edifício encontra-se, como já referido, na área do Centro Histórico de Viseu, como tal rege-se dentro das regras do município, integrando-se no ***Regulamento de Salvaguarda e Revitalização da Zona Histórica de Viseu*** – Apêndice nº 102, II Série, nº 176, 1 de Agosto de 2002. (Anexo III, Secção b.)

De acordo com este regulamento apreciam-se nos objetivos gerais – Artigo 1.º, Capítulo I – a conservação e revitalização dos edifícios, das ruas e das praças, de forma a ser mantida a imagem do CHV, como também “Manter a continuidade dos traçados urbanos existentes, os ritmos e as cérceas dos edifícios nas zonas mais estabilizadas e equilibradas” e “Estabelecer as condicionantes formais e funcionais a ter em conta nos projectos que visem intervenções no centro histórico”(CMV, 2002,p.3).

A proposta de projeto para o edifício da prova final, também se vinculará aos requisitos que definem as condições e limites relativamente ao Capítulo IV – Restauros e Substituições, referentes às portas e janelas – artigo 12.º, às coberturas – artigo 13.º, aos revestimentos – artigo 14.º e às cores – artigo 15.º.

No Decreto-lei nº 163/2006 de 8 de Agosto – ***Regime das Acessibilidade***, define condições a satisfazer num projeto que pretende receber público ou destinar-se à via pública e aos edifícios habitacionais. Neste caso em concreto, a proposta para o edifício da prova final – adaptação a hostel, vai de encontro a edifícios de estabelecimento de carácter público e equipamento coletivo, referido no artigo 2.º - Âmbito de aplicação – as normas técnicas referentes a estabelecimentos hoteleiros.

Neste seguimento, a proposta estende-se ao cumprimento do *Regime das acessibilidades – Normas técnicas para melhoria de acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada*, essencialmente no capítulo 2 correspondente aos edifícios e aos estabelecimentos em geral, ainda, o capítulo 4 referente aos percursos acessíveis. Assim, proporciona-se garantir condições às pessoas com mobilidade condicionada de igual forma que garante para as restantes pessoas.

Vejamos dois exemplos essenciais no projeto da proposta para adaptação a hostel no edifício da prova final: permitir unidades sanitárias com instalação sanitária para pessoas com mobilidade condicionada ou reduzida, como para as restantes e permitir o acesso de pessoas com mobilidade condicionada aos diversos pisos do edifício através de elevador.

Outro regulamento a ter em conta, corresponde ao Decreto-lei nº 220/2008, de 12 de Novembro – ***Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios***, que promove a melhor conceção dos edifícios e torna-os mais seguros prolongando o seu período de vida útil e a sua durabilidade.

Assim, o disposto regime na proposta de projeto de reabilitação rege-se nos requisitos definidos por este, como a colocação de isolamentos de resistência ao fogo nas zonas de mais risco, a adequação do dimensionamento dos caminhos de evacuação e saídas, como também a colocação de sistemas fixos e móveis de extinção de incêndios e sistemas de controlo de poluição de ar, como outros elementos, também eles importantes, mencionados no artigo 2.º – *Conteúdo da memória descritiva e justificativa de SCIE, do Anexo IV – Elementos do projecto da especialidade de SCIE, exigido para os edifícios e recintos, a que se refere o n.º 1 do artigo 17.º do presente decreto-lei, e do Anexo V - Fichas de segurança, a que se refere o n.º 2 do artigo 17.º.*

Para a proposta de reabilitação da prova final para o edifício em questão, é necessário ter também em conta o Decreto-lei n.º 128/2014, 29 de Agosto – ***Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local*** – que foi idealizado “para permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos”. (Decreto-Lei nº 128/2014, 2008, p.1)

Uma vez que a proposta da prova final se debruça no alojamento temporário orienta-se por este decreto-lei, desta forma os requisitos essenciais dispõem-se nos artigos 11.º, 12.º, 13.º, 14.º e 15.º, que definem as condições quer de capacidade, segurança, hostel e estabelecimentos comerciais e de prestações de serviços (Anexo III, Secção c.)

5. PROGRAMA PROPOSTO

Conforme foi referido anteriormente, pretendeu-se, ao nível programático, transformar um edifício relevante e de valor histórico num modelo de alojamento, um hostel, e adequar um novo espaço de comércio ao nível dos pisos -1 e rés-do-chão, acompanhando assim as ruas que o limitam, Rua Dom Duarte e Rua do Comércio.

O projeto de reabilitação teve como objetivo abordar um conceito de reabilitação que contribuísse para a melhoria da eficiência energética e viabilizasse a instalação de um modelo de negócios de alojamento de baixo custo. Simultaneamente, esta proposta pretende contribuir para a requalificação do centro histórico, a fins de valorizar o edifício e reforçar o turismo.

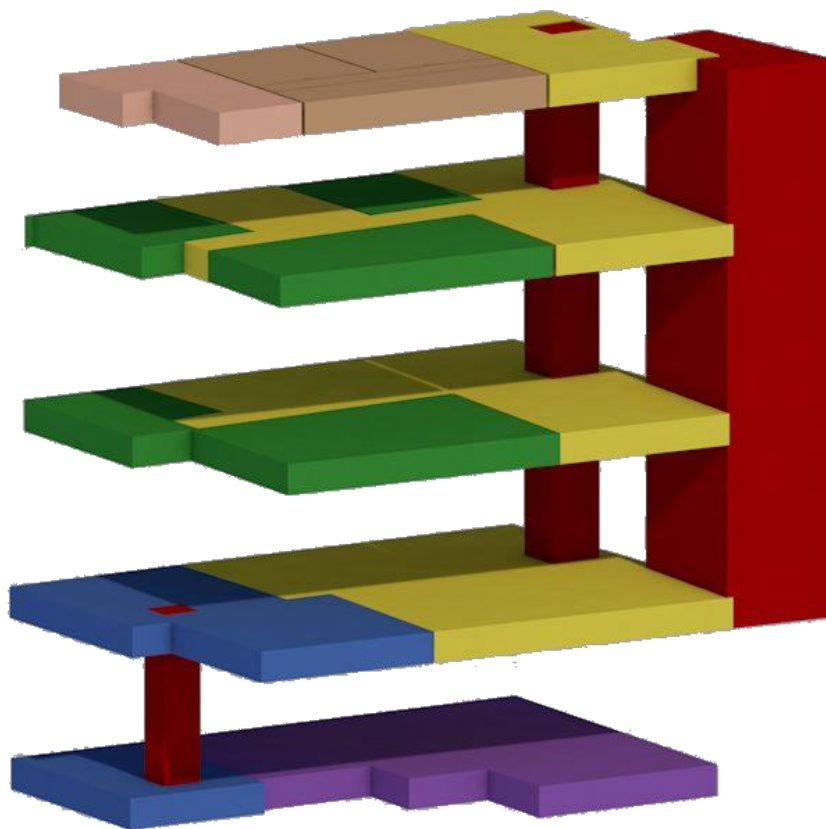
Pretendeu-se um espaço destinado especialmente à população jovem e a turistas ou visitantes, tendo em conta a situação económica do país e o crescimento das viagens «low-cost» que potencializam da comunicação entre cidades. Por sua vez, o programa pretendeu promover o convívio e a socialização entre os hóspedes e a população da cidade.

A análise feita ao local onde o edifício está inserido, revela grande potencial urbano. Contudo, foi necessário encontrar uma solução final coesa e funcional, possibilitando às pessoas usufruir de todos os serviços que o centro histórico tem, bem como toda a sua proximidade de tudo o resto, mercado, lojas, supermercados, bares, entre outros, podendo ser evitado o uso do automóvel.

O edifício apresenta um grande potencial não só pela sua localização como pela sua arquitetura e beleza dos seus detalhes, constituindo um desperdício ainda sua condição devoluta. O programa pretendeu assim tirar partido de todo o potencial do edifício, conferindo-lhe espaços confortáveis, sociais e acolhedores, para possibilitar aos hóspedes desfrutarem mais do que Viseu tem de melhor.

O desenvolvimento deste projeto surge em prol de salvaguarda e da recuperação do edifício que em parte estava sem qualquer tipo de função ou uso. Assim, o projeto de reabilitação vai de encontro aos princípios de conservação e restauro defendidas na primeira parte deste relatório de projeto. As características peculiares e emblemáticas do edifício serão mantidas, bem como todos os elementos de ambas as fachadas e os elementos mais relevantes do interior do edifício, sendo que inevitavelmente em alguns casos pontuais (devido ao seu estado de degradação ou mau funcionamento) tiveram de ser feitos ajustes ou alterações, também para cumprir normas de segurança contra incêndios ou condições de funcionalidade.

Sistema de organização dos diferentes espaços para os novos usos:



-  Zona Restrita ao Segurança
-  Zona Restrita ao Hostel
-  Zona Privada ao Hóspede
-  Zona Social
-  Zona Restrita ao Restaurante e Bar
-  Zona de Acessos Verticais
-  Zona de Comércio

6. PROJECTO DE INTERVENÇÃO

Projeto de reabilitação [Reconversão para Hostel]

A proposta de reabilitação foi desenvolvida em prol das técnicas e materiais tradicionais de construção. Todos os elementos degradados deve ser recuperados e reparados, sendo que alguns (como o exemplo dos vãos envidraçados) devem ser substituídos por material, desenho e cor segundo determina o PDMV. No que respeita às condições de higiene e salubridade do edifício, o projeto prevê a remodelação das instalações sanitárias foram remodeladas as existentes no primeiro e segundo piso, e a construção de outras novas. As cozinhas existentes serão, renovadas e recuperadas, nomeadamente a extração de fumos e cheiros. Novas cozinhas serão adicionadas. No que diz respeito às escadas interiores, algumas pré-existências foram demolidas para dar lugar a outros espaços, outras foram substituídas por novas (por questões de segurança) e outras ainda foram mantidas e adequadas para o novo uso, a fim de manter a distribuição dos diferentes pisos. Será colocado o lanternim de desenfumagem nestas escadas adaptadas às exigências da segurança contra incêndios.

Pretendeu-se na proposta uma intervenção discreta e com carácter reversível, excetuando as escadas do piso 0 de acesso particular ao segundo piso e a inclusão de duas mansardas na cobertura, sendo no entanto diferenciados através do material distinto. A reabilitação deste edifício pretendeu sobretudo recuperar elementos degradados, e dar-lhe um novo uso, bem como melhorar as condições de habitabilidade e adequa-las à conversão em hostel.

Uma vez que no Centro Histórico de Viseu contém inúmeros edifícios com interesse arquitetónico e que na sua maioria se encontram devolutos, foi para contrariar esta tendência que a proposta de reabilitação procurou criar um exemplo gerador de uma nova dinâmica urbana.

O projeto de conversão em hostel integra-se na modalidade de Estabelecimento de hospedagem, segundo o DL nº 128/2014 – Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, disposto em anexo. Perante esta conformidade regulamentada, o projeto contempla-se com capacidade de albergar 38 hóspedes, com dois quartos individuais (suite) e os restantes em beliche de duas camas. Incluindo, ainda, a instalação de um estabelecimento de restauração e de bebidas, tornando o hostel rentável, dinâmico e atrativo.

De uma maneira geral, os vãos das fachadas propõem-se ser restaurados, contendo uma caixilharia dupla pelo interior por questões da melhoria da eficiência energética e acústica do edifício, sendo estas de duas folhas com abertura de 180° para rebaterem nas paredes, permitindo assim, em alguns dos casos, chegar até às varandas existente, e aos vãos pré-existentes. Esta caixilharia dupla pelo interior é facilmente removível, respeitando o princípio da reversibilidade. O mesmo acontece com os vãos – interiores: portas, serão praticamente todas mantidas, à exceção das que se propõem ser deixadas apenas as molduras para facilitar a passagem, dinamizar o espaço e relacionar os diferentes espaços, neste caso as portas serão preservadas e usadas como elemento decorativo dos corredores, sendo possível voltarem a ser recolocadas, em caso de necessidade. Serão também restaurados os puxadores e fechaduras

originais das portas e janelas, como serão colocados os puxadores que estão em falta em algumas portas.

A intervenção preserva todas as características originais do edifício, bem como os elementos decorativos exteriores e interiores do edifício. Os gradeamentos das varandas serão mantidos e restaurados, tal como o estuque e revestimento em madeira dos tetos será conservado e restaurado, o papel de parede do compartimento 24, as pinturas nas paredes das escadas (compartimentos 19, 21 e 32 – Anexo IV) e os rodapés de todos os compartimentos.

O nível da eficiência térmica do edifício foi proposto a aplicação de isolamento térmico pelo interior das paredes exteriores (isolamento lã de rocha de 4cm), facilitando a sua manutenção e melhorando o ambiente interior, sendo que os compartimentos dispõem de dispositivos de aquecimentos dos espaços.

Também pelo interior, os compartimentos foram praticamente todos mantidos, restaurados e adequados aos novos atributos e usos.

As fachadas serão preservadas e restauradas a fim de manter a linguagem e aspeto do edifício original, fazendo-se a limpeza das pedras, a repintura das paredes em amarelo ocre, bem como os vãos exteriores mantidos e restaurados com a forma e cor original. À exceção da fachada orientada para a Rua Dom Duarte ao nível do piso 2, que apresenta problemas de degradação natural do revestimento em chapa ondulada e como tal a proposta manteve a mesma linguagem, substituindo o material por um novo, também em chapa ondulada, proveniente da época, mas pintada em cinza escuro. O mesmo acontece com a introdução das novas mansardas, aspeto semelhante às pré-existentes, mas com materiais de revestimento diferentes. Desta forma, é possível distinguir a construção nova das pré-existências.

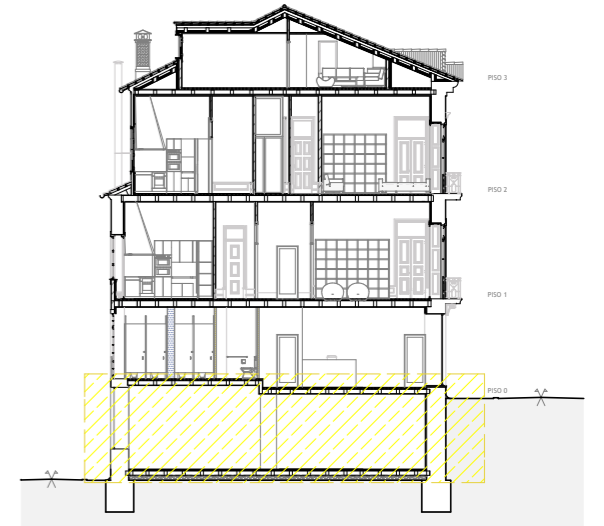
PISO -1

O espaço maior é destinado a uma zona de loja com armazém, deixado em aberto para os requerentes exploradores do espaço, tendo aqui um área de comércio que se relaciona com os comércios existentes na Rua Dom Duarte, pois este piso apenas tem acesso por esta rua. No que diz respeito ao nível do projeto, neste espaço foi retirada a escada metálica existente que dava acesso ao piso superior, onde está atualmente a loja “Pascoal”, bem como o revestimento do pavimento foi retirado em parte, pois uma parte era em soalho e outra era revestida em tijoleira cerâmica, para aplicar novo revestimento em soalho flutuante, e assim a proposta uniformiza o revestimento do pavimento soalho flutuante igual à existente. Contudo é deixado o teto falso existente para a passagem das infraestruturas provenientes do piso e dos superiores.

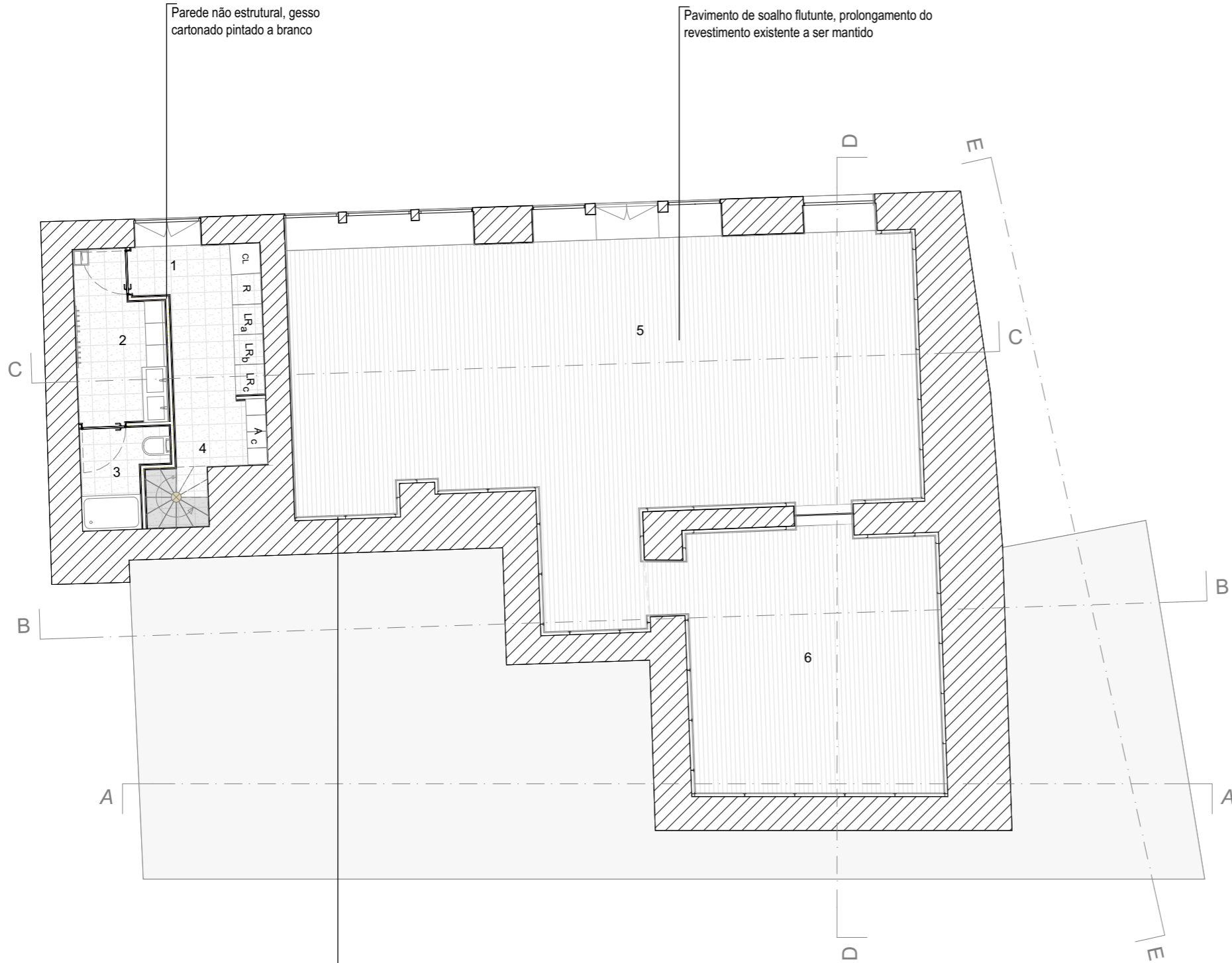
Ainda neste espaço, um vez que este foi recentemente reparado pelos proprietários da loja e como se verificou na análise de anomalias, referida anteriormente, este espaço não aparenta anomalias com qualquer tipo de gravidade, pelo menos ao que está visível a olho nu, à exceção da parede exterior, onde apresentam os vãos envidraçados que apresentava problemas de humidade e eflorescências devido ao pouco arejamento do mesmo, propôs-se resolver estes problemas com a duplicação da parede em dupla placa de gesso cartonado com separação da parede pré-existente com 4cm de caixa-de-ar, seguindo-se da manutenção e limpeza da parede sem este mecanismo, e deixar condições para a instalação de ar condicionado de forma a manter uma humidade relativa baixa. (Anexo IV, Secção e.)

Quanto ao funcionamento do hostel, o acesso dos funcionários do restaurante e bar será feito por este piso, através da entrada pré-existente que servia uma antiga ourivesaria. A necessidade de tornar possível e adequar todos os requisitos necessários para este tipo de estabelecimentos contidos nos Decretos-Lei nº 57/2002 de Março (Instalação de Estabelecimentos de Restauração e Bebidas), Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), Decreto-Lei nº 38/97 de 25 de Setembro (Requisitos Mínimos e Medidas de Segurança) e Decreto-Lei nº 4/99 de 1 de Abril (Requisitos e Medidas de Segurança). Assim, esta entrada serve para os trabalhadores e serve para a saída dos lixos residuais e lixos recicláveis que se encontram junto de forma a facilitar a sua retirada.

No espaço foi introduzido uma zona de serviços para os trabalhadores que são os vestuários com instalação sanitária completa com sanita, base para duche, lavatórios com espelho e água corrente fria e quente para o duche. Esta zona contém também bancos e bengaleiro, sendo que o espaço de cacifos é fora deste compartimento, localizado junto das escadas pré-existentes para que os trabalhadores possam deixar os seus bens guardados no percurso que fazem até ao espaço de trabalho, e vice-versa na hora da saída. O espaço foi alvo de alteração espacial para fazer cumprir os requisitos impostos nos decretos-lei referidos anteriormente, em parede divisórias em gesso cartonado preenchido com isolamento em lã de rocha. Foram restauradas as escadas pré-existentes, dando a possibilidade do acesso aos trabalhadores do restaurante e bar do hostel.



Corte Transversal do Edifício
| ILUSTRATIVO



Parede não estrutural, gesso cartonado pintado a branco

Pavimento de soalho flutuante, prolongamento do revestimento existente a ser mantido


Revestimento em gesso cartonado pintado de branco com duas placas e afastado 4cm da parede existente fazendo de caixa de ar para culmar os problemas da humidade.

PISO -1

- 1 - acesso de funcionários
- 2 - balneário misto
- 3 - instalação Sanitária
- 4 - acesso vertical
- 5 - loja
- 6 - armazém da loja

- CL - contentor
- R - lixo residual
- LRa - lixo reciclável plástico
- LRb - lixo reciclável vidro
- LRc - lixo reciclável papel
- Ac - arrumos em cacifos

Planta Piso -1

		CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO		
Projeto Hostel		PROPOSTA		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº		ESCALA		UNIDADE CURRICULAR
4.01		1 : 100		Projeto Integrado de Reabilitação
		ORIENTADORA		NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho		Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR		DATA
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho		Outubro.2015

PISO 0

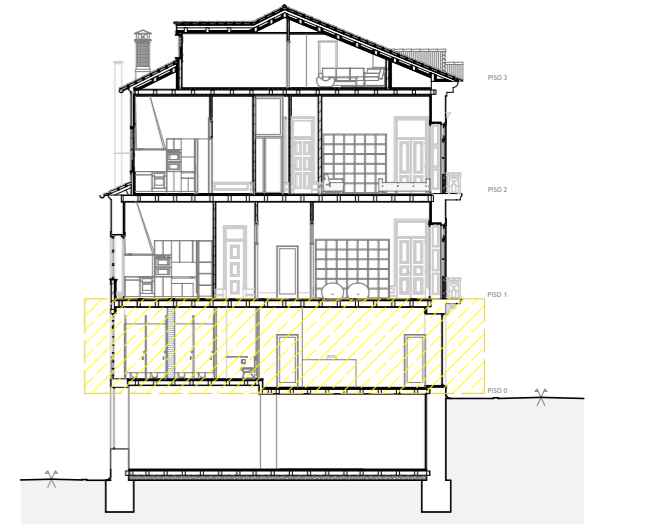
No seguimento do piso inferior a este, os trabalhadores do restaurante e bar do hostel, encontram-se diretamente na cozinha, devidamente equipada, cumprindo os requisitos que este tipo de estabelecimentos exige, e seguindo a lógica preparação, lavagem, confeção e empratamento, concluindo-se a zona de sujos.



Imagem 49 – Cozinha do Restaurante do hostel

A cozinha foi alvo de intervenções ao nível da demolição de paredes não estruturais para esta realização desta, bem como foi necessário adaptar degraus para vencer a diferença de cotas no mesmo piso, da cozinha com a zona de atendimento. A cozinha contém uma zona de armazenamento dos alimentos do dia, onde estão todos os alimentos necessários para a confeção de um dia, é composta por frigorífico, pias para a lavagem, bancadas de trabalho, fogão, fritadeira, grelhador e ainda máquina de lava loiça, tendo também uma plataforma elevatória que transporta o lixo para o piso inferior.

Pertencente também à zona da cozinha é a zona de armazenamento de todos os alimentos e mercadorias respetivas ao restaurante e bar, com acesso direto para a Rua do Comércio através da construção de uma caixilharia semelhante à porta existente que servia de acesso à loja «Pascoal», permitindo deste modo a entrada fácil dos alimentos para o armazém. A janela existente que incide no compartimento da zona de armazenamento contém caixilharia dupla pelo interior com vidro duplo, translúcido e fixo, para não existir entrada de luz natural excessiva nesta zona, sendo que caixilharia é de fácil remoção, cumprindo deste modo o princípio da reversibilidade. Este compartimento foi projetado com paredes em gesso cartonado preenchidas com isolamento em lã de rocha.



Corte Transversal do Edifício
| ILUSTRATIVO

PISO 0

- 7 - entrada de alimentos
- 8 - zona de armazenamento
- 9 - cozinha
- 10 - zona de refeição
- 11 - zona de lavatórios
- 12 - instalações sanitárias feminina
- 13 - instalações sanitárias masculino
- 14 - instalações sanitárias para condicionados
- 15 - zona de cafetaria
- 16 - entrada/saída de clientes
- 17 - recepção do hostel
- 18 - acesso vertical - ascensor
- 19 - acesso vertical - escadas
- 20 - arrumos

- A. zona de armazém
 - A1 - frigoríficos
 - A2 - despensa do dia
 - A3 - armários
- B. bancadas de trabalho
 - B1 - lavagem dos alimentos
 - B2 - preparação dos alimentos
- C. zona de confeção
 - C1 - fogão
 - C2 - fritadeira
 - C3 - grelhador
- D. zona de empretamento
 - D1 - bancada de trabalho
 - D2 - saída de alimento
- E. zona de sujios
 - E1 - entrada de loiça suja
 - E2 - máquina de lavar loiça
 - E3 - armários
- F. depósito do lixo
- G. balcão de atendimento

Rampa para vencer a diferença de cotas e facilitar a entrada/saída dos trabalhadores

Incorporação de isolamento pelo interior de 4 cm

Parede divisória em gesso cartonado com dupla placa e enchimento com isolamento acústico. A face da recepção do hostel é pintada a tinta ardósia para que os hóspedes possam deixar a sua lembrança

Vão com vidro duplo translúcido para a passagem de luz natural na instalação sanitária feminina

Caixa do elevador em estrutura metálica por ser menos invasiva ao edifício

Acesso restrito a alimentos para o restaurante e bar do hostel (novo)

Caixilharia dupla fixa, com vidro translúcido para impedir a visualização do interior

Acesso ao restaurante e bar (existente)

Acesso ao hostel (novo)

Parede em gesso cartonado pintado a branco e com interior em isolamento

Planta Piso 0



<p>CONVERSÃO EM HOSTEL Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</p>		UNIVERSIDADE
		<p>Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras</p>
<p>DESENHO</p> <p>Projeto Hostel</p>		CURSO
		<p>Mestrado Integrado em Arquitetura</p>
<p>DESENHO Nº</p> <p>4.02</p>		UNIDADE CURRICULAR
		<p>Projeto Integrado de Reabilitação</p>
<p>ESCALA</p> <p>1 : 100</p>		NOME
		<p>Cátia Sofia Lopes Figueira</p>
<p>ORIENTADORA</p> <p>Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho</p>		DATA
		<p>Outubro.2015</p>
<p>COORIENTADOR</p> <p>Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho</p>		

Quanto à zona de refeição e cafetaria, existe uma relação próxima entre os dois estabelecimentos propostos, de atendimento pelo mesmo serviço, contendo um espaço amplo que facilmente se torna dinâmico para eventos musicais ao vivo que tanto a cidade de Viseu gosta, mas na qual existem poucos, estes foram vivenciados e comprovados pela adesão que se tem verificado através dos *Jardins Éfemeros*, mencionado anteriormente.

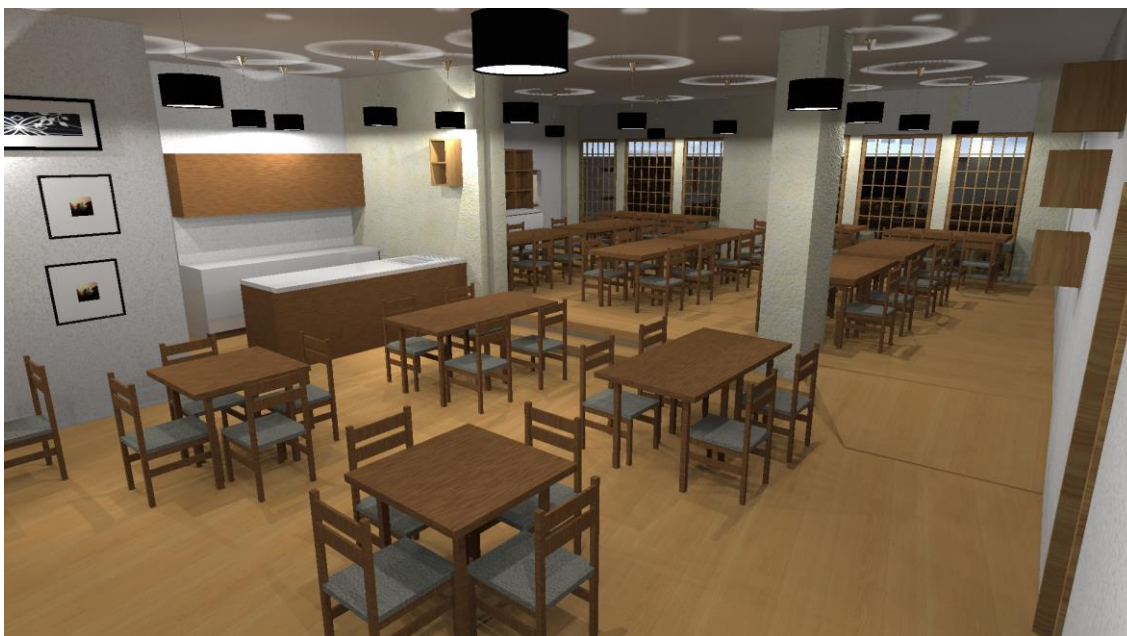


Imagem 50 – Zona da cafetaria, com adição de rampa

Devido à existência de diferença de cotas na relação entre as duas zonas, foram proposto degraus e rampas em estrutura metálica e revestimento em madeira, uma vez que não existiam originalmente, para possibilitar o acesso a todo o público em geral, especialmente pessoas com mobilidade condicionada, e por sua vez interligar as duas zonas.



Imagem 51 – Zona de refeição

Este espaço dispõe de instalações sanitárias públicas divididas por sexo, construídas entre paredes de gesso cartonado com isolamento de lã de rocha de enchimento. A masculina está junto do vão existente, seguindo-se da instalação feminina, nesta foi aberto um vão para a entrada de luz natural do espaço. Ainda é constituído por uma instalação sanitária devidamente equipada para pessoas com mobilidade condicionada. Desta forma, este estabelecimento reúne todos os requisitos necessários para o seu bom funcionamento.

Para a entrada na receção do hostel, procedeu-se à retirada do caixilho envidraçado existente para a colocação de uma porta que permitisse o seu acesso direto. Espaço amplo com o balcão de atendimento que está entre os dois acessos verticais. Ao lado deste está o elevador que servirá de acesso aos pisos superiores, havendo esta necessidade de introdução nova para possibilitar, principalmente, a deslocação vertical para as pessoas com mobilidade condicionada. O elevador cumpre os requisitos das exigências das acessibilidades, contendo as dimensões regulamentares de cabine de 1,40m por 1,60m, pé direito de 2,10m e sendo um elemento fechado e isolado de forma a garantir o cumprimento da segurança contra incêndios, bem como as escadas pré-existentes serão mantidas e adequadas para o cumprimento da segurança contra incêndio, sendo estas escadas de saída de emergência onde tem acesso direto à rua pelas portas pré-existentes, que serão também elas mantidas servindo exclusivamente para situações de emergência.



Imagem 52 – Entrada do hostel

Quanto ao projeto deste espaço de «chegada» ao hostel, teve de se proceder à introdução do elevador em paredes de estrutura metálica, sendo a escolha a menos invasiva para o edifício, como também o projeto incluiu a abertura de um vão para o acesso vertical através das escadas pré-existentes e para o arrumo pré-existente. Para oferecer as condições mínimas de segurança, o projeto introduziu um elemento em viroc preto lixado aparafusado aos balaustres existentes, reunindo-se as condições necessárias, regulamentares e de segurança para as escadas. A escolha do material entende que não afetará visualmente a linguagem do acesso vertical pré-existente, nem se sobrepõe aos elementos e materiais que decompõem as escadas.

Neste piso todas as zonas dispõem da relação direta para a rua, através das portas que se propõem e das pré-existentes.

PISO 1

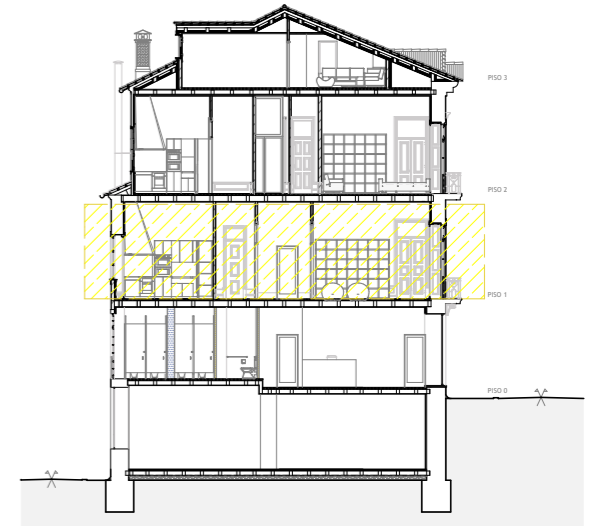
Este piso é destinado aos hóspedes do hostel, usufrui de varandas salientes para a Rua do Comércio e de espaços acolhedores para os hóspedes, garantindo uma permeabilidade de eixos visuais entre os diferentes compartimentos que se relacionam com os acessos verticais. Qualquer um dos acessos verticais é um momento de interação e cruzamento entre hóspedes, e neste sentido propôs-se a relação e comunicação dos espaços comuns como a sala de estar e convívio, e sala de internet.



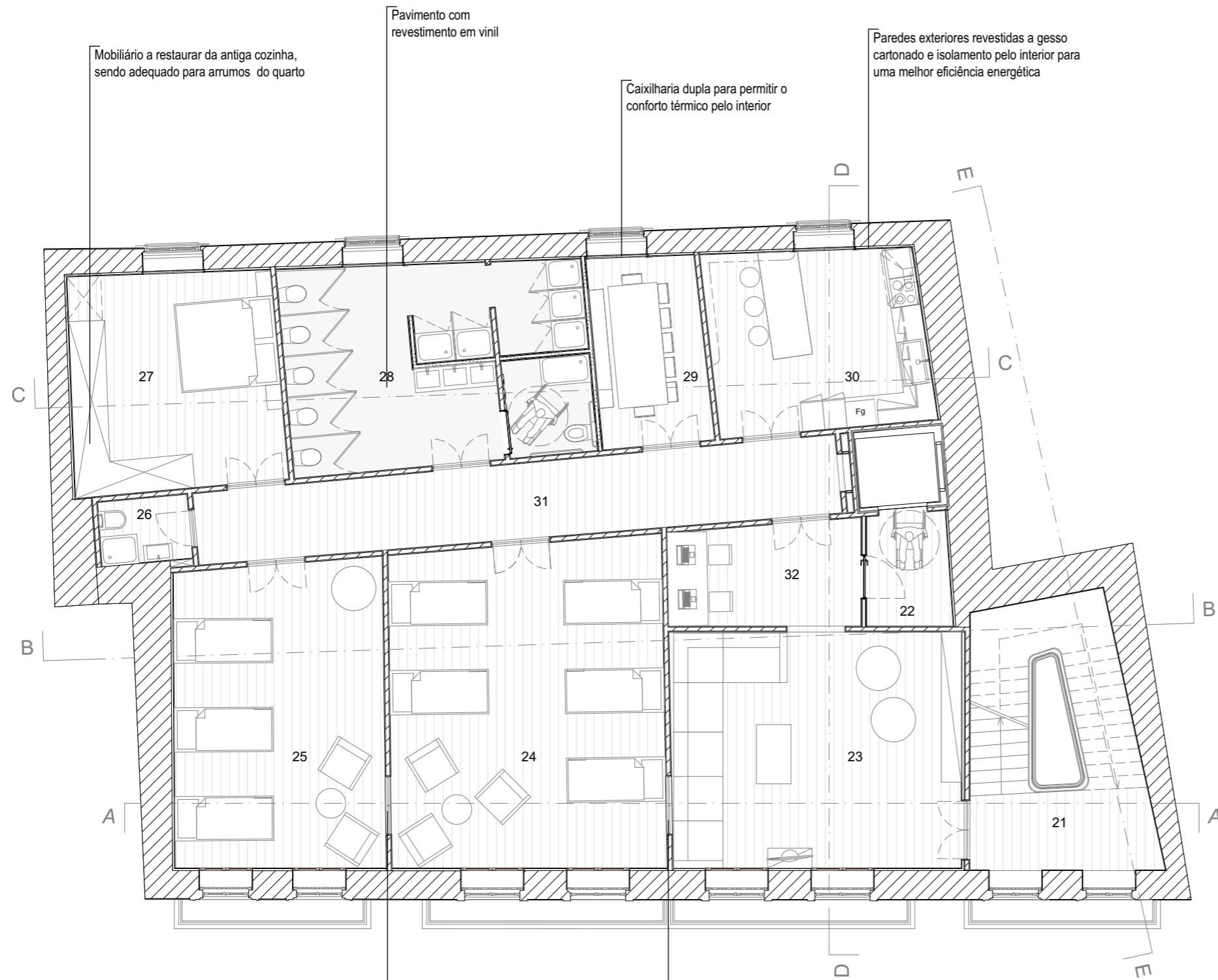
Imagem 53 – Sala de estar e convívio

Dois compartimentos pré-existent ligados por um vão aberto que os relaciona para possibilitar a relação direta e afetiva entre os hóspedes, sendo que os dois espaços oferecem aos hóspedes o conforto e comodidade quando a chegada a estes, onde além disso oferece vistas sobre a Rua do Comércio, como também usufruem da ampla iluminação natural dos grandes vãos pré-existent. Estes espaços são quase uma segunda recepção do hostel com estas vantagens de serem cómodos e acolhedores, e serem considerados como *open-space*. Serão retiradas as portas que dividem os dois compartimentos, sendo preservadas como elemento decorativo do corredor.

O corredor para além de um local de passagem é um espaço de distribuição para os vários compartimentos, será restaurado o estuque ornamentado do teto, como também incorporado dispositivos de iluminação em fibra aplicados por cima dos rodapés e tecnologia LED para melhor iluminação deste compartimento que é, atualmente, local pouco iluminado e para além disso melhora a eficiência energética. O vão que foi fechado devido há colocação da caixa do elevador e tornou-se num elemento decorativo, a ideia será usar o espaço deixado entre a



Corte Transversal do Edifício
| ILLUSTRATIVO



Mobiliário a restaurar da antiga cozinha, sendo adequado para arrumos do quarto

Pavimento com revestimento em vinil

Caixilharia dupla para permitir o conforto térmico pelo interior

Paredes exteriores revestidas a gesso cartonado e isolamento pelo interior para uma melhor eficiência energética

Vão com possibilidade de abertura, sendo quando não é necessário são introduzido duas trancas metálicas fixada a meio e no pavimento em ambas as faces da porta - deixando o elemento para decoração

Vão impossibilitado de abertura, permanecem todos os elementos do vão, sendo introduzido duas trancas metálicas fixada a meio e no pavimento em ambas as faces da porta - deixando o elemento para decoração

Planta Piso 1

PISO 1

- 21 - acesso vertical - escadas
- 22 - acesso vertical - ascensor
- 23 - sala de estar e convívio
- 24 - quarto 1
- 25 - quarto 2
- 26 - instalação sanitária privada a 3
- 27 - quarto 3
- 28 - instalações sanitárias e balneários
- 29 - sala de refeições
- 30 - cozinha
- 31 - acesso horizontal - corredor
- 32 - sala de internet



<p align="center">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p align="center"><i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<p align="center">Projeto Hostel</p>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
<p align="center">PROPOSTA</p>		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
4.03	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015

parede pré-existente e a parede metálica do elevador para introduzir prateleiras para a colocação de livros.

Os dois quartos orientados para a Rua do Comércio contêm camas em beliche sobressaem de pequenas comodidades junto das janelas para usufruto dos hóspedes, sendo espaço de relaxamento ou de convívio, troca de experiências e socialização entre aqueles que partilham do mesmo quarto. Um destes é dotado com papel de parede que será restaurado e mantido, bem como o estuque do teto ornamentado, como já referido anteriormente, sendo eles possíveis de se relacionarem através da porta existente, onde por exemplo é possível que um grande grupo de jovens estudantes esteja alojado neste espaço e mantenha uma relação direta sem afetar os outros hóspedes do hostel, caso contrário a porta será trancada à chave e aplicadas tranças metálicas fixadas no chão e a meio da porta de ambas as faces para impedir a sua abertura.

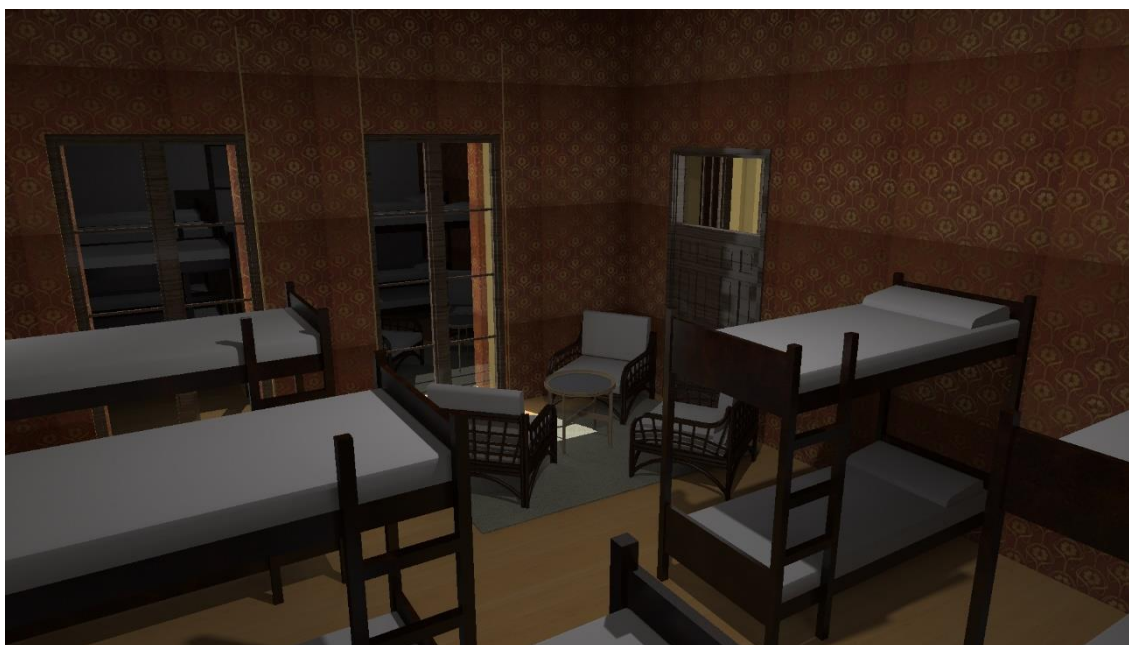


Imagem 54 – Quarto de beliches com papel de parede pré-existente

Quanto ao quarto de casal usufrui da vista sobre a Rua Dom Duarte e ainda do mobiliário pré-existente da antiga cozinha que será restaurado e usado como arrumos do próprio quarto e dos hóspedes, este compartimento ainda usufrui da instalação sanitária pré-existente ao lado do quarto tornando-a privada e que será adequada para o seu funcionamento e serão colocados novos equipamentos sanitários.

As instalações sanitárias que servirão os restantes hóspedes foram criadas para dar as condições necessárias aos restantes hóspedes, serão adequadas ao espaço existente e devidamente equipadas. Funcionaram como balneários mistos com separação física entre a zona de duche e de retetes, tornando-se passíveis e privativas. A única instalação isolada será para as pessoas com mobilidade condicionada, sendo esta a única instalação sanitária que garante as condições necessárias para pessoas com mobilidade condicionada no hostel, pretendeu-se que estas

peçoas sejam alojadas no espaço mais próximo da saída por questões de segurança, não sendo ela restringida a usufruir de todos os espaços dos diferentes pisos que o hostel oferece, até porque o elevador desloca-se até ao piso 3. Em questões de projeto este compartimento foi alargado através da abertura de dois vãos na parede pré-existente onde está parte dos duches e a instalação para pessoas com mobilidade condicionada, para reunir as condições mínimas e para possibilitar que pelo menos um terço dos hóspedes neste piso consiga usufruir das instalações ao mesmo tempo. As paredes novas que delimitam estas instalações são em dupla placa de gesso cartonado com enchimento de lã de rocha.

A sala de refeições possui de uma mesa comprida que convida os hóspedes a relacionarem-se durante as refeições, que ao mesmo tempo se relaciona para a cozinha através da abertura de um novo vão para a relação e interação das duas zonas.

A cozinha será devidamente equipada para o seu funcionamento adaptado com mobiliário correspondente às necessidades de uso e funcionamento da cozinha, esta ainda possui de um balcão que servirá para refeições mediáticas como por exemplo tomar o pequeno-almoço.

PISO 2

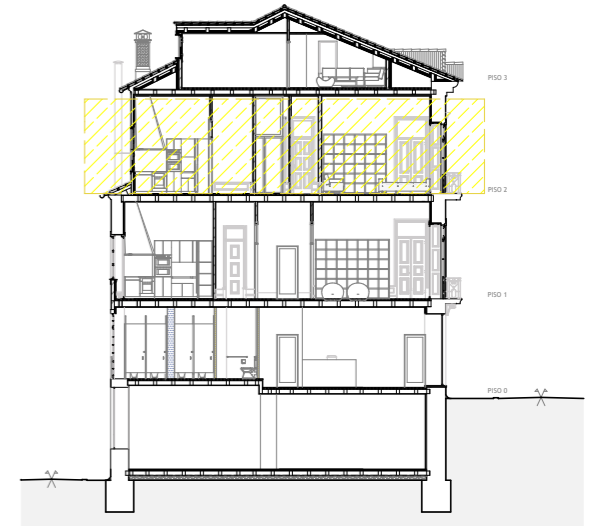
A conceção neste piso segue a mesma lógica do piso inferior, à exceção do elevador que contém saída direta para o corredor pré-existente, e à exceção das escadas que permitem o acesso ao piso 3, por o cumprimento das exigências de segurança contra incêndio e de acessibilidades teve de se remover as escadas pré-existentes e adaptar uma nova construção do acesso vertical ao último piso que reunisse essas condições e se diferenciasses das pré-existentes. Foi também fechado o vão que ligava o antigo acesso ao corredor, neste caso optou-se por remover tanto a moldura e as portas, preenchendo o vão com duplas placas de gesso cartonado pintadas com tons rosados semelhante às pinturas existentes nas paredes, deixando assim a marca da existência do vão. Também o corrimão das escadas pré-existentes, considerado como um elemento relevante, foi preservado e usado como elemento decorativo do corredor do piso.

Este piso é composto por três quartos com camas em beliche, um quarto suite, instalações sanitárias mistas, cozinha, sala de refeição e sala de estar e convívio.

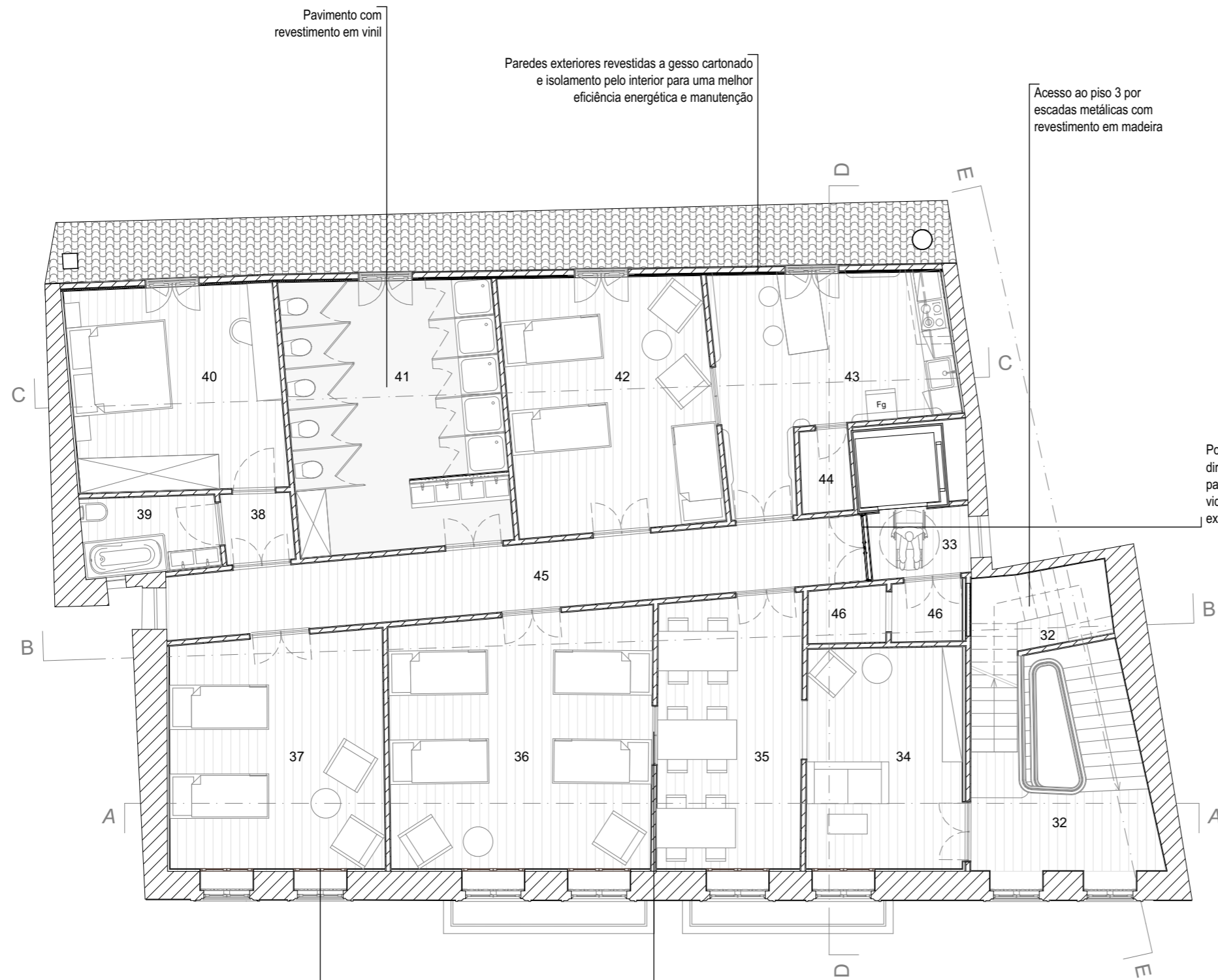
A sala de estar e convívio liga-se à sala que servirá de refeições, bem como são locais de passagem, como tal foram removidas as portas deixando o vão aberto para melhor comunicação dos espaços e facilidade de passagem. Esta sala de refeições contém um vão que ligava os dois compartimentos, onde a proposta inseriu um quarto com camas de beliche, este vão será fechado da mesma forma que o piso inferior, à chave e com a aplicação de trancas fixadas no pavimento e a meio de ambas as faces.

Os quartos de camas de beliche repetem-se com a mesma lógica dos quartos do piso inferior.

O quarto de casal, é o único em suite. Contém um pequeno espaço que faz a distribuição do próprio quarto, entre a instalação sanitária pré-existente e o quarto, permitindo aos hóspedes total privacidade.



Corte Transversal do Edifício
| ILUSTRATIVO



Pavimento com revestimento em vinil

Paredes exteriores revestidas a gesso cartonado e isolamento pelo interior para uma melhor eficiência energética e manutenção

Acesso ao piso 3 por escadas metálicas com revestimento em madeira

Portas com altura do pé direito que rebatem nas paredes existentes em vidro para a se ver o óculo existente

Caixilharia dupla para permitir o conforto térmico pelo interior

Vão impossibilitado de abertura, permanecem todos os elementos do vão, sendo introduzido duas trancas metálicas fixada a meio e no pavimento em ambas as faces da porta-deixando o elemento para decoração

PISO 2

- 32 - acesso vertical - escadas
- 33 - acesso vertical - ascensor
- 34 - sala de estar e convívio
- 35 - sala de refeições
- 36 - quarto 4
- 37 - quarto 5
- 38 - distribuição do quarto 6
- 39 - instalação sanitária privada do quarto 6
- 40 - quarto 6
- 41 - instalações sanitárias e balneários
- 42 - quarto 7
- 43 - cozinha
- 44 - despensa
- 45 - acesso horizontal - corredor
- 46 - arrumos

Planta Piso 2



<p align="center">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p align="center"><i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<p align="center">Projeto Hostel</p>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
<p align="center">PROPOSTA</p>		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
4.04	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015

As instalações sanitárias são balneários mistos com um pequeno armário de arrumo, para guardar os detergentes e elementos de limpeza das instalações sanitárias do hostel. Será proposta uma parede em gesso cartonado para a fixação dos lavatórios.



Imagem 55 – Sanitários/Balneários

A cozinha neste piso é um compartimento pré-existente com lógica funcional igual ao do piso inferior, e composta originalmente por uma despensa, à exceção de não se relacionar com a sala de refeições através de um vão aberto.

3° PISO

Para este piso, o projeto adotou o conceito lounge, onde os hóspedes podem usufruir de um espaço de convívio e visualização de filmes sendo aproveitada a pouca iluminação natural, ou mesmo enquanto esperam pela lavagem e secagem da sua própria roupa.

Este é dos poucos hostels que disponibilizam um espaço onde os hóspedes possam fazer a limpeza das suas próprias roupas sem terem de se deslocar a uma lavandaria. O compartimento usufrui da construção de uma nova mansarda para a ventilação dos espaços, bem como para que os hóspedes possam usufruir da vista para a cidade enquanto esperam a sua roupa.

Os restantes espaços são de usufruto do hostel, existindo espaço de arrumos para guardar materiais e outros elementos pertencentes ao hostel, como contém uma lavandaria e arrumações para roupas, como lençóis, cobertores, almofadas, toalhas de mesa, entre outras peças, que são dispensados pelo hostel para os hóspedes usarem. Ainda neste piso é disposto um compartimento suite para usufruto do segurança que o hostel contém diariamente, completo com cama, instalação sanitária e um pequeno espaço de lazer. Também, este foi introduzida uma nova mansarda para permitir a entrada de luz natural e a ventilação e arejamento do espaço.



Nova mansarda com desenho igual ao existente, caixilharia de uma folha em pvc pintada a vermelho (igualando às cores existentes nos vãos desta fachada) e em vidro duplo.

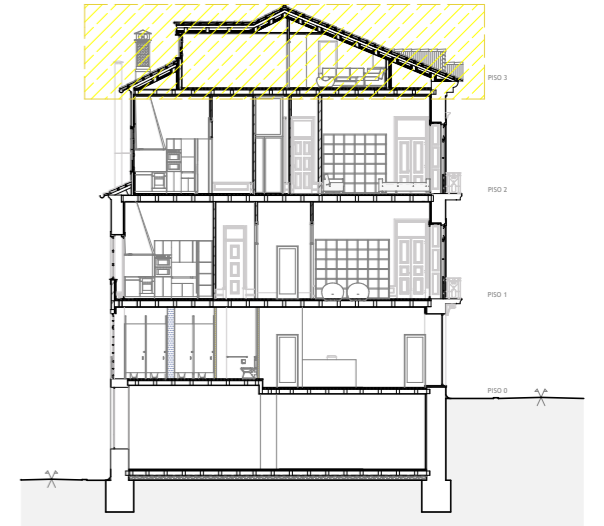
Substituição da caixilharia degradada por outra em pvc, com o mesmo desenho da pré-existente

Paredes reforçada com isolamento térmico e acústico

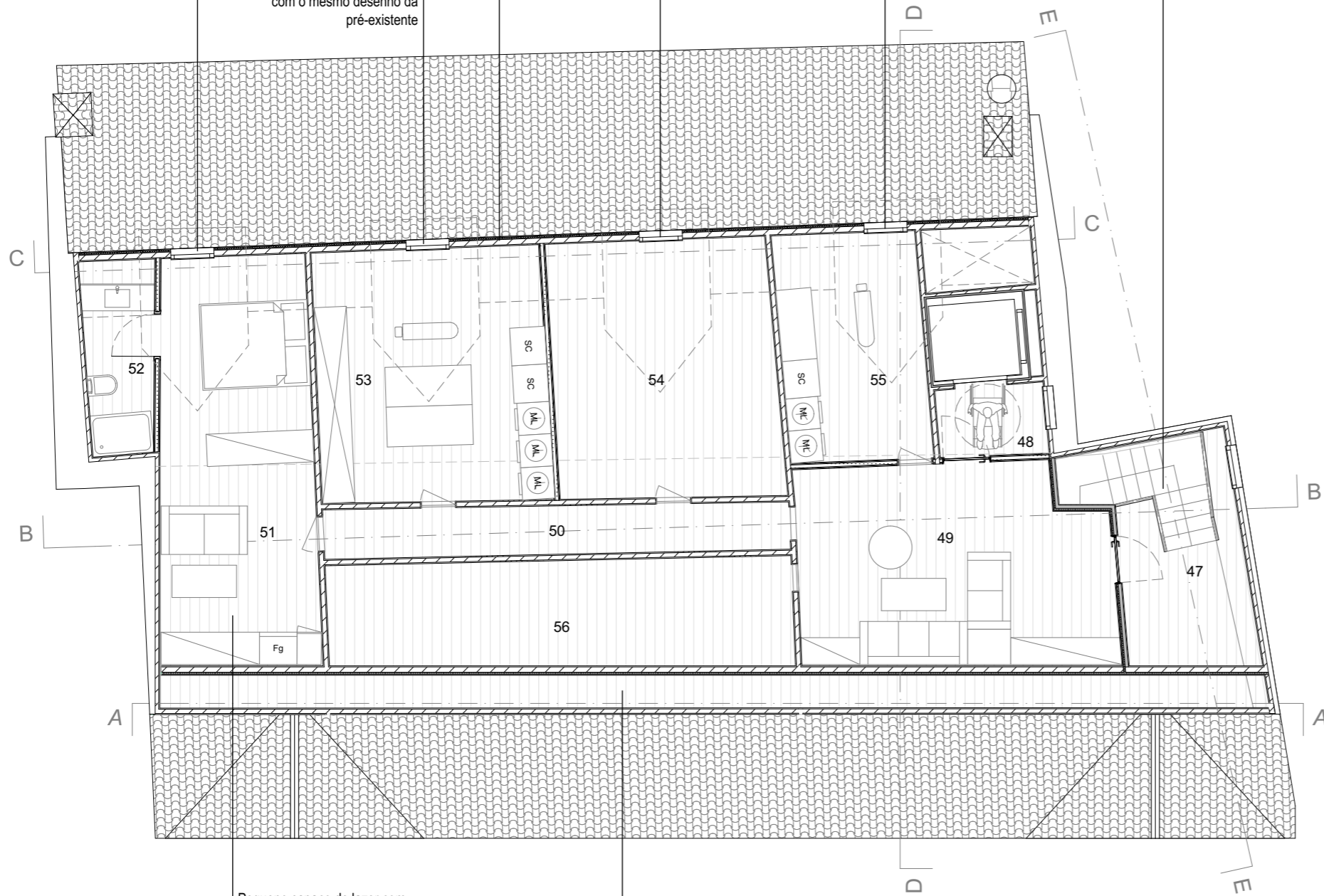
Substituição da caixilharia degradada por outra em pvc, com o mesmo desenho da pré-existente

Nova mansarda com desenho igual ao existente, caixilharia de uma folha em pvc pintada a vermelho (igualando às cores existentes nos vãos desta fachada) e em vidro duplo.

Acesso vertical, escadas metálicas com revestimento em madeira, isolada cumprindo as exigências de segurança contra incêndio



Corte Transversal do Edifício
| ILUSTRATIVO



Pequeno espaço de lazer com kitchen de apoio para o segurança do hostel

Infraestruturas electricas provenientes dos pisos, servindo também de caixa de ar para melhoria do conforto térmico no piso

PISO 3

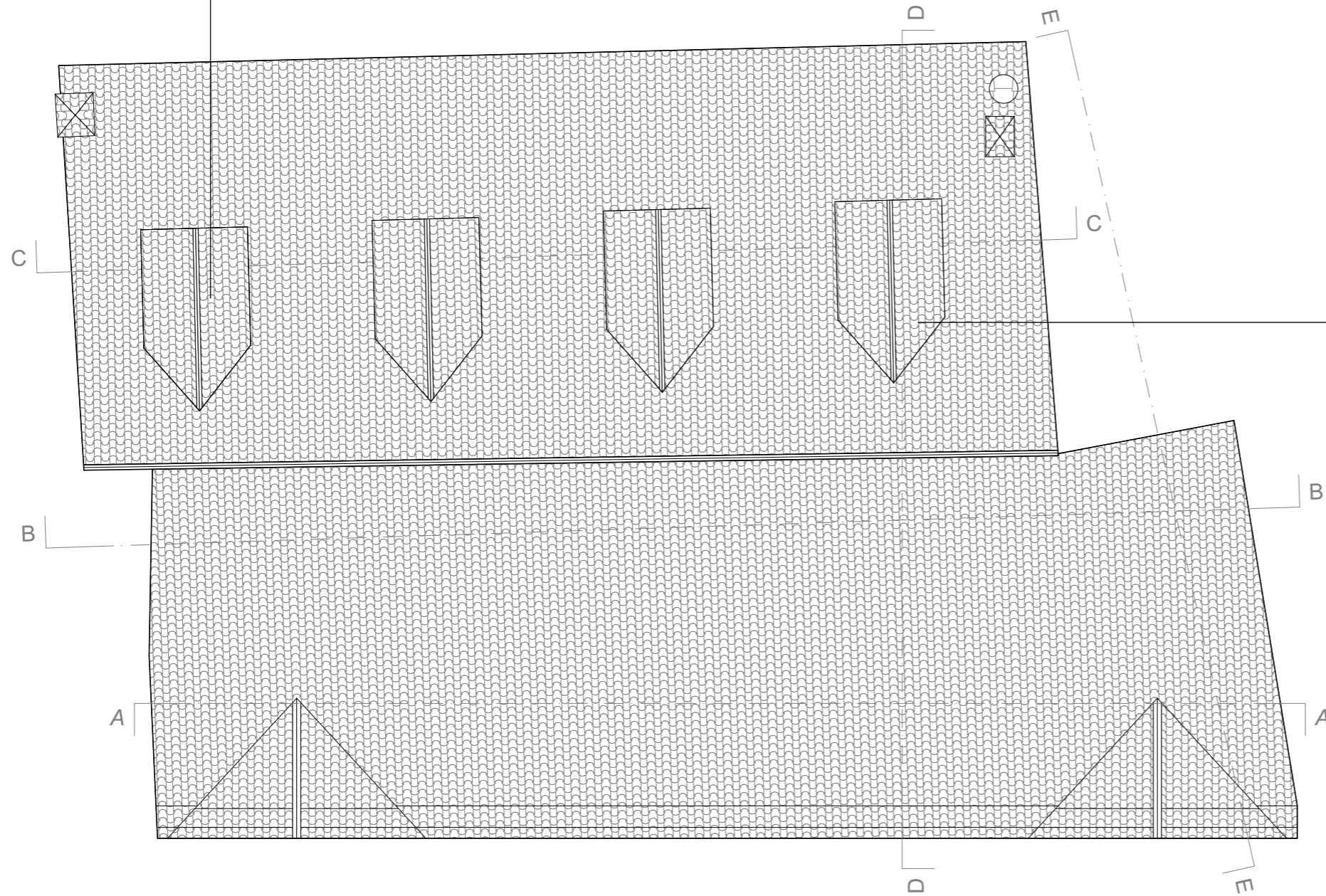
- 47 - acesso vertical - escadas
- 48 - acesso vertical - ascensor
- 49 - zona de entretenimento
- 50 - acesso horizontal - corredor
- 51 - quarto descanso do segurança
- 52 - instalação sanitária privada
- 53 - lavandaria privada hostel
- 54 - arrumos do hostel
- 55 - lavandaria para os hóspedes
- 56 - arrumos

Planta Piso 3

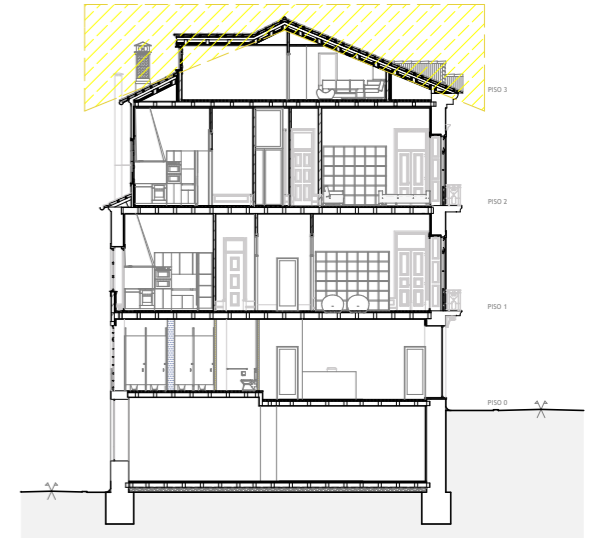


CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE	
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras	
DESENHO		CURSO	
Projeto Hostel		Mestrado Integrado em Arquitetura	
DESENHO Nº		UNIDADE CURRICULAR	
4.05		Projeto Integrado de Reabilitação	
ESCALA		ORIENTADORA	
1 : 100		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	
		COORIENTADOR	
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	
		NOME	
		Cátia Sofia Lopes Figueira	
		DATA	
		Outubro.2015	

Nova mansarda com desenho igual às pré-existentes, com material de revestimento diferente (chapa ondulada nas paredes, igualando à fachada do piso 3 - consenso entre os materiais), à exceção do revestimento da cobertura, em telha de canudo igual à pré-existente



Planta de Cobertura



Corte Transversal do Edifício
| ILUSTRATIVO

Nova mansarda com desenho igual às pré-existentes, com material de revestimento diferente (chapa ondulada nas paredes, igualando à fachada do piso 3 - consenso entre os materiais), à exceção do revestimento da cobertura, em telha de canudo igual à pré-existente



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Projeto Hostel	PROPOSTA	Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
4.06	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015



CONCLUSÃO

A reabilitação de um edifício não é um processo simples, em conta todas as problemáticas, quer ao nível da reabilitação por si só como ao nível da análise das anomalias e da adequação a um novo uso. É necessário um conhecimento prévio da construção que permita identificar e documentar essas problemáticas.

Quando se intervém num edifício antigo é necessário ter em conta todas as peças que o compõem, quer ao nível estrutural, como decorativo, bem como ao nível dos materiais e técnicas utilizadas e ter em atenção a sua história e as alterações que decorrerão ao longo dos anos.

Neste caso concreto, a proposta de reabilitação para conversão em hostel foi desenvolvida dentro do tema do “alojamento temporário”. Tema que por si só é vasto, mas que teve objetivos muito concretos e bem definidos. Permitir que um edifício de qualidade, dos finais do século XIX e inícios do século XX, que em sua maioria se apresenta devoluto e sem ter qualquer características que o integre, relacione e dinamize com as vivências da cidade, principalmente onde este está inserido, no Centro Histórico de Viseu. Um edifício convertido em hostel é não só uma mais-valia para a economia visense, como uma mais-valia para a valorização da cidade ao atrair população turística e visitante oferecendo-lhe um alojamento de grande qualidade construtiva e de baixo custo. Deste modo, esta situação oferece vantagem sobre os outros tipos de alojamentos e por, também, não existir nenhum hostel em Viseu.

O projeto inclui também um serviço de restauração e cafetaria que rentabiliza o hostel em épocas com menos afluência. Considera-se que foi atingido o objetivo da proposta em contribuir para a requalificação do CHV fazendo-se valorizar mais pela passagem por este edifício e atrair mais pessoas turistas e visitantes com custos reduzidos, uma vez que se instalou um programa dinamizador e de relação entre hostel – cidade de Viseu – centro histórico -população residente – população turística e visitante, gera no mínimo a interação e socialização entre estes, e que viabiliza o investimento.

Um dos problemas encontrados durante a realização do projeto foi, adequação do edifício a um novo uso com «regras» e «exigências» a cumprir, adaptá-lo com os requisitos mínimos e que viabilizam a melhoria das condições de conforto e acaba por cumprir com os requisitos decretados no DL nº 128/2014, como os requisitos de segurança contra incêndio e de acessibilidades para a concretização do hostel, onde também se teve em conta o PDM de Viseu.

Quanto ao diagnóstico de anomalias, procurou-se uma lógica de encontro das anomalias, com causas e soluções possíveis do estado de conservação do edifício atualmente. Contudo, relembra-se que as soluções apresentadas são apenas possíveis soluções e que podem ser questionáveis, mas são igualmente válidas e passíveis de serem aplicadas no edifício.

A proposta do projeto de reabilitação incidiu na procura de soluções adequadas, reversíveis e pouco invasivas, na concordância da melhoria da eficiência energética em edifícios antigos, ao qual este objetivo foi cumprido, mas que ainda assim contém algumas pontes térmicas para não invadir a imagem original que deveria ser mantida.

Como reflexão final e conclusiva, a reabilitação de um edifício antigo constitui um exercício de grande dificuldade perante todos os requisitos que estes devem conter para responder aos critérios de segurança, conforto e salubridade atuais. Sendo o aspeto mais difícil de colmatar nos processos de reabilitação a inclusão de infraestruturas básicas neste tipo de edifícios antigos, principalmente quando se adequam a novos usos.

Este é um exemplo de um edifício no centro histórico para um novo uso, que se considera ter um resultado final vantajoso para a cidade e revigorante para a qualidade da construção pré-existente e usufruto do edifício a qual se pretende prolongar a sua vida útil, preservando-o e fazendo as devidas manutenções.

Toda a vertente metodológica para a concretização deste relatório de projeto de reabilitação, revelou compreender as dificuldades que existem em reabilitar um edifício antigo, não só pelas exigências obrigatórias em lei como pelas condições do próprio edifício para ser adequado a novos usos.

BIBLIOGRAFIA

I. Publicações

APPLETON, João. – *Reabilitação de Edifícios Antigos: Patologias e Tecnologias de Intervenção* (1ª. Edição). Lisboa: Edições Orion, 2003.

APPLETON, João. – *Reabilitar a reabilitação*. Revista Pedra e Cal, nº 20, Dezembro 2003.

BRANDI, Cesare. – *Teoria do Restauro*. Lisboa: Edições Orion, 2006.

CABRITA, António Reis. – *Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto*. Lisboa: CML e LNEC, 1992.

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

CASAL, M. G. D. – *Conservação de Pintura Mural: estudo e consolidação de argamassas de cal aérea e areia com falta de coesão*. LNEC: Lisboa, 2002.

CASTILHO, Liliana. – *A cidade de Viseu nos Séculos XVII e XVIII: Arquitetura e Urbanismo*. Tese de Doutoramento em História da Arte, Volume I. Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 2012.

DURÃO, Carina Oliveira. – *Reabilitação Sustentável: Introdução de Metodologias e Estratégias Sustentáveis - Projecto de Arquitectura Sustentável*. Dissertação de Mestrado em Arquitectura de Interiores, FAUTL. Lisboa: Março, 2013.

FERNANDEZ, Sérgio. – *A acrópole e a cidade*. Revista Monumentos, nº 13. Edições: Direção geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, 2000.

FREITAS, Vasco Peixoto. – *Manual de apoio ao projecto de reabilitação de edifícios antigos*. Porto: Edições Ordem dos engenheiros da região do norte, 2012.

GOMES, Carina Sousa. – *A cidade, o turismo e a (re)invenção dos lugares: ausências e emergências nos imaginários turísticos urbanos*. Oficina do Centro de Estudos Sociais (CES): Coimbra, Abril de 2011.

LOPES, Nuno Valentim. – *Reabilitação de Caixilharias de Madeira em Edifícios do Século XIX e Início do Século XX; Do Restauro à Selecção Exigencial de uma Nova Caixilharia: o Estudo do Caso da Habitação Corrente Portuense*. Dissertação de Mestrado, Porto: Feup, Dezembro 2006.

LYNCH, Kevin. – *A imagem da Cidade*. Lisboa: Edições 70, 2002.

MANSO, Armando Costa. – *Conservação e Reabilitação de Edifícios. Avaliação de Custos e Recentes Desenvolvimentos. 2º Simpósio Internacional sobre Patologia Durabilidade e Reabilitação de Edifícios*. Lisboa: LNEC, Novembro 2003.

MARQUES, J e SANTOS, N. – *Espaços turísticos e novas formas de alojamento in Revista de Geografia e Ordenamento do Território, n.º 1 Junho*. Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, 2012.

PAIVA, J. Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana. – *Guia técnico de reabilitação habitacional*. Volume I. Lisboa: INH/LNEC, 2006.

PAIVA, J. Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana. – *Guia técnico de reabilitação habitacional*. Volume II. Lisboa: INH/LNEC, 2006.

PEREIRA, Paulo. – *Intervenções no património: 1995-2000: nova política*. Lisboa: Ministério da Cultura. Instituto Português do Património Arquitectónico, D.I, 1997.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. – Apontamentos da unidade curricular de Teoria da Conservação. Departamento de Arquitetura da Universidade Católica Portuguesa: Viseu, ano letivo 2013/2014.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. – *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana – Análise da experiência portuguesa dos gabinetes técnicos locais*. Tese de Doutoramento. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, 2009.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. – *A sustentabilidade da reabilitação*. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Departamento de edifícios, núcleo de arquitetura e urbanismo, Portugal.

PIRES, Débora Rogrigues. – *Sustentabilidade na reabilitação de centros históricos: Caso prático da cidade de Viseu*. Dissertação de Mestrado em Arquitetura, Departamento de Engenharia Civil e Arquitetura. Universidade da Beira Interior, Covilhã: Outubro de 2011.

SARAIVA, Ana Vanessa das Neves. – *Hostels independentes: o caso de Lisboa*. Dissertação de Mestrado em turismo especialização em Gestão estratégia de destinos turísticos. Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril. Lisboa: Fevereiro, 2013.

SILVA, Mariana Barata. – *O segmento low cost na indústria hoteleira em Coimbra: o caso dos hostels*. Relatório de estágio do 2º Ciclo em História de Arte, Património e Turismo Cultural. Universidade de Coimbra, Faculdade de Letras. Coimbra: Setembro 2014.

SOUSA, J. R. – Viseu Cidade. Viseu: Edição do autor, 2006.

II. Sites de internet

CABRITA, António Reis. LEMOS, Eduardo Mascarenhas. AMARAL, Francisco Pires Keil. VAZ, João Inês. BAGANHA, José Franqueira. FERNANDES, Luís da Silva. EUSÉBIO, Maria de Fátima. SÁ, Mário. KRIPPAHL, Miguel. *“Apresentação do Guia para a Reabilitação do Centro Histórico de Viseu”*. Câmara Municipal e Universidade Católica Portuguesa: Viseu, 2010. Disponível em: <http://cm-viseu.pt/guiareabcentrohistorico/capa/index.php> (data da consulta: 16/Abril/2015)

CENSOS DE 2011. *“XV e V Recenseamento Geral da População- Resultados definitivos Portugal”*. Disponível em: <http://mediaserver2.rr.pt/NEWRR/census2011resultadosdefinitivosportugal--d20no352116e9.pdf> (data da consulta: 10/Julho/2015)

CENSOS DE 2011. *“XV e V Recenseamento Geral da População- Resultados definitivos Portugal”*. Disponível em: http://datacentro.ccdrc.pt/Uploads/Docs/RC_Censos2011_Prelim.pdf (data da consulta: 10/Julho/2015)

DGGE / IP-3E. *“Reabilitação energética da envolvente de edifícios residenciais”*. Disponível em: http://eficiencia-energetica.com/images/upload/Reabilitacao_energetica.pdf (data da consulta: 5/Agosto/2015)

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VISEU. *“Regulamento do Plano Diretor Municipal de Viseu”*. Disponível em: http://www.cm-viseu.pt/doc/pdm___/regulamento.pdf (data da consulta: 03/Março/2015)

PARCERIAS PARA A REGENERAÇÃO URBANA 2011. *“Construção e reabilitação sustentável – linhas orientadoras”*. Disponível em: http://www.centrohabitat.net/sites/default/files/projetos-pdf/construcao_e_reabilitacao_sustentavel.pdf (data de consulta: 5/Agosto/2015)

PÚBLICO - JORNAL ONLINE, notícia “O hostel é Independente, o restaurante é Decadente”, escrito por Luís J. Santos, 9-11-2011. Disponível em:

http://fugas.publico.pt/hoteis/296525_the-independent-hostel-suites. (data de consulta: 17/Julho/2015)

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA (SRU). “*Área de Reabilitação Urbana de Viseu – Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal*”. Viseu: SRU – Município de Viseu.

Disponível em:

http://www.viseunovo.pt/Mediateca/files/PDF/Legislacao/ACRRU%20Viseu/ARU%201%20DE%20VISEU_11_Set_2014.pdf (data da consulta: 05/Março/2015)

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA (SRU). “*Memória descritiva e justificativa – Empreitada de restauro do edifício. Rua do Comércio 92 a 106*”. Viseu: SRU. (data de consulta:

11/Março/2015)

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA (SRU). “*Viseu Viva – Plano de Acção para Revitalização do Centro Histórico de Viseu*”. Viseu: Município de Viseu. Disponível em: <http://cm-viseu.pt/doc/CentroHistorico/ViseuViva.pdf> (data da consulta: 03/Março/2015)

TAVARES, André e MARTINS, Ivo Poças. (2013) - *Arquitetura “low Cost*”. Disponível em: <http://www.jornalarquitectos.pt/arquitetura-low-cost/> (data da consulta: 30/Maio/2015)

III. Legislação e Cartas Internacionais

Carta Europeia do Património Arquitectónico, 1975.

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

Carta sobre o Património Construído Vernáculo – ICOMOS, 1999.

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

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

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

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

Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto. *“Acessibilidade e mobilidade para todos”.*

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

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

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

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Viseu, 2013.

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

ANEXOS

- I. Relatório - Método de avaliação do estado de conservação de imóveis - MAEC

- II. Relatório de Anomalias
 - a. Causa prováveis
 - b. Soluções de intervenção

- III. Documentos Regulamentares e Legislativos
 - a. Excerto do PDM Viseu, do Artigo 67º – Regras gerais de edificabilidade
 - b. Regulamento de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Viseu
 - c. Decreto-Lei n.º 128/2014

- IV. Desenhos Técnicos
 - a. Implantação
 - b. Levantamento do edifício
 - c. Diagnóstico de anomalias
 - d. Amarelos e Vermelhos
 - e. Projeto Hostel

I. RELATÓRIO MAEC

FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av.: Rua Dr. Luís Ferreira (Antiga Rua do Comércio)
 n.º/lote: 100 andar: 1.º, 2.º e 3.º
 Freguesia: União das Freguesias de Viseu (Antiga Freg. Coração de Jesus) Concelho: Viseu
 Código postal: 3505 - 383 Viseu Localidade: Viseu

B. FOTOGRAFIAS



C. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

Implantação do edifício <u>Em Banda</u>	Impermeabilização das áreas envolventes <u>Impermeabilizados</u>	N.º de pisos do edifício acima da cota da soleira <u> 5 </u>	N.º de unidades no edifício <u> 2 </u>	Época de construção <u>1888 a 1920</u>
--	---	---	---	---

D. CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE

Uso da unidade <u>Habitação</u>	N.º de pisos da unidade <u> 5 </u>	N.º de divisões da unidade <u> 18 </u>	Iluminação natural <u>livre de obstáculos</u>	N.º de dependências <u> 0 </u>
------------------------------------	---	---	--	-------------------------------------

E. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- O locado acima identificado possui um estado de conservação:

Excelente <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input checked="" type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	---	------------------------------	----------------------------------
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------	---

Observações:

.....

.....

F. EQUIPA

Nome do técnico: Cátia Figueira Assinatura: Cátia Figueira
 Nome do técnico: Assinatura:
 Nome do técnico: Assinatura:
 Nome do técnico: Assinatura:

Data de vistoria: 15 | Abril | 2015

CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA

A. ESTRUTURA

Fundações

- Alvenaria de pedra
 Alvenaria de tijolo
 Sapatas de betão
 Ensoleiramento geral
 Estacas de madeira
 Estacas de betão
 Outra [fundações contínuas](#)
 Não sabe

Elementos verticais

- Paredes resistentes de alvenaria de pedra
 Paredes resistentes de alvenaria de tijolo ou de blocos de betão
 Paredes resistentes de alvenaria confinada de tijolo maciço ou de blocos de betão
 Pilares de betão armado
 Outra _____
 Não sabe

Pavimentos

- Madeira
 Madeira com vigas metálicas
 Laje maciça de betão armado com vigas
 Laje fungiforme maciça de betão armado
 Laje fungiforme aligeirada de betão armado
 Laje aligeirada de betão armado com vigotas
 Pranchas de betão armado ou pré-esforçado
 Pré-lajes
 Outra _____
 Não sabe

B. COBERTURA

Forma: Inclinação | Em terraçoEsteira horizontal: Sim | Não

Estrutura de suporte

- Madeira
 Madeira
 Metálica
 Laje maciça de betão armado
 Laje aligeirada de betão armado com vigotas
 Vigas / vigotas de betão armado com muretes de alvenaria
 Outra _____
 Não sabe

Revestimento da cobertura em terraço

- Impermeabilização aparente
 Betonilha
 Ladrilho cerâmico ou hidráulico
 Tijoleira
 Seixo rolado
 Outra _____
 Não sabe

Revestimento da cobertura inclinada

- Telha cerâmica
 Telha de betão
 Chapas metálicas
 Chapas plásticas
 Chapas de fibrocimento
 Canaletes de fibrocimento
 Outra _____
 Não sabe

Composição da esteira

- Madeira ou derivados de madeira
 Laje maciça de betão armado
 Laje aligeirada de betão armado
 Placas de gesso cartonado/laminado
 Outra _____
 Não sabe

C. PAREDES EXTERIORES

Tosco

- Alvenaria de pedra
 Alvenaria de tijolo com um pano
 Alvenaria de tijolo com dois panos
 Alvenaria blocos de betão de agregados correntes
 Alvenaria de blocos de betão com agregados de argila expandida
 Alvenaria de blocos de betão celular autoclavado
 Outra _____
 Não sabe

Revestimento dos paramentos exteriores

- Reboco
 Azulejo
 Placas de pedra
 ETICS
 Sistema de pintura
 Sem revestimento
 Outro _____
 Não sabe

D. VÃOS EXTERIORES

Material do caixilho

- Madeira
 Alumínio simples
 Alumínio com corte térmico
 PVC
 Ferro
 Vãos sem caixilharia
 Outro _____

Tipo de envidraçado

- Vidro simples
 Vidro duplo
 Janela dupla
 Sem vidro
 Outra _____

E. PAREDES INTERIORES

Tosco

- Alvenaria de pedra
 Alvenaria de tijolo com um pano
 Alvenaria de blocos de betão de agregados correntes
 Alvenaria de blocos de betão agregados de argila expandida
 Alvenaria de blocos de betão celular autoclavado
 Tabique de madeira
 Tabique de madeira e alvenaria
 Divisórias leves com painéis de gesso cartonado / laminado
 Outra _____
 Não sabe

Revestimento

- Madeira
 Reboco
 Estuque
 Azulejo
 Placas de pedra natural
 Sistema de pintura
 Sem revestimento
 Outro _____
 Não sabe

F. REVESTIMENTOS DE PISO

Material

- Madeira
 Pedra natural
 Ladrilho cerâmico
 Ladrilho hidráulico
 Linóleo
 Vinílico
 Aglomerado de cortiça
 Betonilha
 Outra _____
 Não sabe

ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Gravidade da anomalia					Extensão da anomalia					Não se aplica	Pond.	Pont.
	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	Pontual	Local.	Média	Extensa	Total			
	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	(1)	(0,95)	(0,85)	(0,75)	(0,65)			
A. EDIFÍCIO													
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 3 =	9
1.1. Fundações	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
1.2 Estrutura elevada	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
1.3 Muros de suporte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 3 =	7,65
2.1 Revestimento da cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.2 Estrutura de suporte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.3 Vãos envidraçados, claraboias e lanternins	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.4 Sistema de drenagem de águas pluviais	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.5 Outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	8
B. OUTRAS PARTES COMUNS													
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	5,70
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 1 =	4
6. Tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 1 =	2,85
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	7,60
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 1 =	2,85
9. Dispositivos de proteção contra queda	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		x 2 =	6,50
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 1 =	0,95
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		x 1 =	0,65
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
12.1 Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
12.2 Armários onde estão contadores e outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
12.3 Aparelhos a gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
12.4 Outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
13. Instalação elétrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 1 =	1,90
13.1 Instalação de terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
13.2 Iluminação de emergência e equipamentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
13.3 Instalação de energia e de equipamentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
C. UNIDADE													
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 3 =	9
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	5,70
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 1 =	5
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	7,60
22. Tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	5,70
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		x 2 =	3,90
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 3 =	8,55
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	7,60
26. Dispositivos de proteção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 1 =	3,80
27. Dispositivos de proteção contra queda	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	10
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	3,80
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	3,80
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 2 =	1,90
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	3,80
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
32.1 Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
32.2 Armários onde estão contadores e outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
32.3 Aparelhos a gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
32.4 Outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
33. Instalação elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		x 2 =	2,60
33.1 Instalação de terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
33.2 Iluminação de emergência e equipamentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
33.3 Instalação de energia e de equipamentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	-

FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av.: Rua Dr. Luís Ferreira (Antiga Rua do Comércio).....
 n.º/lote: 100..... andar: -1 e 0 (rés-do-chão)
 Freguesia: União das Freguesias de Viseu (Antiga Freg. Coração de Jesus)..... Concelho: Viseu
 Código postal: 3505 - 383 Viseu..... Localidade: Viseu

B. FOTOGRAFIAS



C. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

Implantação do edifício <u>Em Banda</u>	Impermeabilização das áreas envolventes <u>Impermeabilizados</u>	N.º de pisos do edifício acima da cota da soleira <u> 5 </u>	N.º de unidades enterradas <u> 0 </u>	N.º de unidades no edifício <u> 2 </u>	Época de construção <u>1860 a 1930</u>
--	---	---	--	---	---

D. CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE

Uso da unidade <u>Comércio</u>	N.º de pisos da unidade <u> 5 </u>	N.º de divisões da unidade <u> 18 </u>	Iluminação natural <u>livre de obstáculos</u>	N.º de dependências <u> 0 </u>
-----------------------------------	---	---	--	-------------------------------------

E. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- O locado acima identificado possui um estado de conservação:
 Excelente Bom Médio Mau Péssimo
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:
 Sim Não

Observações:

.....

.....

F. EQUIPA

Nome do técnico: Cátia Figueira..... Assinatura: Cátia Figueira
 Nome do técnico: Assinatura:
 Nome do técnico: Assinatura:
 Nome do técnico: Assinatura:

Data de vistoria: 15 | Abril | 2015

CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA

A. ESTRUTURA

Fundações

- Alvenaria de pedra
 Alvenaria de tijolo
 Sapatas de betão
 Ensoleiramento geral
 Estacas de madeira
 Estacas de betão
 Outra [fundações contínuas](#)
 Não sabe

Elementos verticais

- Paredes resistentes de alvenaria de pedra
 Paredes resistentes de alvenaria de tijolo ou de blocos de betão
 Paredes resistentes de alvenaria confinada de tijolo maciço ou de blocos de betão
 Pilares de betão armado
 Outra _____
 Não sabe

Pavimentos

- Madeira
 Madeira com vigas metálicas
 Laje maciça de betão armado com vigas
 Laje fungiforme maciça de betão armado
 Laje fungiforme aligeirada de betão armado
 Laje aligeirada de betão armado com vigotas
 Pranchas de betão armado ou pré-esforçado
 Pré-lajes
 Outra _____
 Não sabe

B. COBERTURA

Forma: Inclinação | Em terraçoEsteira horizontal: Sim | Não

Estrutura de suporte

- Madeira
 Madeira
 Metálica
 Laje maciça de betão armado
 Laje aligeirada de betão armado com vigotas
 Vigas / vigotas de betão armado com muretes de alvenaria
 Outra _____
 Não sabe

Revestimento da cobertura em terraço

- Impermeabilização aparente
 Betonilha
 Ladrilho cerâmico ou hidráulico
 Tijoleira
 Seixo rolado
 Outra _____
 Não sabe

Revestimento da cobertura inclinada

- Telha cerâmica
 Telha de betão
 Chapas metálicas
 Chapas plásticas
 Chapas de fibrocimento
 Canaletes de fibrocimento
 Outra _____
 Não sabe

Composição da esteira

- Madeira ou derivados de madeira
 Laje maciça de betão armado
 Laje aligeirada de betão armado
 Placas de gesso cartonado/laminado
 Outra _____
 Não sabe

C. PAREDES EXTERIORES

Tosco

- Alvenaria de pedra
 Alvenaria de tijolo com um pano
 Alvenaria de tijolo com dois panos
 Alvenaria blocos de betão de agregados correntes
 Alvenaria de blocos de betão com agregados de argila expandida
 Alvenaria de blocos de betão celular autoclavado
 Outra _____
 Não sabe

Revestimento dos paramentos exteriores

- Reboco
 Azulejo
 Placas de pedra
 ETICS
 Sistema de pintura
 Sem revestimento
 Outro _____
 Não sabe

D. VÃOS EXTERIORES

Material do caixilho

- Madeira
 Alumínio simples
 Alumínio com corte térmico
 PVC
 Ferro
 Vãos sem caixilharia
 Outro _____

Tipo de envidraçado

- Vidro simples
 Vidro duplo
 Janela dupla
 Sem vidro
 Outra _____

E. PAREDES INTERIORES

Tosco

- Alvenaria de pedra
 Alvenaria de tijolo com um pano
 Alvenaria de blocos de betão de agregados correntes
 Alvenaria de blocos de betão agregados de argila expandida
 Alvenaria de blocos de betão celular autoclavado
 Tabique de madeira
 Tabique de madeira e alvenaria
 Divisórias leves com painéis de gesso cartonado / laminado
 Outra _____
 Não sabe

Revestimento

- Madeira
 Reboco
 Estuque
 Azulejo
 Placas de pedra natural
 Sistema de pintura
 Sem revestimento
 Outro [Gesso cartonado](#)
 Não sabe

F. REVESTIMENTOS DE PISO

Material

- Madeira
 Pedra natural
 Ladrilho cerâmico
 Ladrilho hidráulico
 Linóleo
 Vinílico
 Aglomerado de cortiça
 Betonilha
 Outra [Alcatifa](#)
 Não sabe

ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Gravidade da anomalia					Extensão da anomalia					Não se aplica	Pond.	Pont.
	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	Pontual	Local.	Média	Extensa	Total			
	(5)	(4)	(3)	(1)	(1)	(1)	(0,95)	(0,85)	(0,75)	(0,65)			
A. EDIFÍCIO													
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 3 = 9$
1.1. Fundações	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
1.2 Estrutura elevada	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
1.3 Muros de suporte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 3 = 7,65$
2.1 Revestimento da cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.2 Estrutura de suporte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.3 Vãos envidraçados, claraboias e lanternins	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.4 Sistema de drenagem de águas pluviais	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.5 Outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 8$
B. OUTRAS PARTES COMUNS													
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 6$
5. Revestimentos de pavimentos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
6. Tetos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3$
7. Escadas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 6,50$
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3$
9. Dispositivos de proteção contra queda	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 6,50$
10. Instalação de distribuição de água	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = -$
12.1 Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12.2 Armários onde estão contadores e outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12.3 Aparelhos a gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12.4 Outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13. Instalação elétrica e de iluminação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
13.1 Instalação de terra	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.2 Iluminação de emergência e equipamentos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.3 Instalação de energia e de equipamentos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = -$
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = -$
C. UNIDADE													
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 3 = 9$
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 5,70$
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 6,50$
22. Tetos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 5,70$
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 6,50$
24. Caixilharia e portas exteriores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 3 = 9,75$
25. Caixilharia e portas interiores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 10$
26. Dispositivos de proteção de vãos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
27. Dispositivos de proteção contra queda	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 10$
28. Equipamento sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 10$
29. Equipamento de cozinha	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = -$
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 10$
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 10$
32. Instalação de gás	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = -$
32.1 Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
32.2 Armários onde estão contadores e outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
32.3 Aparelhos a gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
32.4 Outros elementos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
33. Instalação elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 2 = 6,50$
33.1 Instalação de terra	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
33.2 Iluminação de emergência e equipamentos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
33.3 Instalação de energia e de equipamentos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 4$
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 4$
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	$x \ 1 = 3,25$

II. RELATÓRIO DE ANOMALIAS

Anomalias e Causas prováveis, Soluções de intervenção

O seguinte relatório das anomalias do edifício nº 96-92, situado na Rua do comércio, em Viseu, foi elaborado com o acompanhamento do “Guia técnico de reabilitação habitacional”. Neste estão dispostas as anomalias acompanhadas por as possíveis causas com respetivas soluções de intervenção nos diferentes elementos.

Todos os elementos que não apresentaram anomalias, não foram referidos neste relatório nem não foram alvo no projeto de intervenção, mas à que ter em conta que dever-se-á fazer o necessário com uma análise mais técnica de deteção de anomalias. Assim, para estes elementos dever-se-á efetuar a limpeza dos mesmos, envernizamento do pavimento em madeira e a pintura das paredes.

No que diz respeito às instalações técnicas de drenagem de águas e do sistema elétrico existentes, é necessário recorrer a toda a sua substituição devido ao envelhecimento natural dos próprios sistemas e materiais.

COBERTURA (possibilidades)

Infiltrações (forte presença de humidades)

- a. Estanquidade à água da chuva

Soluções de intervenção:

Caso esta se verifique posteriormente através de uma avaliação mais detalhada das patologias, poderá ser reforçada. No entanto, deixa-se em aberto as possibilidades de solução para as intervenções: é necessário recorrer-se à substituição dos elementos degradados devido à presença de humidade, bem como à substituição de eventuais telhas partidas. Ainda, deve ser feita a colocação de isolamento na cobertura, bem como a introdução de uma tela pára-vapor.

PAREDES

1. Fendilhação

- a. Variações térmicas dos elementos de confinamento das paredes
- b. Assentamentos diferenciais de fundações
- c. Tensões de compressão de alvenaria
- d. 45º devido a esforços de punçoamento

2. Manchas de humidade

- a. Condensações

Soluções de intervenção:

É necessário recorrer-se à extração do revestimento afetado por fendas para a criação de uma zona de dessolidarização do revestimento em relação ao suporte ao longo das fendas, para a aplicação do recobrimento com o mesmo tipo de argamassa da existente, tendo que se fazer testes de compatibilidade, eventualmente dado a época de construção seria areia e cal misturada. Por fim, efetuar a repintura da parede.

Necessário efetuar a limpeza dos elementos decorativos, sendo eles, embasamentos, mísulas, lancis das ombreiras e padieiras, bem como as soleiras.

PAVIMENTOS

1. Deformação

- a. Devido a apodrecimento das vigas
- b. Deterioração da madeira devido ao ataque de fungos de podridão nas zonas de em contacto com paredes húmidas
- c. Sobrecargas excessivas

2. Desnivelado

- a. Cedência do apoio do pavimento (aquando de uma intervenção de remoção de parede do piso inferior)

Soluções de intervenção:

Necessário efetuar a desmontagem do soalho nas zonas deformadas, e desempenar a madeira fazendo assim o nivelamento dos soalhos através de calços de madeira tratada, para recolocar as tábuas de madeira. É também necessário nas zonas húmidas efetuar-se a colocação de membranas de impermeabilização.

REVESTIMENTOS

1. Formação de eflorescências

- a. Humidade

2. Deslocamento de papel de parede de revestimento

3. Perda/Alteração de cor

- a. Ações dos agentes atmosféricos
- 4. Destacamento do revestimento**
 - a. Humedecimento constante, levando à degradação e perda de coesão e de resistência superficial e mecânica
- 5. Descolamento dos ladrilhos cerâmicos**
- 6. Degradação do material**
 - a. Perda natural de componentes que constituem o material

Soluções de intervenção:

Para o papel de parede, é necessário restaurar o papel de parede e corrigir as pontes térmicas que advêm da fachada virada para a Rua do Comércio. Também é necessário efetuar a limpeza para lixar as paredes para efetuar a substituição do reboco.

TECTOS

- 1. Fendilhação**
- 2. Destacamento do estuque**
- 3. Formação de eflorescências no revestimento de madeira**

Soluções de intervenção:

É necessário recorrer-se à extração do revestimento afetado por fendas para a criação de uma zona de dessolidarização do revestimento em relação ao suporte ao longo das fendas, para a aplicação do recobrimento com o mesmo tipo de argamassa da existente. Quanto ao destacamento é necessário efetuar operações de conservação e reparação do estuque. No terceiro ponto é necessário remover os sais materiais higroscópicos, se for o caso fazer a substituição das madeiras, envernizar e manter o condicionamento dos espaços com humidade relativa de 65%.

VÃOS

ENVIDRAÇADOS

- 1. Degradação do revestimento da pintura do caixilho de madeira**
 - a. Ação conjunta de radiação solar e de processos de humedecimento e secagem

2. Fratura dos caixilhos e dos vidros

- a. Por flexão (nomeadamente sob ação do vento) ou efeitos de deformação das estruturas ou paredes de alvenaria em que a caixilharia se enquadra

3. Deterioração do material (madeira)

- a. Ação da humidade aliada à exposição permanente às intempéries
- b. Envelhecimento e degradação dos materiais associados à falta de manutenção

4. Degradação dos fechos e ferragens

Soluções de intervenção:

É necessário proceder a um tratamento preventivo com produto preservador adequado e compatível com o possível produto de revestimento a aplicar. Deve-se retirar as substâncias de restos de tinta ou verniz, para lixar de forma a criar rugosidade e por fim aplicar a repintura da madeira.

PORTAS EXTERIORES E INTERIORES

1. Inchamento e empenos responsáveis por deficiências no funcionamento e na vedação dos vãos

2. Corrosão em guardas metálicas

- a. Degradação devido a humidade
- b. Oxidação

3. Degradação dos fechos e ferragens

Soluções de intervenção:

É necessário proceder a um tratamento preventivo com produto preservador adequado e compatível com o possível produto de revestimento a aplicar. Deve-se retirar as substâncias de restos de tinta ou verniz, para lixar de forma a criar rugosidade e por fim aplicar a repintura da madeira.

A nível exterior, as guardas das varandas, é necessário efetuar a reparação dos elementos degradados, lixar o material e aplicar a repintura.

ESCADAS

1. Fendilhação na ligação entre parede-teto

- a. Fraca aderência do material pobre

- b. Ação de movimento entre parede e teto
- 2. Destacamento do estuque do teto**
 - a. Ação de humidade proveniente da cobertura
- 3. Desgaste das pinturas decorativas da parede**
 - a. Envelhecimento natural
 - b. Ação de agentes erosivos naturais
- 4. Sujidade do pavimento das escadas**

Soluções de intervenção:

É necessário efetuar a reparação da fenda através da extração do reboco na zona afetada e seguir-se do recobrimento do reboco. Quando ao destacamento é necessário reforçar a cobertura e efetuar operações de conservação e reparação do estuque.

Para o desgaste natural das pinturas das paredes é necessário fazer o restauro da mesma com técnicas de conservação e reparação. No pavimento, é necessário fazer-se a limpeza, lixar e envernizar.

III. Documentos Regulamentares e Legislativos

a. Excerto do PDM Viseu, do Artigo 67º – Regras gerais de edificabilidade

“1 – A edificabilidade deverá considerar desde que possível, a traça existente, assegurando uma integração harmoniosa no conjunto, com ponderação de fatores como o alinhamento, morfologia urbana e tipologia da edificação, no sentido lato do termo (silhueta da colina da Sé), textura, materiais e ritmo de abertura de vãos, não devendo ultrapassar a cércea ou o número de pisos dominantes na rua ou quarteirão em que se integra a pretensão, sem prejuízo, porém, do respeito de outros instrumentos urbanísticos incidentes sobre o local, como seja o plano de pormenor de reabilitação urbana ou o de salvaguarda.” (...)

“8 – A reconversão funcional e reconstrução de edifícios pré-existentes não poderão suscitar agravamentos da volumetria nas zonas interiorizadas do lote ou parcela, salvo por razões especificamente consideradas como de interesse público, nem exceder a cota de cumeeira mais representativa das áreas já construídas, quando as mesmas excedam a profundidade de 15,00m, prevista para os pisos superiores da área edificada ou edificável contígua ao arruamento de acesso, podendo, e desde que justificável, respeitar-se a morfologia apresentada pelas coberturas existentes.” (...)

“10 – Considera-se que, nos termos do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro e demais legislação complementar, é de interesse público a renovação urbana de zonas degradadas.”

b. Regulamento de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Viseu

Artigo 5.º

Obrigações específicas dos agentes fiscalizadores

1 — Compete à fiscalização municipal, sem prejuízo de intervenção por parte do corpo técnico municipal, a verificação do livro de obra, participando as faltas verificadas e efectuando o registo no referido livro, nomeadamente por força da instrução do processo de contra-ordenação e, se for caso disso, o embargo das referidas obras.

2 — As áreas de actuação serão determinadas em função da orgânica de serviço, podendo ser desencadeadas acções de fiscalização suplementares que, embora visando acautelar a não ocorrência de situações susceptíveis de integrar as contra-ordenações previstas no artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 555/99, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, sejam determinadas por uma actuação global de defesa em relação às servidões administrativas e restrições de utilidade pública constituídas no âmbito do Plano Director Municipal, nomeadamente as referentes à rede de estradas nacional, rede rodoviária municipal principal, rede rodoviária municipal secundária, limite da zona de protecção às estradas, marcos geodésicos, feixes hertzianos, áreas florestais sujeitas ao regime florestal, Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, zonas de protecção de albufeiras e de barragem agrícola e de monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios.

Artigo 6.º

Embargos

As obras executadas em violação do disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, serão objecto de embargo, quando for caso disso e com os efeitos previstos no artigo 103.º destes normativos.

Artigo 7.º

Regra de conduta

1 — É dever geral dos funcionários adstritos à fiscalização a criação de confiança no público perante a acção de Administração Pública, actuando com urbanidade em todas as intervenções de natureza funcional, assegurando o conhecimento das normas legais e regulamentares que enquadram a matéria que esteja em causa, sob pena de incorrerem em infracção disciplinar, nomeadamente por defeituoso cumprimento ou desconhecimento das disposições legais e regulamentares ou de ordens superiores.

2 — Os funcionários, nomeadamente os afectos à fiscalização de obras sujeitas a licença ou autorização administrativa, ou que sejam abrangidas por comunicação prévia, que dolosamente deixem de participar infracções ou prestarem informações falsas sobre o incumprimento de disposições legais e regulamentares de que tenham tomado conhecimento no exercício das suas funções são punidos nos termos da lei.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

Este regulamento entra em vigor após a sua confirmação pelos órgãos municipais, sem prejuízo da sua publicação no *Diário da República*, 2.ª série.

Regulamento de Salvaguarda e Revitalização da Zona Histórica

A cidade de Viseu possui uma zona histórica das mais valiosas do País, que não se limita à sé, ao Museu de Grão Vasco e à igreja da Misericórdia, mas compreende todo um vasto conjunto de ruas, praças e edificações erguidas nessa magnífica pedra que é o granito.

Preservar e dinamizar, tem sido uma acção constante desta autarquia, mas dada a extensão e riqueza do nosso património muito há para fazer, com a colaboração de todos.

Este Regulamento pretende ser um guião de apoio e orientação dos munícipes intervenientes na zona histórica.

A prática tem-nos demonstrado que o cumprimento destas regras tende a criar um ambiente de qualidade e bem-estar digno para todos nós e apreciado por todos aqueles que nos visitam.

Este projecto contou com a colaboração das seguintes entidades:

Associação de Comerciantes do Distrito de Viseu;
Associação Industrial da Região de Viseu;
Administração Regional de Saúde de Viseu;
Área de Telecomunicações de Viseu;
Associação Viseense de Bombeiros Voluntários;
EDP — Electricidade de Portugal, S. A.;
IPPAR — Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

O presente Regulamento decorre do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, que altera o Decreto-Lei n.º 555/99, referente à salvaguarda e revitalização da zona histórica.

Regulamento de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Viseu

PARTE I

Generalidade

CAPÍTULO I

Objectivos gerais

Artigo 1.º

Pretende o presente Regulamento a salvaguarda e a revitalização do espaço urbano que constitui o centro histórico da cidade de Viseu. Assim, são definidos os seguintes objectivos gerais:

- Conservar e revalorizar os edifícios, as ruas e as praças, mantendo a imagem do seu conjunto arquitectónico e histórico;
- Manter a continuidade dos traçados urbanos existentes, os ritmos e as cércas dos edifícios nas zonas mais estabilizadas e equilibradas;
- Promover a articulação harmoniosa do centro histórico com o desenvolvimento da cidade, particularmente os espaços confinantes de construção mais recente;
- Estabelecer as condicionantes formais e funcionais a ter em conta nos projectos que visem intervenções no centro histórico;
- Recuperar o parque habitacional, as zonas comerciais e de serviços;
- Revitalizar os espaços públicos existentes fomentando a sua conservação e melhoramento, designadamente através de actividades de animação e de lazer.

CAPÍTULO II

Âmbito territorial de aplicação

Artigo 2.º

Aplicabilidade na cidade de Viseu

O presente Regulamento aplica-se à zona de protecção da Sé de Viseu e Museu Grão Vasco, constituída por força do Decreto de 16 de Junho de 1910 e do Decreto n.º 9953, de 31 de Julho de 1924.

Artigo 3.º

Extensão da aplicabilidade

A Câmara Municipal de Viseu pode determinar a aplicabilidade total ou parcial do presente Regulamento a outras áreas do concelho que, pelo seu património arquitectónico mereçam ser salvaguardadas.

CAPÍTULO III

Princípios gerais

Artigo 4.º

Exigibilidade de licença para obras

Todas as obras de restauro, remodelação, construção e ampliação de edifícios, assim como as obras de construção de raiz, bem como outra que implique qualquer tipo de escavação ou demolição a efectuar nas zonas referidas no artigo 2.º necessitam de licenciamento municipal e têm de obedecer às normas e princípios estabelecidos no presente Regulamento, sem prejuízo do cumprimento de quaisquer outras disposições legais ou regulares igualmente aplicáveis.

Artigo 5.º

Obras determinadas pela Câmara Municipal de Viseu

Quando os proprietários de imóveis localizados nas zonas referidas no artigo 2.º não efectuarem obras consideradas indispensáveis à respectiva conservação, a Câmara Municipal de Viseu pode determinar a execução coerciva.

Artigo 6.º

Fixação de prazo para a execução de obras

A Câmara Municipal de Viseu pode fixar prazo para a realização das obras referidas nos artigos 4.º e 5.º

Artigo 7.º

Legalização de obras executadas sem licença

A legalização das obras realizadas sem licença municipal implica a observância das disposições contidas neste Regulamento.

Artigo 8.º

Responsabilidade directa do autor do projecto

1 — As obras mencionadas no artigo 4.º que envolvem alterações no interior dos edifícios ou no seu aspecto exterior necessitam de projecto elaborado por técnico credenciado, que deve possuir formação prevista no Decreto-Lei n.º 205/88, de 15 de Junho, competindo a este obrigatoriamente a sua direcção.

2 — Quando a direcção da obra for exercida por um técnico diferente do subscritor do projecto respectivo, deve ser comunicada a alteração à Câmara Municipal de Viseu.

Artigo 9.º

Detecção de vestígios ou achados arqueológicos

1 — As obras referidas no artigo 4.º que impliquem escavações deverão ser antecedidas de prospecções ou acompanhamento arqueológico, a cargo do promotor e da responsabilidade de um arqueólogo devidamente autorizado pelo IPA de acordo com o Decreto-Lei n.º 117/97, de 14 de Maio.

2 — Se, aquando da realização das obras referidas no artigo 4.º, forem encontrados vestígios ou achados arqueológicos, devem os trabalhos ser imediatamente interrompidos e dar-se pronto conhecimento da ocorrência à Câmara Municipal de Viseu, de forma a permitir a rápida adopção de medidas adequadas àquela situação.

3 — A Câmara Municipal de Viseu pode determinar o embargo dos trabalhos caso o seu prosseguimento comprometa irremediavelmente o adequado estudo dos vestígios ou achados.

Artigo 10.º

Participação activa da Câmara Municipal de Viseu

A Câmara Municipal de Viseu promoverá directamente ou providenciará junto de outras entidades, públicas ou privadas, a implementação de um conjunto de medidas de carácter financeiro, técnico, profissional, cultural, ambiental, habitacional, sanitário, turístico ou outro que repute adequadas à revitalização das zonas referidas no artigo 2.º

PARTE II

Disposições regulamentares específicas

CAPÍTULO IV

Restauros e substituições

Artigo 11.º

Obrigatoriedade de licença

Todas as obras de restauro ou substituição de elementos em edifícios localizados na zona referida no artigo 2.º necessitam de licenciamento municipal.

Artigo 12.º

Portas e janelas

1 — Para efectuar a substituição de portas e janelas é necessário a aprovação prévia do respectivo projecto pela Câmara Municipal de Viseu.

2 — A substituição de portas e janelas com características tradicionais só é permitida por outras idênticas em material, forma e cor, excepto se outra solução for previamente aprovada pela Câmara Municipal de Viseu.

3 — É interdita a aplicação de alumínio anodizados.

4 — Não é permitido alterar os vãos de porta e janela dos edifícios sem autorização da Câmara Municipal de Viseu.

5 — É interdita a aplicação nas soleiras das portas de outro material que não seja o granito amarelo da região. Os parapeitos das janelas deverão ser em madeira pintada ou em granito amarelo,

6 — Os caixilhos das janelas devem ser subdivididos.

7 — É interdita a aplicação de estores ou persianas no exterior. Preconiza-se a aplicação de portadas de madeira no interior.

8 — O acabamento final de portas e janelas deve respeitar a integração no edifício e na sua envolvente.

Artigo 13.º

Coberturas

1 — A substituição parcial ou total dos elementos de cobertura deve ser sempre feita mantendo a forma, o volume e a aparência do telhado primitivo, pelo que apenas é permitida a utilização de telha de barro vermelho de capa e caleira (canudo) ou aba canudo.

2 — Não é autorizada a colocação de chapas de fibrocimento, de plástico ou de telha em betão.

3 — A telha a aplicar em zonas de grande impacto, com edifícios ou monumentos importantes, deverá ser patinada.

4 — As clarabóias existentes devem ser sempre recuperadas e mantidas na sua forma original.

5 — Os caleiros e tubos de queda deverão ser sempre de secção circular em metal pintado.

6 — Os beirados deverão conservar os seus elementos construtivos e decorativos característicos.

7 — É proibida a construção de cornijas em cimento.

Artigo 14.º

Revestimentos

1 — As paredes em alvenaria de pedra só poderão ser rebocadas quando se comprovar ser esta a forma original de acabamento do edifício.

2 — O revestimento de edifícios com características arquitectónicas resultantes de várias épocas de construção deverá ser feito de forma a manter essa imagem (pedra, reboco, telha, azulejo, madeira, chapa de zinco pintada, entre outros).

3 — A substituição de rebocos em fachadas deve ser feita de forma a recuperar a aparência original do edifício e a receber acabamento de pintura a cal ou pintura a tinta não texturada de cor apropriada.

4 — A substituição de materiais tradicionais de revestimento dos alçados e empenas só é permitida nos casos em que a sua conservação ou restauro não seja possível.

Artigo 15.º

Cores

As cores a aplicar na pintura das fachadas dos edifícios deverão ser idênticas às primitivas, podendo, no entanto, ser alteradas de acordo com o parecer dos competentes serviços da Câmara Municipal de Viseu.

CAPÍTULO V

Demolições e desmontagens

Artigo 16.º

Obrigatoriedade de licença e requisitos de admissibilidade

1 — A demolição ou desmontagem total ou parcial de edificações ou seus componentes necessita de licença municipal que só pode ser concedida após vistoria pelos competentes serviços da Câmara Municipal de Viseu e nas seguintes condições, não cumulativas:

- Quando a edificação, no todo ou em parte, apresentar estado de ruína iminente, pondo em perigo quer a saúde, quer a segurança das pessoas;
- Quando a edificação apresentar características visivelmente dissonantes do conjunto onde se insere e vier a ser aprovado projecto para edificação alternativa, esta poderá ser demolida;
- Quando seja necessária para a execução de plano de pormenor, Decreto-Lei n.º 380/99;
- Quando careçam dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respectiva beneficiação ou reparação seja técnica ou economicamente inviável, nos termos do artigo 127.º, alínea b), do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro.

2 — O pedido de licença de demolição deve ser instruído com levantamento fotográfico e desenho do edifício à escala de 1:50.

3 — Quando o período e licença de demolição for feito ao abrigo da alínea a) do n.º 1 deste artigo, a Câmara Municipal de Viseu deve determinar:

- Quais os elementos cuja demolição se impõe, atendendo ao estado de conservação do edifício;
- Quais os elementos que devem ser devidamente desmontados e acondicionados tendo em vista a sua reutilização na reconstrução do edifício ou, se for caso disso, na construção alternativa aprovada, podendo nomear fiel depositário destes elementos.

CAPÍTULO VI

Recuperações, construções de raiz e aplicações

Artigo 17.º

Obrigatoriedade de licença

Todas as obras de reconstrução, construção de raiz e ampliação de edifícios localizados na zona referida no artigo 2.º necessitam de licenciamento municipal.

Artigo 18.º

Requisitos para apresentação de projectos

1 — Os processos relativos a projectos de obras de reconstrução, construção de raiz e ampliação devem dar entrada na Câmara Municipal de Viseu devidamente datados e rubricados pelo autor, e neles devem constar, nomeadamente, os seguintes elementos:

- a) Identificação do autor do projecto com o nome e número de inscrição na ordem respectiva;
- b) Identificação da base do projecto: estudo prévio, anteprojecto (projecto base) e projecto (projecto de execução);
- c) Memória descritiva e justificativa que deverá conter:

Leitura histórica e urbanística do local da obra e ainda análise arquitectónica e de conjunto. Caso se trate de alteração, renovação ou substituição do edifício existente, indicando também o uso do edifício ou sua alteração;

Caracterização, no caso de intervenção em edifício existente, do sistema construtivo;

Memória descritiva e justificativa do projecto, com a indicação de técnicas de construção, sistemas estruturais, escoramentos (quando necessários), materiais e cores a utilizar, com detalhe nas fachadas e coberturas.

2 — Os autores do projecto podem socorrer-se de métodos e técnicas que permitam melhor esclarecimento da sua proposta e uma melhor integração da mesma no local, nomeadamente através de fotografias, fotomontagem, perfis esquemáticos, maquetas, fotografias aéreas oblíquas de baixa altitude, entre outros.

A Câmara Municipal de Viseu pode exigir a apresentação dos elementos complementares que repute indispensáveis à compreensão do projecto.

Artigo 19.º

Condicionantes às obras de construção de raiz e ampliação

1 — As alterações de cêrcea e volume de edifícios devem respeitar sempre a cêrcea predominante no conjunto envolvente, não sendo factor constitutivo de direitos a eventual existência de edifícios ou edifícios que a excedam.

2 — As ampliações em profundidade ou em anexo só podem ser permitidas desde que, cumulativamente:

- a) Sejam asseguradas as indispensáveis condições de insolação e salubridade do edifício ampliado e da envolvente;
- b) Não comprometam projectos de conjunto existentes para a revitalização do interior dos quarteirões.

3 — Nas construções de raiz a profundidade dos pisos térreos deve respeitar os condicionamentos definidos no número anterior e ainda os seguintes:

- a) Não exceder 75 % da superfície do lote;
- b) Garantir um afastamento mínimo de 3 m ao limite posterior do lote;
- c) Conservar e revitalizar os logradouros e espaços verdes existentes, nomeadamente árvores de fruto e arbustos característicos. Nos projectos deverão ser obrigatoriamente mencionadas as espécies existentes e a plantar;
- d) Documentação fotográfica que permita visualizar o local da obra e a sua relação com a envolvente e tomadas de vista longínquas ou de cota superior, sempre que se verifique necessário para uma análise correcta de integração da proposta no ambiente existente;
- e) Peças gráficas:

Planta de localização actualizada com a indicação do local da obra, do imóvel classificado (se for caso disso) e respectiva zona de protecção à escala de 1:1000;

Planta de conjunto/implantação que permita a análise da inserção da proposta à escala de 1:200 ou de 1:500;

Perfis esquemáticos para análise de integração volumétrica caso se proponham alterações significativas relativamente à envolvente, à escala de 1:200 ou de 1:500;

Plantas cotadas de todos os pisos, incluindo as coberturas; Representação de todos os alçados, com a indicação exaustiva das cores e materiais, com representação dos edifícios confinantes, numa extensão mínima de 5 m;

Cortes longitudinais e transversais cotados;

Pormenorização construtiva e acabamentos (elementos integrantes de fachadas, guarnição de vãos, caixilharias, guardas, beirado, entre outros);

Levantamento rigoroso do existente (plantas, cortes e alçados) sumariamente cotado e representação da proposta com as cores convencionais, quando se trate de processos de recuperação, renovação e ou alteração. A solução proposta deverá ser apresentada à escala 1:50 e a pormenorização de vãos, caixilharias, beirados e outros elementos significativos à escala de 1:20 ou de 1:10 e de 1:1.

Artigo 20.º

Regime de excepção previsto no RGEU

1 — Nos casos em que a aplicação integral do Regulamento Geral de Edificações Urbanas seja comprovadamente incompatível com a reconstrução e segurança do edifício, pode ser dispensada a sua aplicação, nomeadamente:

- a) Quando a manutenção das cotas da fachada impõe pés-direitos inferiores aos mínimos regulamentares;
- b) Não podem estes serem inferiores a:

Habituação — 2,30 m;

Estabelecimentos comerciais ou de serviços — 2,70 m; Quando seja possível a abertura de vãos de iluminação e ventilação para o exterior, poderá admitir-se 2,60 m, mas desde que seja salvaguardada a conveniente ventilação forçada.

2 — As tolerâncias previstas no número anterior só podem ser admitidas desde que se demonstre que a solução proposta assegura a funcionalidade, a iluminação e a ventilação convenientes e sem prejuízo do disposto no artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

CAPÍTULO VII

Funções e usos dos edifícios

Artigo 21.º

Critérios gerais

1 — Os diferentes usos e funções dos edifícios do centro histórico devem distribuir-se de forma equilibrada e de modo a assegurar-se o predomínio da componente habitacional.

2 — Outras ocupações — comerciais, artesanais e de serviços — podem ser autorizadas desde que contribuam para a revitalização da zona e sejam compatíveis com a utilização habitacional dos edifícios e sem prejuízo do disposto no artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

A implantação de novas funções e usos em edifícios do centro histórico só pode ser autorizada desde que não acarrete efeitos prejudiciais à circulação de viaturas e peões na zona.

4 — A alteração de funções e usos dos edifícios deve ter em consideração o carácter e organização do interior das construções e, em especial, a localização da caixa de escadas e dos espaços de circulação a ela ligados.

Artigo 22.º

Funções não residenciais

1 — A instalação em pisos térreos de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, bem como de oficinas de artesanato ou de pequena indústria, é permitida na condição de:

- a) Se assegurar o acesso independente aos pisos superiores;
- b) Se manterem os vãos existentes;
- c) Não se aplicarem palas ou montras salientes relativamente ao plano das fachadas.

2 — Para além da ocupação do piso térreo, é permitida a coexistência de estabelecimento de prestação de serviços com habitações no mesmo edifício, desde que, cumulativamente:

- a) Em cada piso exista uma única função;
- b) As diferentes funções não se exerçam em pisos alternados;
- c) Os pisos superiores sejam reservados à habitação;

- d) O edifício possua mais de três pisos, sem prejuízo da especificidade do local e das demais disposições consagradas no âmbito do PDM referente ao espaço cultural.

Artigo 23.º

Unidades hoteleiras

1 — É permitida a instalação de novas unidades hoteleiras, desde que, cumulativamente:

- a) Não sejam alterados significativamente os volumes de circulação automóvel da zona em que se pretenda inseri-las;
b) Sejam asseguradas, em espaço próprio, as necessidades de estacionamento, no mínimo de um lugar por cada cinco quartos, se estas não estiverem garantidas por parque público situado a menos de 200 m, salvo se ocorrerem as circunstâncias previstas no artigo 54.º do Regulamento do PDM.

CAPÍTULO VIII

Publicidade

Artigo 24.º

1 — A colocação de mensagens publicitárias em edifícios ou vias públicas da zona referida no artigo 2.º necessita de prévio licenciamento e deve respeitar, na forma, volume, cor e iluminação, o carácter ambiental da zona acima referida, bem como o estipulado no Decreto-Lei n.º 637/76, de 29 de Julho.

2 — É interdita a aplicação de suportes publicitários nas seguintes situações:

- a) Sobre a cobertura dos edifícios;
b) Nas empenas ou fachadas, desde que, pela forma, volume, cor, material ou iluminação, prejudiquem a fisionomia ou enfiamentos visuais relevantes;
c) Sempre que prejudiquem a leitura de qualquer elemento característico do edifício ou do conjunto em que se pretendem integrar, designadamente gradeamentos, sacadas, cantarias entre outros.

3 — É interdita a colagem em fachadas de edifícios ou muros de vedação de qualquer tipo de propaganda política ou outra publicidade.

4 — Os pedidos de autorização para a instalação de placas publicitárias deverão ser instruídos com memória descritiva, documentação fotográfica da fachada e da envolvente, a cores e representação da fachada à escala de 1:50, com indicação do local de instalação dos novos elementos.

5 — Os reclamos publicitários deverão ser em tabuletas de chapa metálica, ou madeira pintada de esmalte, a cores discretas, sobre fundo uniforme ou com dizeres recortados no próprio material.

6 — As dimensões permitidas para as placas publicitárias são: 60 cm x 40 cm se forem retangulares e 50 cm x 50 cm se forem quadradas ou outras devidamente justificadas.

7 — O reclamo luminoso só será permitido se for colocado única e exclusivamente dentro do próprio estabelecimento.

CAPÍTULO IX

Toldos

Artigo 25.º

1 — A colocação de toldos em edifícios da zona referida no artigo 2.º necessita de prévio licenciamento e deve respeitar, na sua forma, volume e cor, o carácter ambiental da zona acima referida.

2 — É interdita a aplicação de toldos de mero efeito visual ou publicitário que tendam a destruir a leitura das fachadas e a obscurecer as vias de circulação.

3 — Os pedidos de autorização para instalação de toldos deverão ser instruídos com memória descritiva, documentação fotográfica da fachada envolvente, a cores, e representação da fachada à escala de 1:50, com indicação do local de instalação dos novos elementos. Os toldos deverão ser rigorosamente desenhados à escala de 1:20 ou de 1:10, indicando os materiais e cores propostas.

4 — Os toldos deverão ser preferencialmente do tipo «rolo», formados por um único pano, em tecido de uma só cor, de lona ou material similar, sem bandas laterais e sem protecção superior em chapa metálica.

5 — Os toldos de armação circular serão admitidos quando os vãos a obscurecer forem em arco ou quando essa forma enriquecer de algum modo a leitura do conjunto.

6 — Os toldos devem deixar sempre livre uma altura mínima de 2,1 m acima do passeio quando desenrolados, medida na parte mais

alta do passeio, não podendo ser colocados a nível superior ao do pavimento do 1.º andar.

CAPÍTULO X

Equipamentos diversos

Artigo 26.º

Tipo de equipamento

Refere-se o presente capítulo aos seguintes equipamentos: antenas de televisão ou outras, aparelhos de ar condicionado e cabinas telefónicas ou outras.

Artigo 27.º

Obrigatoriedade de licença

A instalação dos equipamentos mencionados no artigo 26.º na zona referida no artigo 2.º carece de licenciamento prévio.

Artigo 28.º

Condicionalismo

Os processos de licenciamento dos equipamentos devem incluir peças desenhadas e ou fotográficas elucidativas da sua relação com a zona em que se inserem.

CAPÍTULO XI

Incentivos

Artigo 29.º

Atribuição

A Câmara Municipal de Viseu deverá promover um conjunto de incentivos a regulamentar especificamente, no sentido de estimular a salvaguarda e revitalização da zona referida no artigo 2.º

CAPÍTULO XII

Sanções

Artigo 30.º

Regime especial

1 — Sem prejuízo da aplicação de quaisquer outras penalidades, as infracções ao presente Regulamento constituem contra-ordenação punível, de acordo com as coimas previstas no RGEU, nos Decretos-Leis n.ºs 555/99, de 16 Dezembro, e 177/2001, de 4 de Junho, na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, e demais legislação incidente nesta matéria.

2 — A prática de infracção ao presente Regulamento deve ser considerada circunstância agravante para efeito de graduação das coimas aplicáveis pela Câmara Municipal de Viseu.

3 — A tentativa e a negligência serão puníveis.

Artigo 31.º

Sanções acessórias

A Câmara Municipal de Viseu, para além das penalidades previstas no artigo anterior, pode determinar que seja reposta a situação anterior à prática da infracção.

CAPÍTULO XIII

Disposições finais

Artigo 32.º

Casos omissos

1 — Os casos omissos neste Regulamento serão resolvidos, pontualmente, pela Câmara Municipal de Viseu, no âmbito do presente diploma e demais legislação aplicável.

2 — Devem os respectivos processos ser previamente informados pelos serviços competentes.

- c. Decreto-Lei n.º 128/2014, Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

2 - A câmara municipal pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º

Artigo 9.º
Cancelamento do registo

1 - O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode, existindo qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante da mera comunicação prévia, cancelar o registo.

2 - O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

3 - O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I. P., e à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

Artigo 10.º
Informação

1 - A informação remetida ao Turismo de Portugal, I. P., nos termos do n.º 2 do artigo 5.º e do artigo 6.º, designadamente o nome e a capacidade do estabelecimento, o artigo matricial do prédio no qual se encontra instalado o estabelecimento, o nome ou firma e o número de identificação fiscal do requerente, e, se distinto do requerente, o nome ou firma e o número de identificação fiscal do titular da exploração do estabelecimento, é enviada, semestralmente, pelo Turismo de Portugal, I. P., à AT, nos termos definidos por protocolo a celebrar entre estas entidades.

2 - Antes da celebração do protocolo referido no número anterior o seu conteúdo deve ser comunicado à Comissão Nacional de Proteção de Dados para efeitos de emissão de parecer prévio.

3 - A câmara municipal territorialmente competente garante ao titular de dados o exercício dos direitos de acesso, retificação e eliminação, bem como o dever de velar pela legalidade da consulta ou da comunicação de informação, nos termos e para os efeitos do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

4 - A troca de informação referida nos números anteriores é efetuada via Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.

5 - O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local.

CAPÍTULO III

Requisitos

Artigo 11.º
Capacidade

1 - A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção dos qualificados como «hostel», é de nove quartos e 30 utentes.

2 - Cada proprietário, ou titular de exploração de alojamento local, só pode explorar, por edifício, o máximo de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento.

3 - Para o cálculo de exploração referido no número anterior, consideram-se os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e bem assim os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

Artigo 12.º
Requisitos gerais

1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;

- b) Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- c) Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- d) Estar dotados de água corrente quente e fria.

2 - As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:

- a) Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- b) Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- c) Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
- d) Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

3 - As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

4 - Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

Artigo 13.º Requisitos de segurança

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os estabelecimentos de alojamento local devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.

2 - O disposto no número anterior não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:

- a) Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores;
- b) Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores;
- c) Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores.

Artigo 14.º «Hostel»

1 - Só podem utilizar a denominação «hostel», os estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório.

2 - Os dormitórios são constituídos por um número mínimo de quatro camas.

3 - O número de camas dos dormitórios pode ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche.

4 - Os restantes requisitos dos «hostels» são aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

Artigo 15.º Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços

Nos estabelecimentos de alojamento local referidos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º e desde que a autorização de utilização o permita, podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na demais legislação aplicável a estes estabelecimentos.

CAPÍTULO IV

Exploração e funcionamento

Artigo 16.º

Titular da exploração do estabelecimento de alojamento local

- 1 - Em todos os estabelecimentos de alojamento local deve existir um titular da exploração do estabelecimento, a quem cabe o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.
- 2 - O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local pode ser uma pessoa singular ou coletiva.
- 3 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente decreto-lei, o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local responde, independentemente da existência de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação do termo de responsabilidade referido na alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º

Artigo 17.º

Identificação e publicidade

- 1 - Os estabelecimentos previstos no presente decreto-lei devem identificar-se como estabelecimentos de alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico, nem qualquer sistema de classificação.
- 2 - A publicidade, a documentação comercial e o merchandising dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo nome ou logótipo e número de registo, não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam nem sugerir que os mesmos se integram num dos tipos de empreendimentos turísticos previstos no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.
- 3 - Apenas os estabelecimentos de hospedagem que reúnam os requisitos previstos no artigo 14.º podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

Artigo 18.º

Placa identificativa

- 1 - Nos estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.
- 2 - O modelo e as características da placa identificativa constam do anexo ao presente decreto-lei.

Artigo 19.º

Período de funcionamento

- 1 - Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.
- 2 - O período de funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º deve ser devidamente publicitado, exceto quando o estabelecimento esteja aberto todos os dias do ano.

Artigo 20.º

Livro de reclamações

- 1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações nos termos e condições estabelecidos no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 317/2007, de 6 de novembro, 118/2009, de 19 de maio, 317/2009, de 30 de outubro, e 242/2012, de 7 de novembro.
- 2 - O original da folha de reclamação é enviado à ASAE, nos termos previstos na legislação referida no número anterior.

CAPÍTULO V

Fiscalização e sanções

Artigo 21.º

Fiscalização

IV. DESENHOS TÉCNICOS

a. Implantação

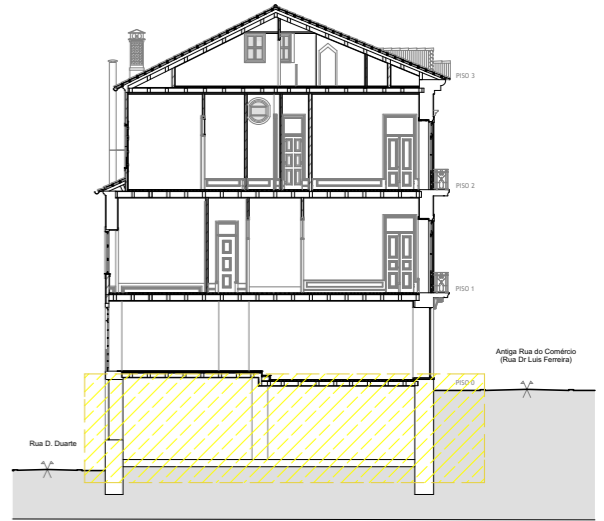
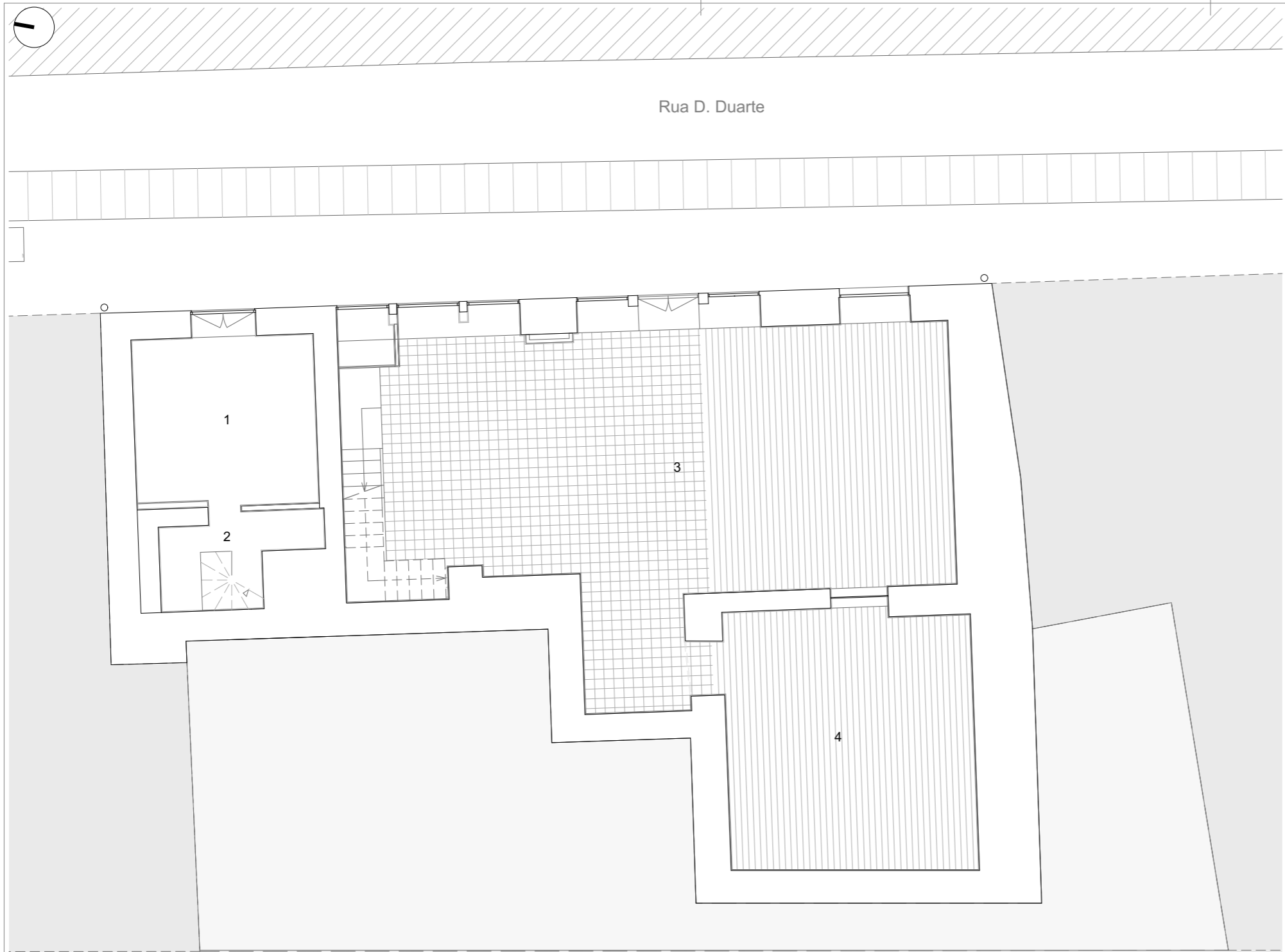
0.01 IMPLANTAÇÃO



CONVERSÃO EM HOSTEL <i>Projecto de Reabilitação do Edifício n.º 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		UNIVERSIDADE	
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras	
DESENHO		CURSO	
Implantação		Mestrado Integrado em Arquitetura UNIDADE CURRICULAR Projeto Integrado de Reabilitação	
		NOME	
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA	
0.01	1 : 1000	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho COORIENTADOR Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	
		LOCALIZAÇÃO	
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho COORIENTADOR Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	
		NOME	
		Cátia Sofia Lopes Figueira DATA Outubro.2015	

b. Levantamento do edifício

- 4.01 PLANTA PISO -1
- 4.02 PLANTA PISO 0
- 4.03 PLANTA PISO 1
- 4.04 PLANTA PISO 2
- 4.05 PLANTA PISO 3
- 4.06 PLANTA DE COBERTURA
- 4.06 ALÇADO OESTE
- 4.07 ALÇADO ESTE



Corte Transversal do Edifício
| ILLUSTRATIVO

PISO -1

- 1 - antiga loja de joalheria
- 2 - acesso vertical
- 3 - armazem actual da loja "Pascoal"
- 4 - arrumos



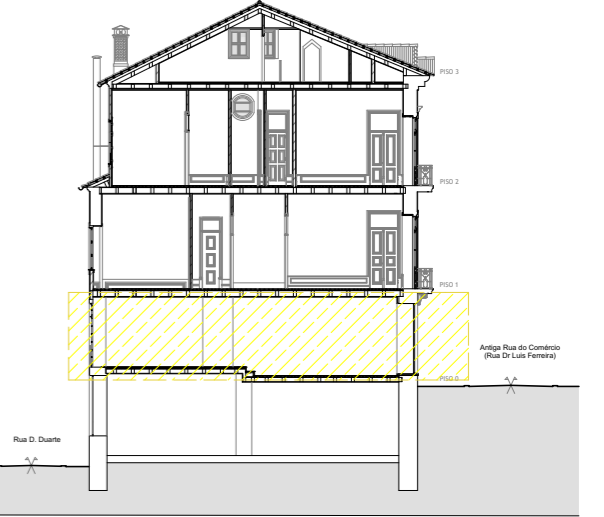
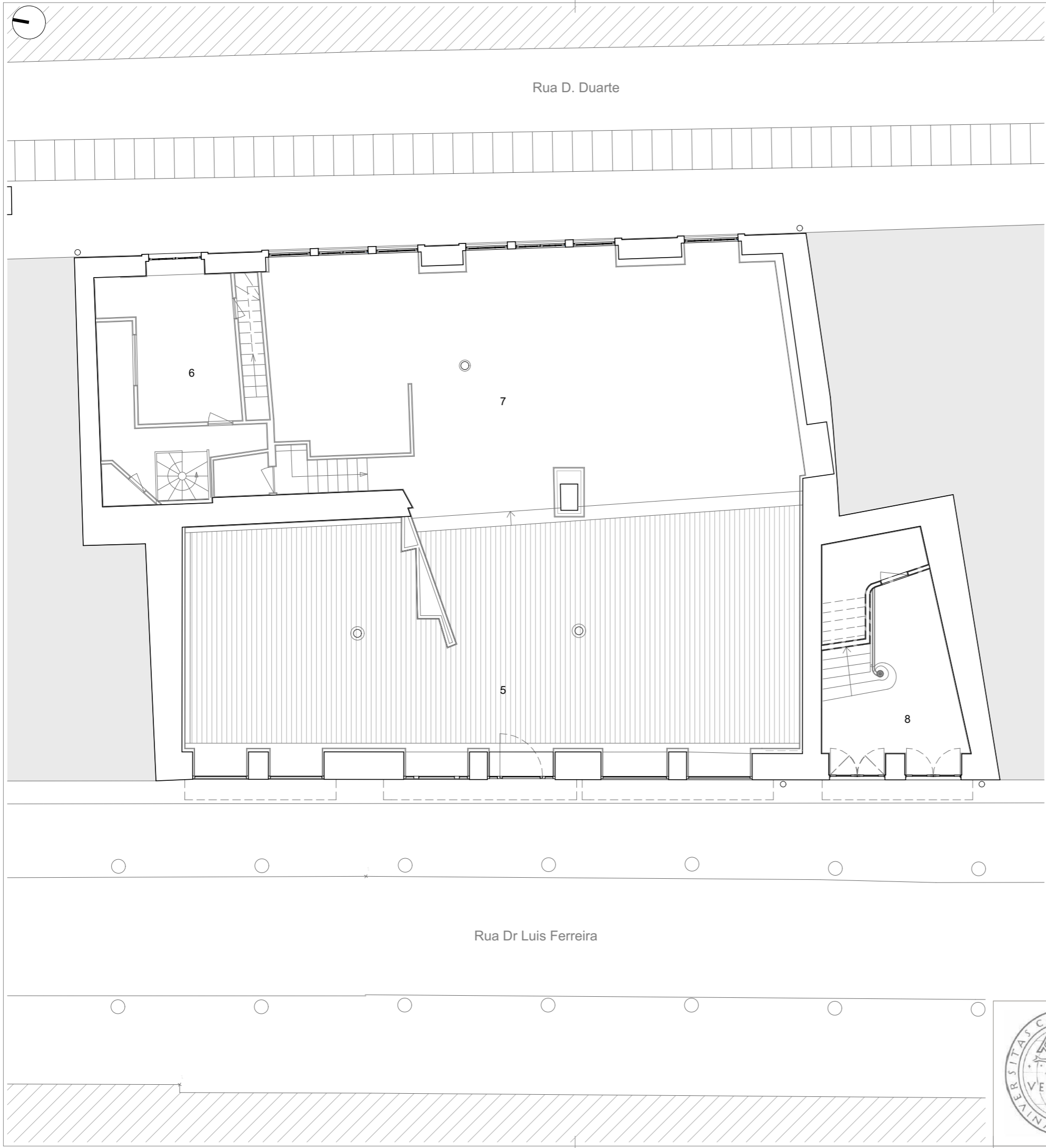
Parede interior existente em contacto com gesso cartonado
| COMPARTIMENTO 3



Parede da fachada em alvenaria de pedra
| COMPARTIMENTO 3



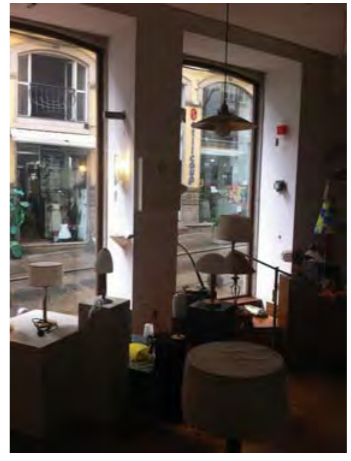
CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
Levantamento do Edifício		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
1.01	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015



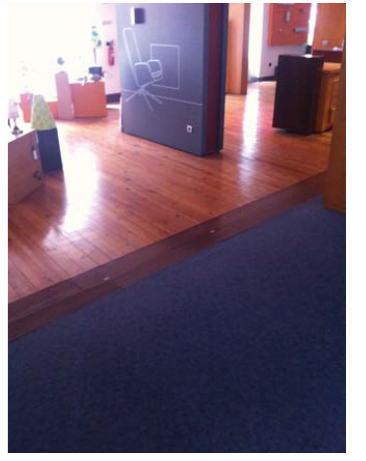
Corte Transversal do Edifício
| ILUSTRATIVO

PISO 0

- 5 - loja "Pascoal"
- 6 - arrumos
- 7 - exposição da loja "Pascoal"
- 8 - acesso vertical



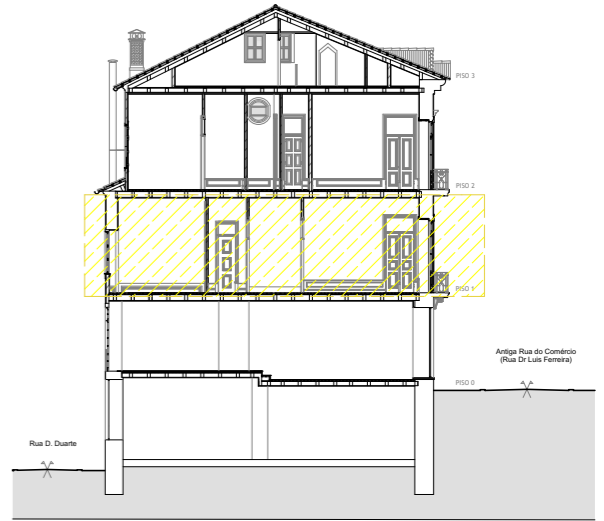
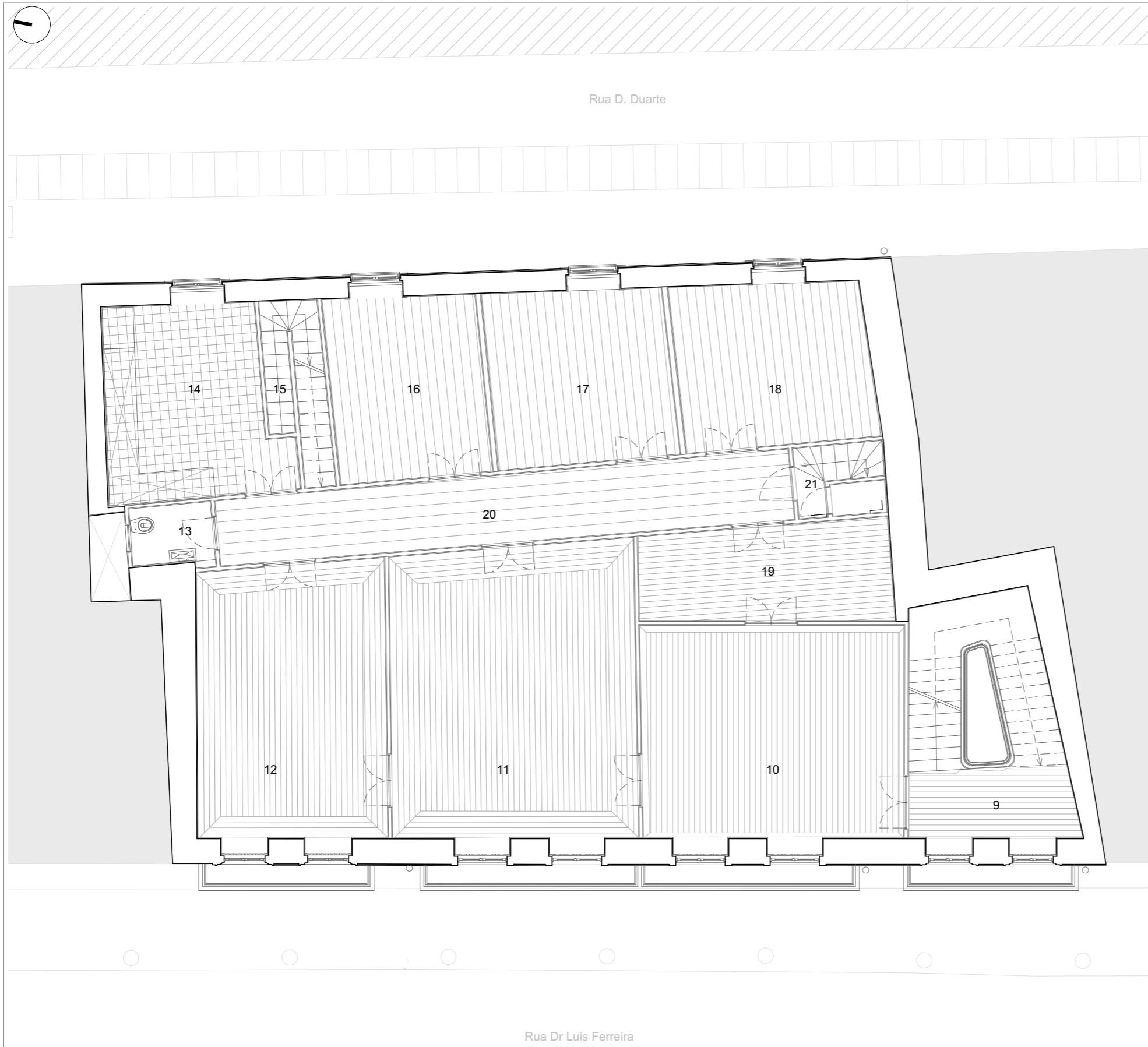
Parede interior revestidas em gesso cartonado
| COMPARTIMENTO 5



Pavimento soalho de madeira e alcatifa
| COMPARTIMENTOS 5 e 7



<p align="center">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p><i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<p>DESENHO</p> <p>Levantamento do Edifício</p>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura UNIDADE CURRICULAR Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
1.02	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015



Corte Transversal do Edifício
| ILLUSTRATIVO

PISO 1

- 9 - acesso vertical
- 10 - quarto
- 11 - quarto
- 12 - quarto
- 13 - instalações sanitárias
- 14 - cozinha
- 15 - acesso vertical direto do piso -1 e 2
- 16 - quarto
- 17 - quarto
- 18 - quarto
- 19 - quarto
- 20 - corredor
- 21 - arrumos



Parede interior revestidas com papel de parede
| COMPARTIMENTO 11



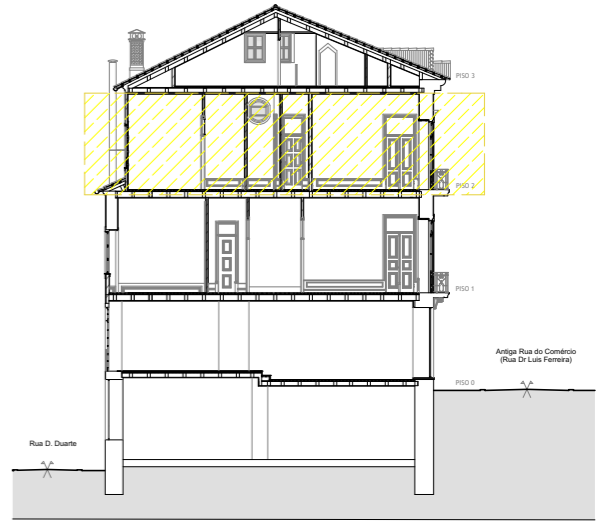
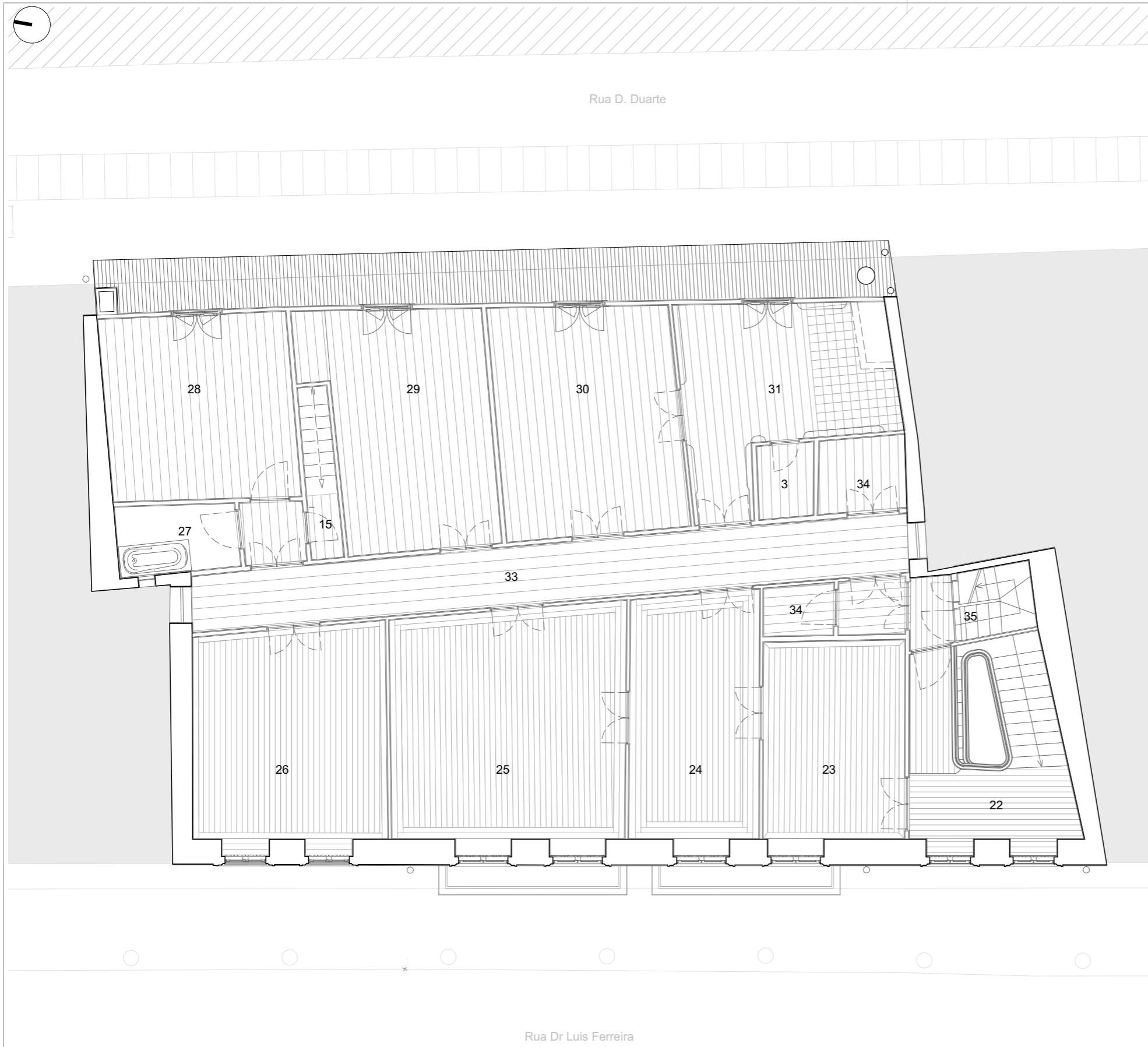
Mobiliário existente
| COMPARTIMENTO 14



CONVERSÃO EM HOSTEL

Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel

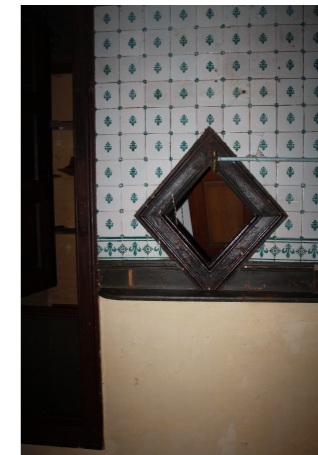
DESENHO	Existente	UNIVERSIDADE	Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO Nº	ESCALA	CURSO	Mestrado Integrado em Arquitetura
1.03	1 : 100	UNIDADE CURRICULAR	Projeto Integrado de Reabilitação
		ORIENTADORA	NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR	DATA
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Outubro.2015



Corte Transversal do Edifício
| ILUSTRATIVO

PISO 2

- 21 - acesso vertical
- 22 - quarto
- 23 - quarto
- 24 - quarto
- 25 - quarto
- 26 - quarto
- 27 - instalações sanitárias
- 28 - quarto
- 29 - quarto
- 30 - quarto
- 31 - cozinha
- 32 - despensa
- 33 - corredor
- 34 - arrumos
- 35 - acesso vertical ao sótão



Parede interior revestidas grês cerâmico
com floreado pintado em azul
| COMPARTIMENTO 31



Óculo existente
| COMPARTIMENTO 33

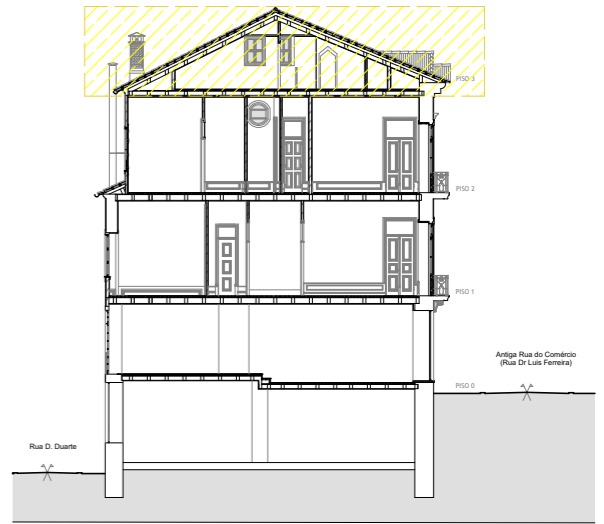
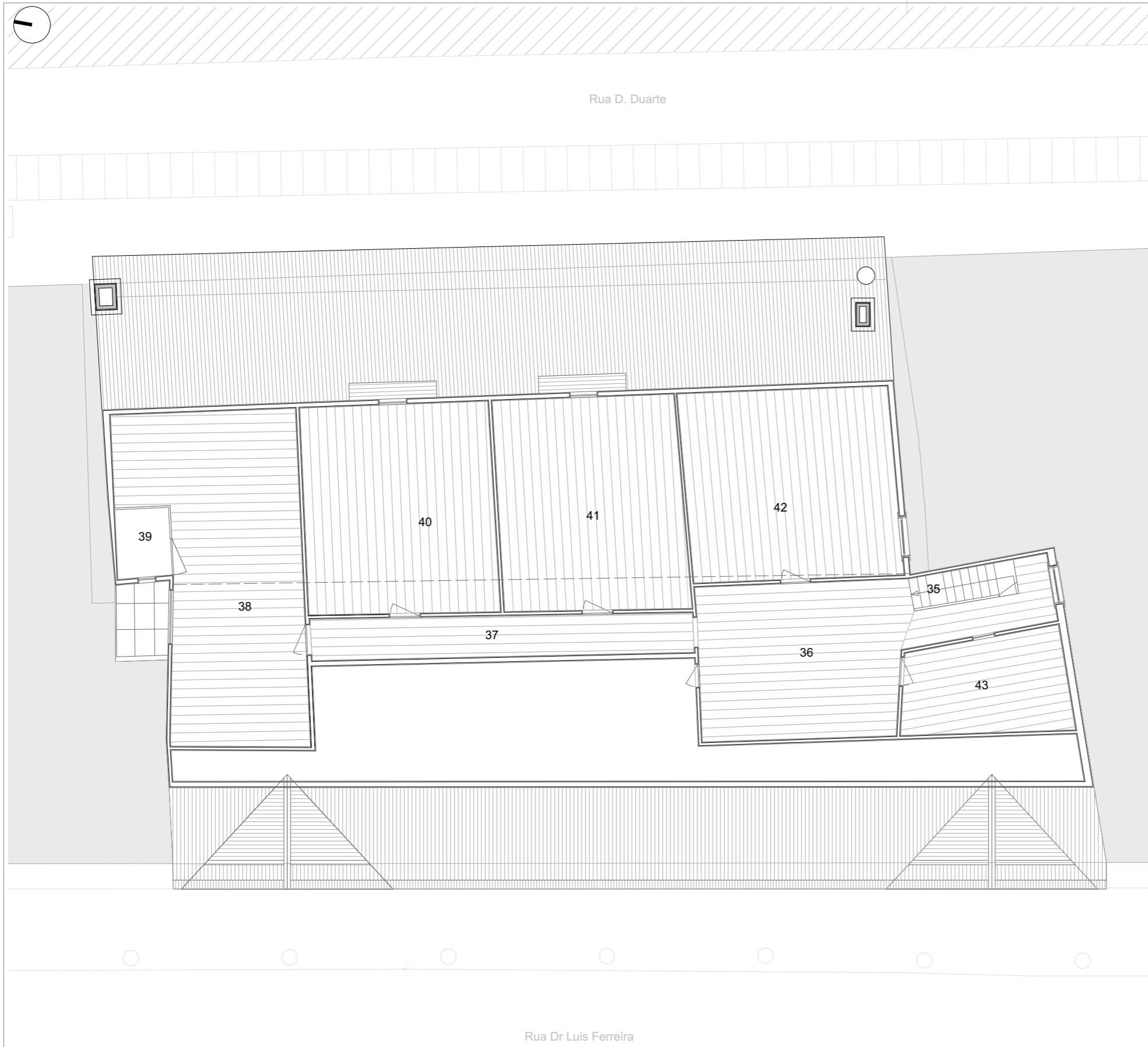


CONVERSÃO EM HOSTEL

Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel

DESENHO	Levantamento do Edifício	Existente
DESENHO Nº	1.04	
ESCALA	1 : 100	
ORIENTADORA	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira
COORIENTADOR	Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	

UNIVERSIDADE	Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
CURSO	Mestrado Integrado em Arquitetura
UNIDADE CURRICULAR	Projeto Integrado de Reabilitação
NOME	Cátia Sofia Lopes Figueira
DATA	Outubro.2015



Corte Transversal do Edifício
| ILUSTRATIVO

PISO 3

- 36 - antigo hall de distribuição
- 37 - corredor
- 38 - instalação sanitária
- 39 - antiga cozinha
- 40 - quarto
- 41 - quarto
- 42 - antiga sala de estar
- 43 - arrumos



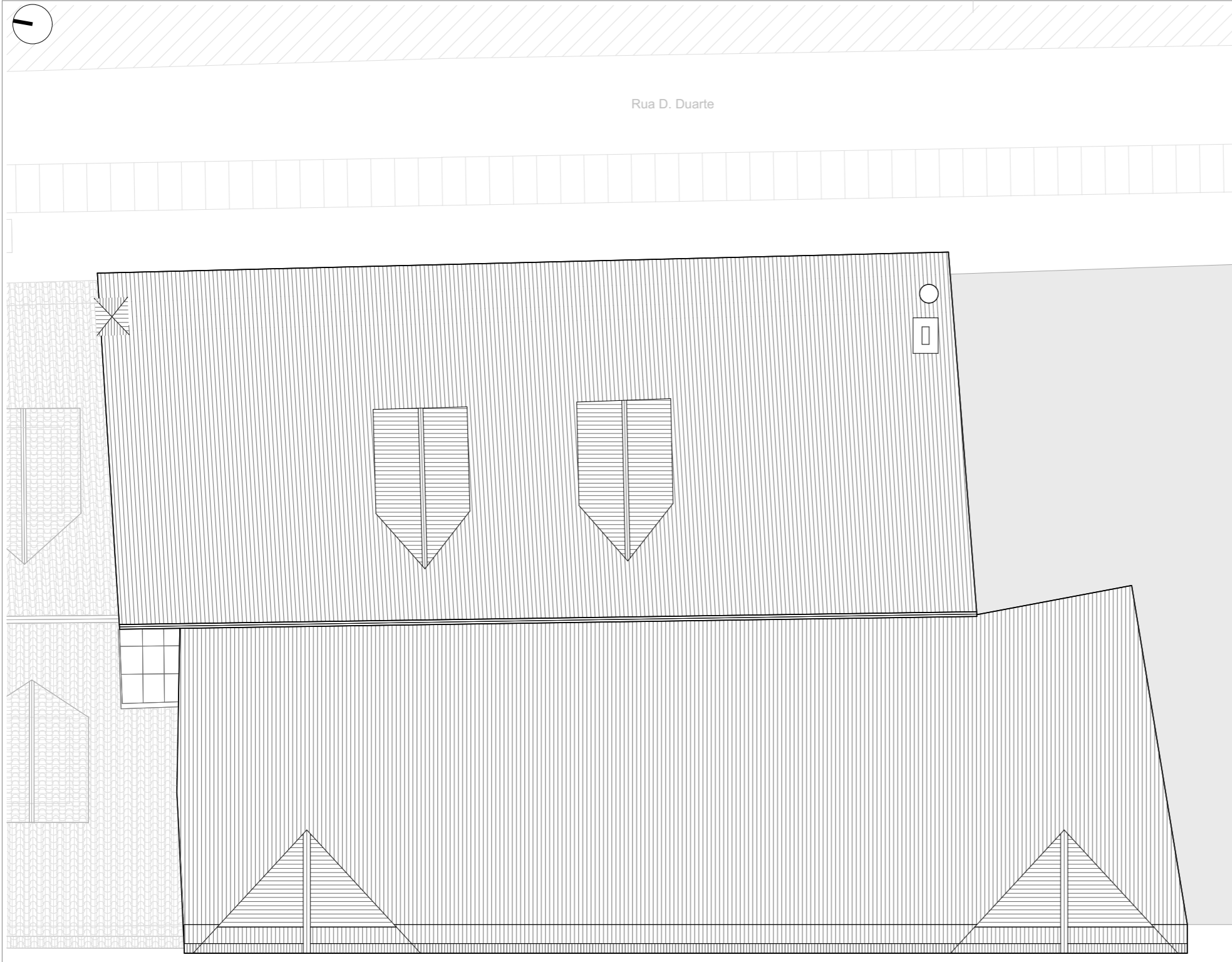
Acesso superior do piso 2 ao piso 3
| COMPARTIMENTO 36



Vão interior existente
| COMPARTIMENTO 39



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Levantamento do Edifício	Existente	Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
1.05	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015



Rua D. Duarte

Rua Dr Luis Ferreira



<p style="text-align: center;">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p><i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Levantamento do Edifício		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº		UNIDADE CURRICULAR
1.06	ESCALA	Projeto Integrado de Reabilitação
1 : 100	ORIENTADORA	NOME
	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira
	COORIENTADOR	DATA
	Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Outubro.2015



Alçado Oeste
| RUA DO COMÉRCIO



CONVERSÃO EM HOSTEL <i>Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Levantamento do Edifício		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO N°		UNIDADE CURRICULAR
1.07	ESCALA	Projeto Integrado de Reabilitação
1 : 100	ORIENTADORA	NOME
	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira
	COORIENTADOR	DATA
	Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Outubro.2015



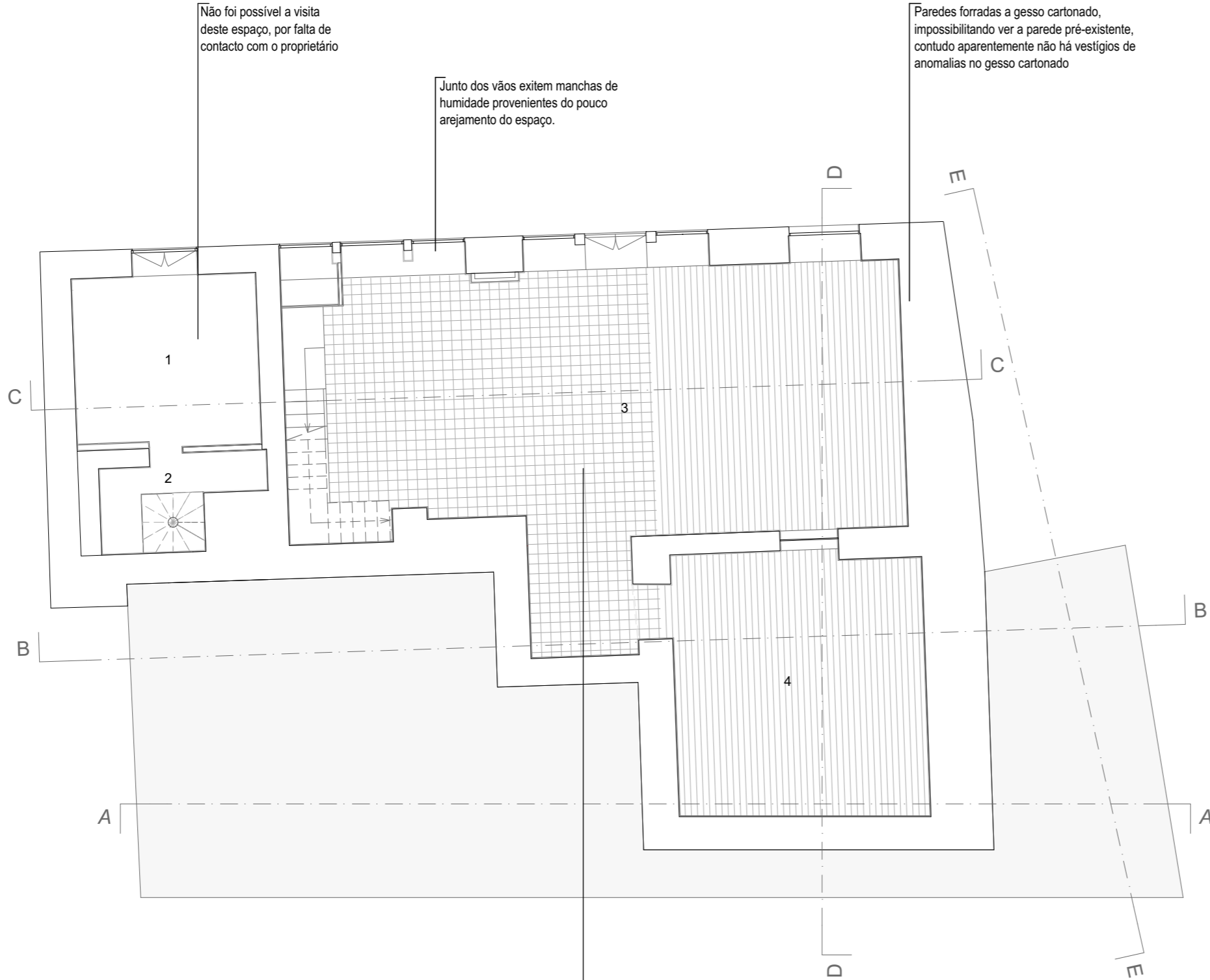
Alçado Este
| RUA DOM DUARTE



CONVERSÃO EM HOSTEL <i>Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Levantamento do Edifício		Mestrado Integrado em Arquitetura
EXISTENTE		UNIDADE CURRICULAR
DESENHO N°		Projeto Integrado de Reabilitação
1.08	ESCALA	ORIENTADORA
1 : 100	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015

c. **Diagnóstico de anomalias**

- 2.01 PLANTA PISO -1
- 2.02 PLANTA PISO 0
- 2.03 PLANTA PISO 1
- 2.04 PLANTA PISO 2
- 2.05 PLANTA PISO 3
- 2.06 CORTE AA'
- 2.07 CORTE BB'
- 2.08 CORTE CC'
- 2.09 CORTE DD'
- 2.10 ALÇADO OESTE
- 2.11 ALÇADO ESTE
- 2.12 COMPARTIMENTO 9
- 2.13 COMPARTIMENTO 10
- 2.14 COMPARTIMENTO 11
- 2.15 COMPARTIMENTO 12
- 2.16 COMPARTIMENTO 14
- 2.17 COMPARTIMENTO 21
- 2.18 COMPARTIMENTO 27
- 2.19 COMPARTIMENTO 28
- 2.20 COMPARTIMENTO 30



Não foi possível a visita deste espaço, por falta de contacto com o proprietário

Junto dos vãos existem manchas de humidade provenientes do pouco arejamento do espaço.

Paredes forradas a gesso cartonado, impossibilitando ver a parede pré-existente, contudo aparentemente não há vestígios de anomalias no gesso cartonado

O pavimento não é o pré-existente, sendo ele recente, não contém vestígios de anomalias. Contudo existe diferenciação no revestimento do pavimento - mosaico e soalho flutuante, não sabendo as razões desta diferença

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
 Fendas < 1cm
 Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
 Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

- Formação de eforescências
- Deslocamento de papel de parede de revestimento
- Perda/Alteração de cor
- Destacamento do revestimento
- Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
- Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

- Degradação do revestimento da pintura do caixilho
- Fratura dos caixilhos e dos vidros
- Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

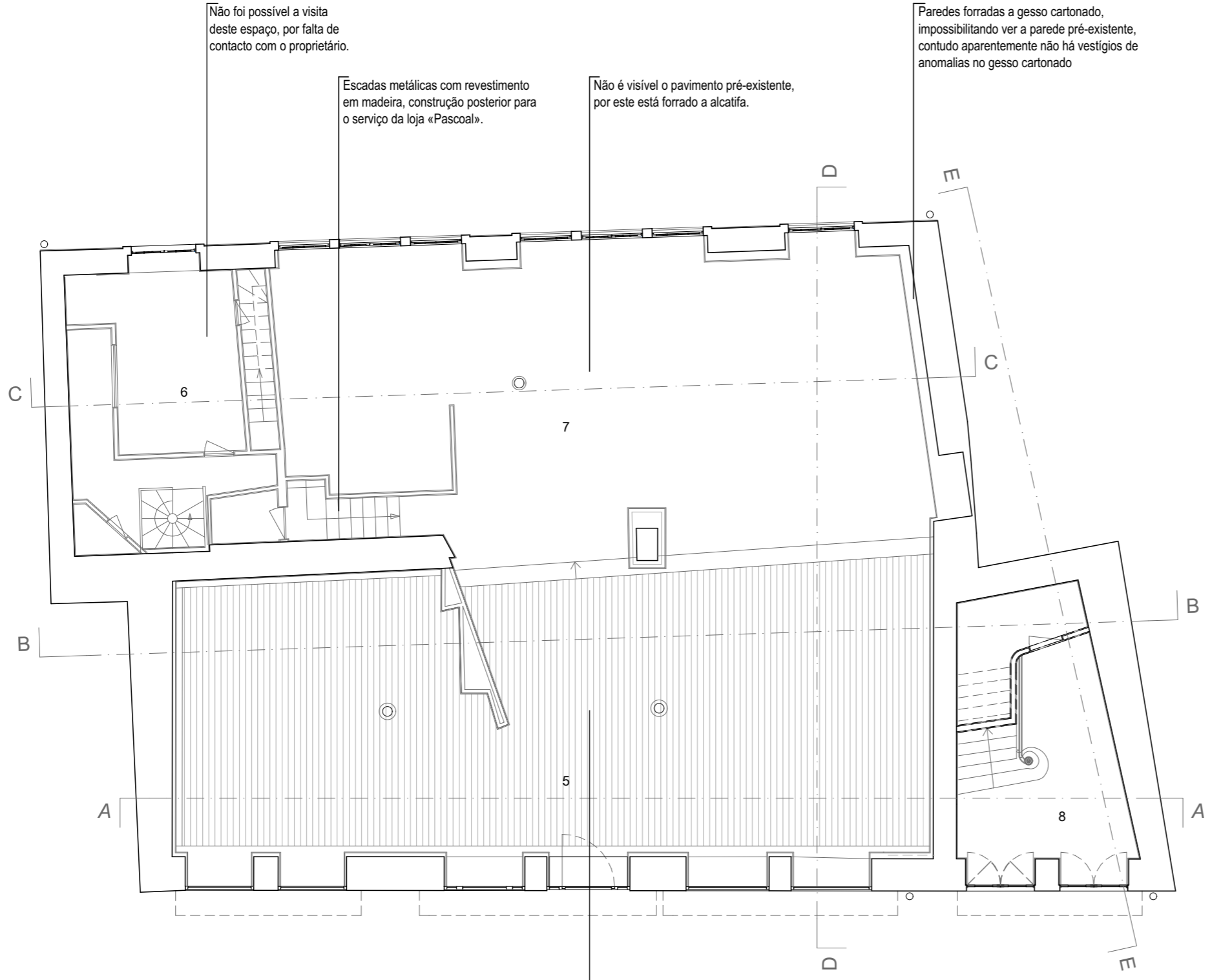
Inchamento e empenos

Planta Piso -1

Nota: O teto original não é visível, está forrado com placas de gesso cartonado, mas aparentemente não apresenta nenhuma anomalia no gesso cartonado. Este piso bem como o piso superior, pertencentes á loja «Pascoal», foram recentemente reformulados.



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
Diagnóstico de anomalias		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
Estado de conservação		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
2.01	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015



Não foi possível a visita deste espaço, por falta de contacto com o proprietário.

Escadas metálicas com revestimento em madeira, construção posterior para o serviço da loja «Pascoal».

Não é visível o pavimento pré-existente, por este está forrado a alcatifa.

Paredes forradas a gesso cartonado, impossibilitando ver a parede pré-existente, contudo aparentemente não há vestígios de anomalias no gesso cartonado

O pavimento com revestimento de soalho não é o pré-existente, sendo ele recente, não contém vestígios de anomalias.

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
 Fendas < 1cm
 Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
 Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

- Formação de eflorações
- Deslocamento de papel de parede de revestimento
- Perda/Alteração de cor
- Destacamento do revestimento
- Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
- Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

- Degradação do revestimento da pintura do caixilho
- Fratura dos caixilhos e dos vidros
- Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

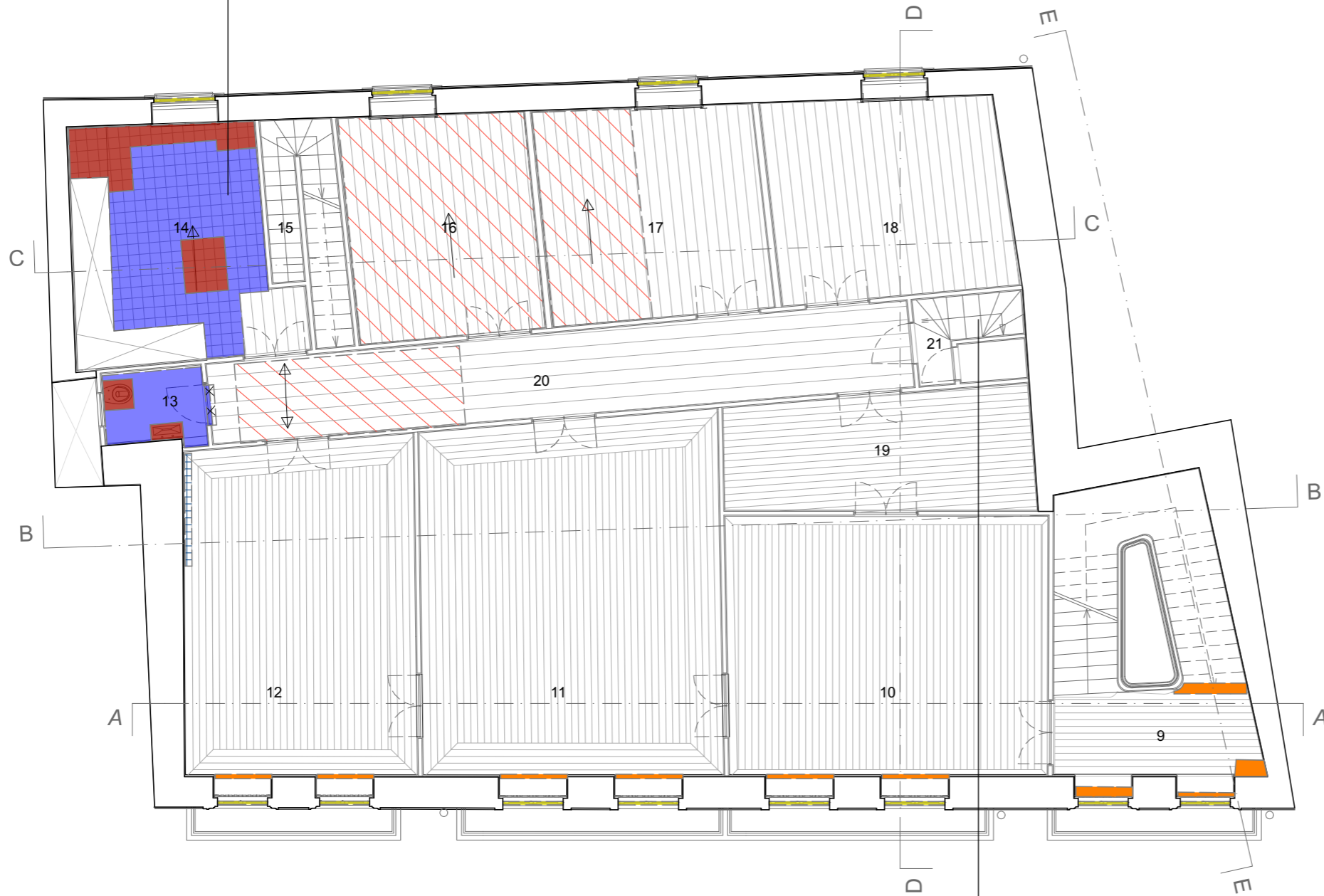
Planta Piso 0

Nota: O teto original não é visível, está forrado com placas de gesso cartonado, mas aparentemente não apresenta nenhuma anomalia no gesso cartonado. Este piso bem como o piso inferior, pertencentes à loja «Pascoal», foram recentemente reformolados.



<p align="center">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p align="center"><i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	<p align="center">Estado de conservação</p>	CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
2.02	1 : 100	NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015

Antiga cozinha que está em muito mau estado de conservação ao nível dos revestimentos.



Acesso a uma caixa de instalação técnica, entre este piso e o piso superior, completamente degradada.

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação

- Fendas < 1cm
- Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
- Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

- Formação de eflorescências
- Deslocamento de papel de parede de revestimento
- Perda/Alteração de cor
- Destacamento do revestimento
- Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
- Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

- Degradação do revestimento da pintura do caixilho
- Fratura dos caixilhos e dos vidros
- Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Planta Piso 1

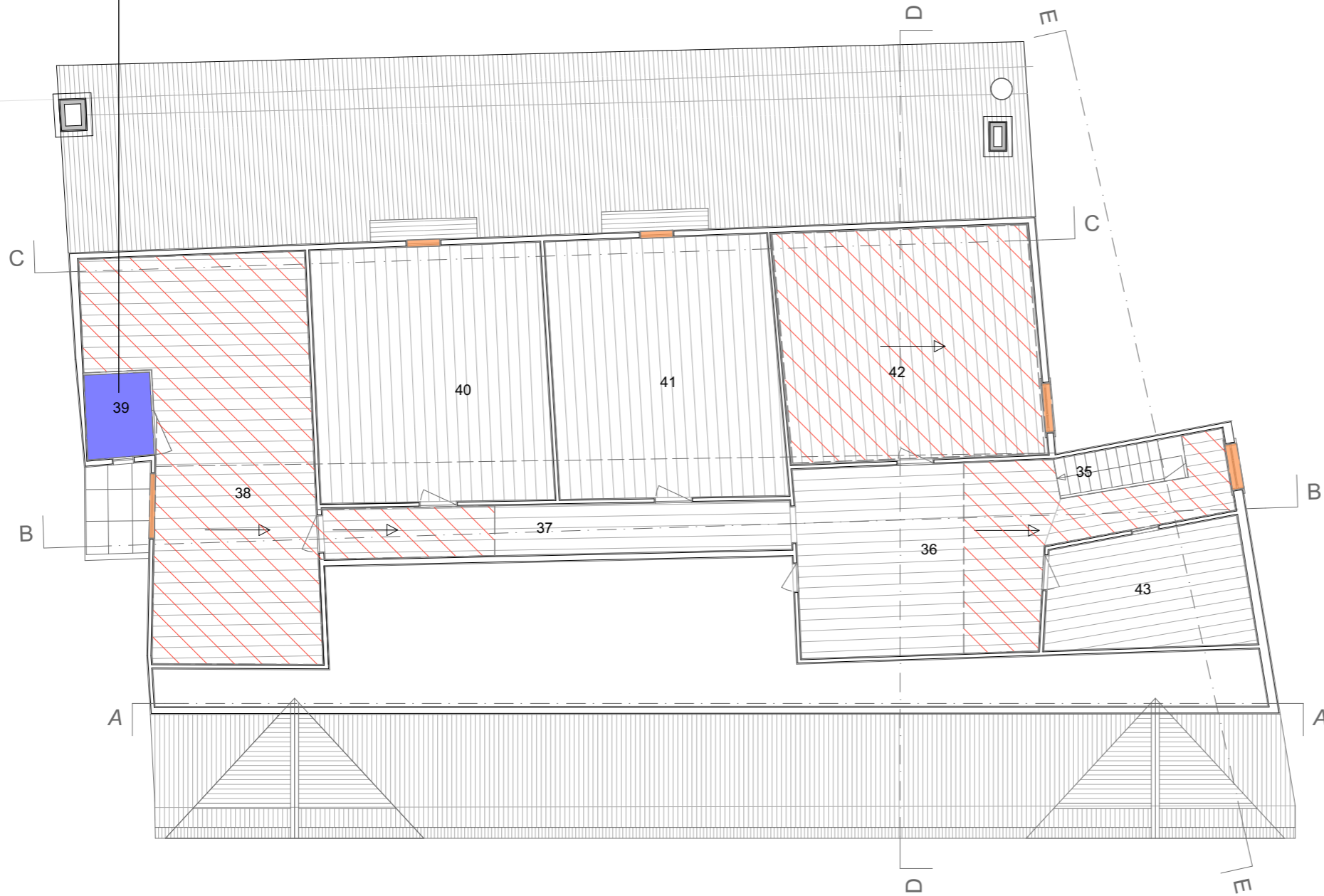
Nota: Todos os compartimentos que não apresentam anomalias, contêm sujidade devido a este estar devoluto.



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	Estado de conservação	CURSO
Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
2.03	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015



Construção posterior, pavimento em cimento visível a olho nu.



LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
 Fendas < 1cm
 Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
 Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências
 Deslocamento de papel de parede de revestimento
 Perda/Alteração de cor
 Destacamento do revestimento
 Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
 Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Degradação do revestimento da pintura do caixilho
 Fratura dos caixilhos e dos vidros
 Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Planta Piso 3

Nota: Todos os compartimentos que não apresentam anomalias, contém sujidade devido a este estar devoluto.



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	Estado de conservação	CURSO
Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
2.05	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015






LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

 Desnivelamento






PAREDES

Fendilhação




-  Fendas < 1cm
-  Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
-  Fendas > 2,6

 Manchas de humidade


REVESTIMENTOS

-  Formação de eflorescências
-  Deslocamento de papel de parede de revestimento
-  Perda/Alteração de cor
-  Destacamento do revestimento
-  Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
-  Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS


-  Degradação do revestimento da pintura do caixilho
-  Fratura dos caixilhos e dos vidros
-  Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

-  Inchamento e empenos

Alçado Oeste
RUA DO COMÉRCIO

Nota: A pintura da fachada está desvanecida, implica assim uma repintura da fachada.

	CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
	<i>Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
	DESENHO	Estado de conservação	CURSO
	Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO N°	ESCALA	ORIENTADORA	UNIDADE CURRICULAR
2.06	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Projeto Integrado de Reabilitação
		COORIENTADOR	NOME
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Cátia Sofia Lopes Figueira
			DATA
			Outubro.2015



LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação

- Fendas < 1cm
- Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
- Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

- Formação de eflorações
- Deslocamento de papel de parede de revestimento
- Perda/Alteração de cor
- Destacamento do revestimento
- Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
- Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

- Degradação do revestimento da pintura do caixilho
- Fratura dos caixilhos e dos vidros
- Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Alçado Este
RUA DOM DUARTE

Nota: A pintura da fachada está desvanecida, implica assim uma repintura da fachada.



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	Estado de conservação	CURSO
Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
2.07	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015



LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação

- Fendas < 1cm
- Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
- Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

- Formação de eflorescências
- Deslocamento de papel de parede de revestimento
- Perda/Alteração de cor
- Destacamento do revestimento
- Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
- Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

- Degradação do revestimento da pintura do caixilho
- Fratura dos caixilhos e dos vidros
- Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Corte A
| FACHADA OESTE



<p align="center">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p align="center"><i>Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura
		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
2.08	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015






LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

 Desnivelamento







PAREDES

Fendilhação




-  Fendas < 1cm
-  Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
-  Fendas > 2,6

 Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

-  Formação de eflorescências
-  Deslocamento de papel de parede de revestimento
-  Perda/Alteração de cor
-  Destacamento do revestimento
-  Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
-  Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

-  Degradação do revestimento da pintura do caixilho
-  Fratura dos caixilhos e dos vidros
-  Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

-  Inchamento e empenos

Corte B
| NÚCLEO CENTRAL



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	Estado de conservação	CURSO
Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
2.09	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015



LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação

- Fendas < 1cm
- Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
- Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

- Formação de eflorações
- Deslocamento de papel de parede de revestimento
- Perda/Alteração de cor
- Destacamento do revestimento
- Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
- Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

- Degradação do revestimento da pintura do caixilho
- Fratura dos caixilhos e dos vidros
- Deterioração do material (madeira)

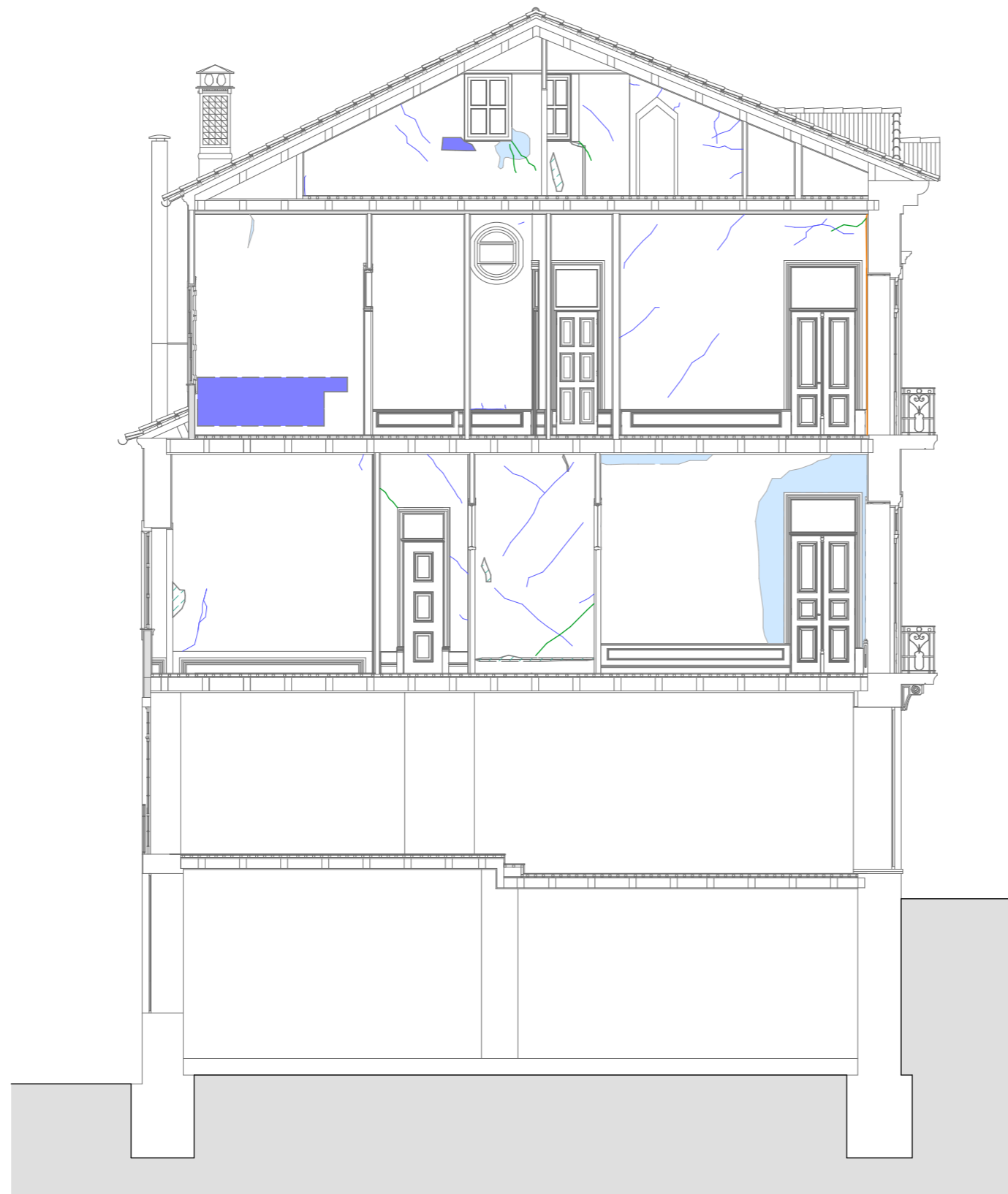
VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Corte C
| FACHADA ESTE



<p align="center">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p align="center"><i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº		UNIDADE CURRICULAR
2.10	ESCALA	Projeto Integrado de Reabilitação
1 : 100	ORIENTADORA	NOME
	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira
	COORIENTADOR	DATA
	Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Outubro.2015



LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação

- Fendas < 1cm
- Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
- Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

- Formação de eflorescências
- Deslocamento de papel de parede de revestimento
- Perda/Alteração de cor
- Destacamento do revestimento
- Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
- Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

- Degradação do revestimento da pintura do caixilho
- Fratura dos caixilhos e dos vidros
- Deterioração do material (madeira)

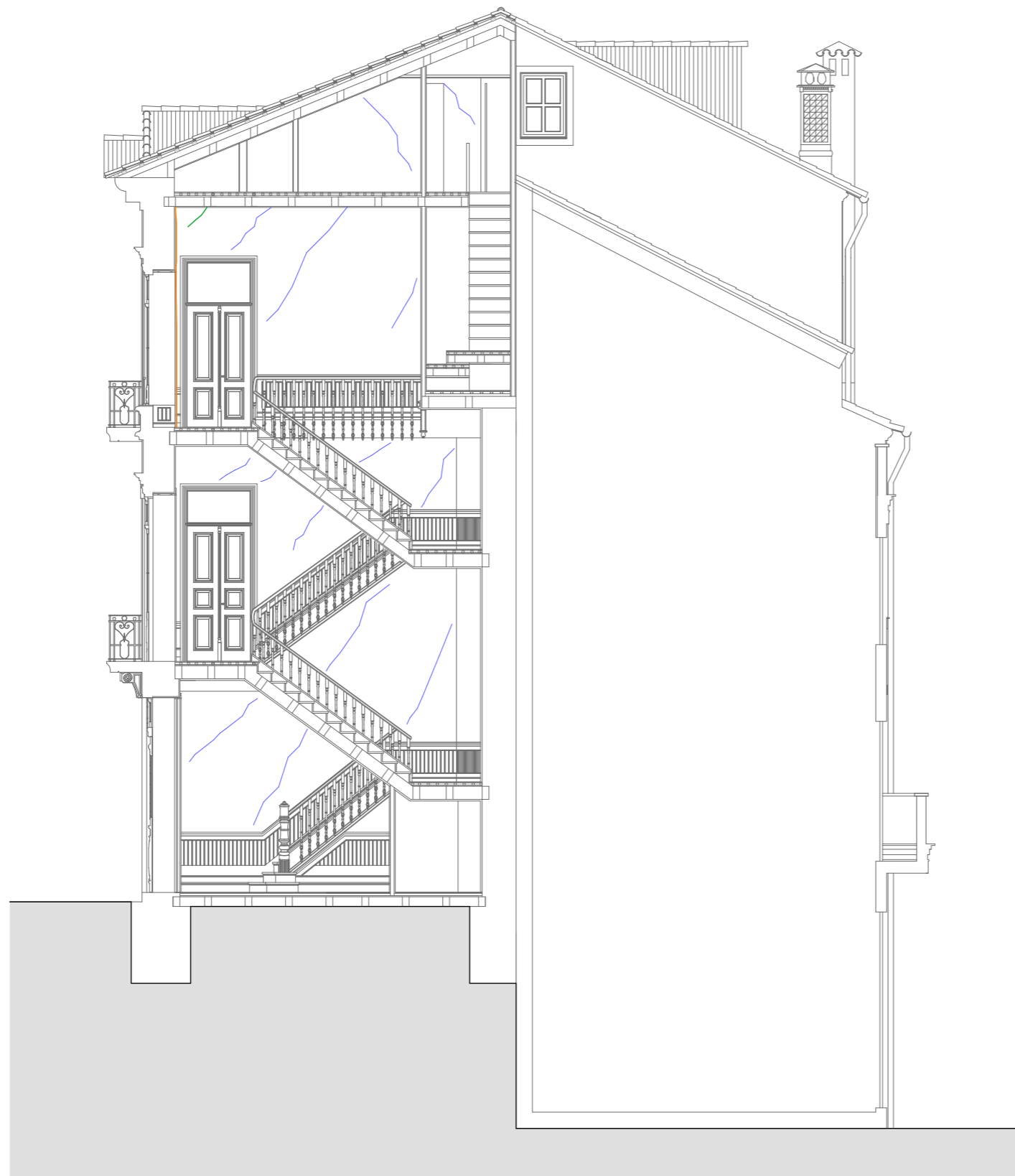
VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Corte D
| VIRADO A SUL



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
Diagnóstico de anomalias		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
2.11	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015



Corte E
| VIRADO A NORTE

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação

- Fendas < 1cm
- Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
- Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

- Formação de eflorescências
- Deslocamento de papel de parede de revestimento
- Perda/Alteração de cor
- Destacamento do revestimento
- Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
- Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

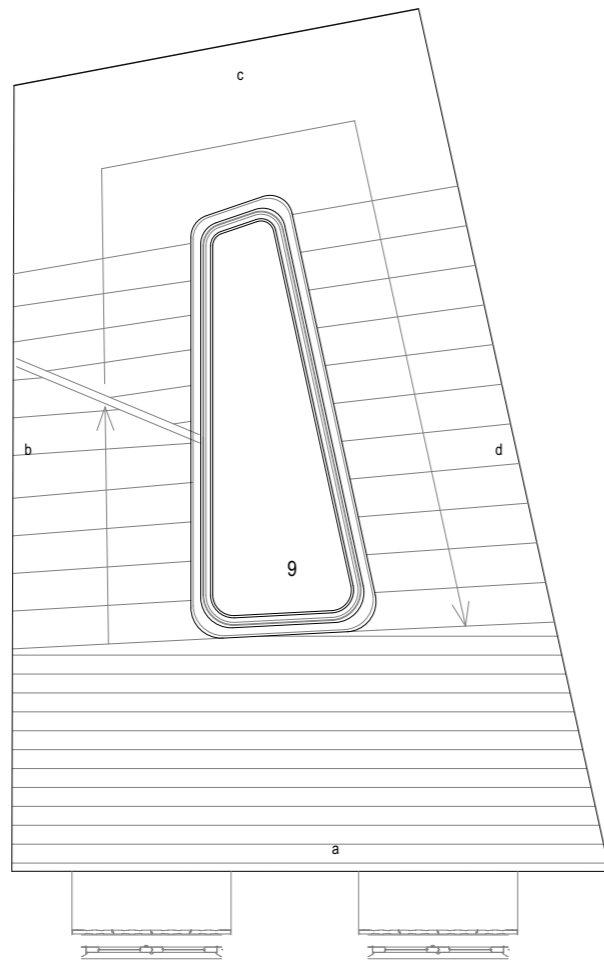
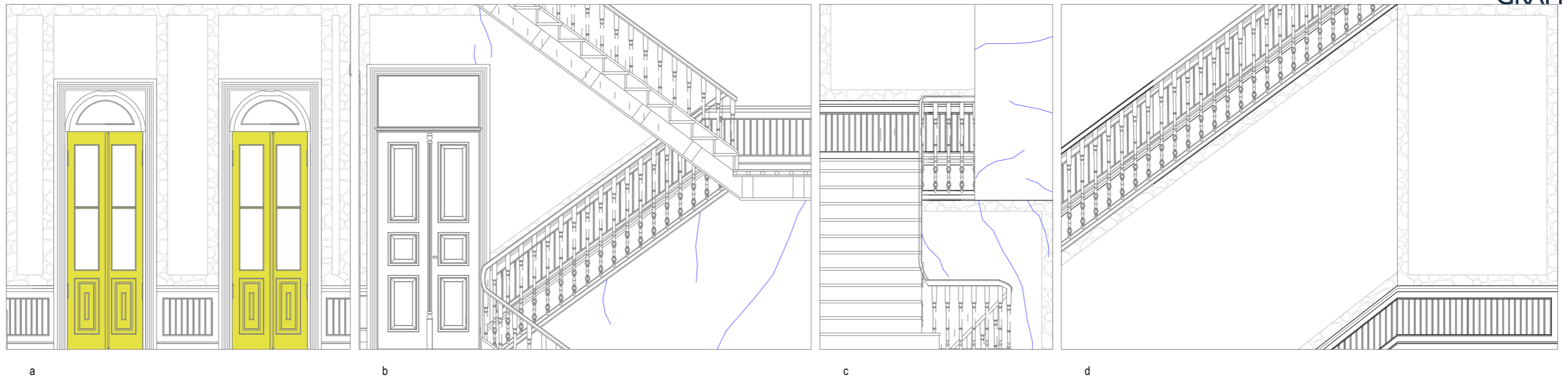
- Degradação do revestimento da pintura do caixilho
- Fratura dos caixilhos e dos vidros
- Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

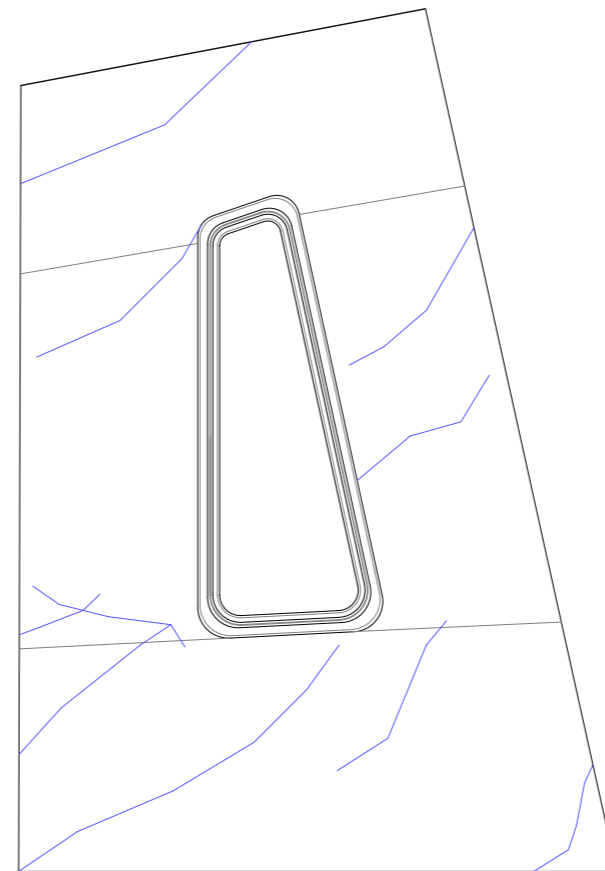
Inchamento e empenos



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE	
Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras	
DESENHO	Estado de conservação	CURSO	
Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura	
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR	
2.12	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação	
		NOME	
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho Cátia Sofia Lopes Figueira	
		COORIENTADOR	
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	
		DATA	
		Outubro.2015	



Planta de pavimento



Planta de tecto

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
 Fendas < 1cm
 Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
 Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências
 Deslocamento de papel de parede de revestimento
 Perda/Alteração de cor
 Destacamento do revestimento
 Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
 Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Degradação do revestimento da pintura do caixilho
 Fratura dos caixilhos e dos vidros
 Deterioração do material (madeira)

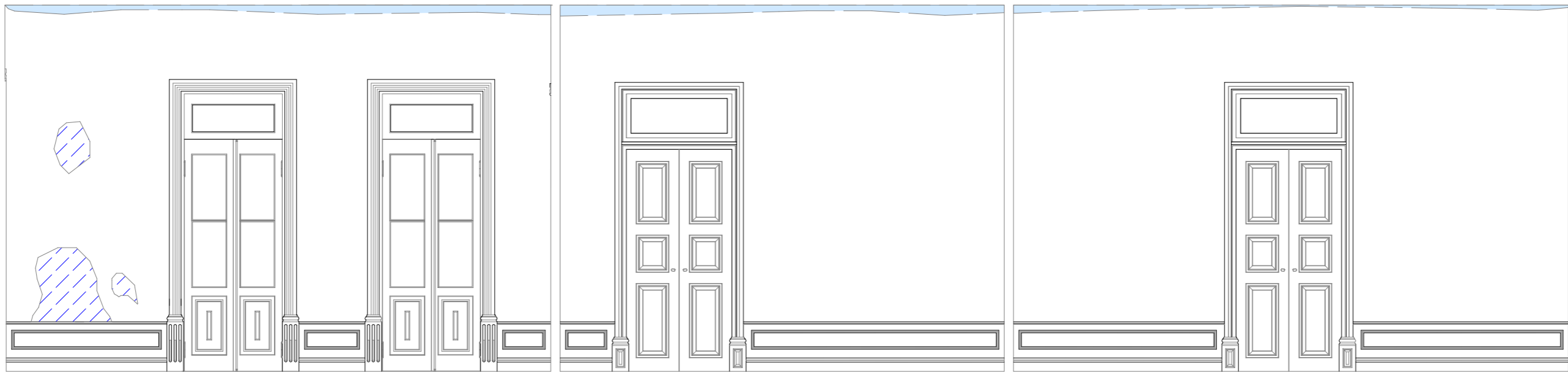
VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Compartimento 9
 Planta de Pavimento | Alçados Interiores | Planta de Tecto



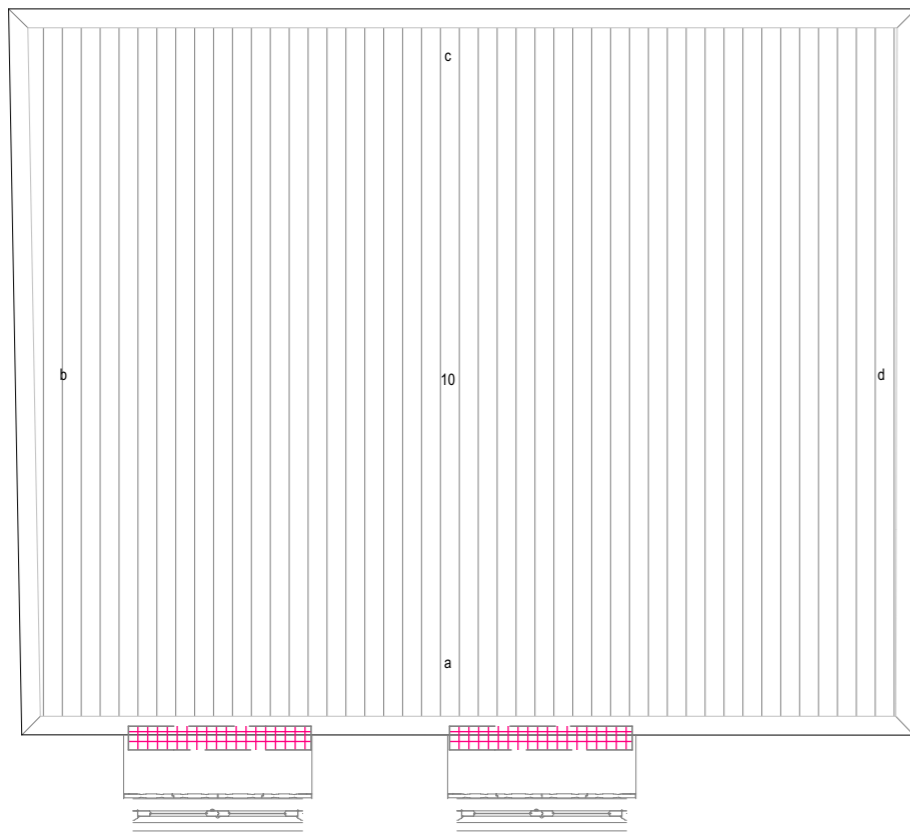
CONVERSÃO EM HOSTEL <i>Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO Diagnóstico de anomalias	ESCALA 1 : 50	CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO N° 2.13	ORIENTADORA Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	UNIDADE CURRICULAR
COORIENTADOR Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	NOME Cátia Sofia Lopes Figueira	Projeto Integrado de Reabilitação
	DATA Outubro.2015	



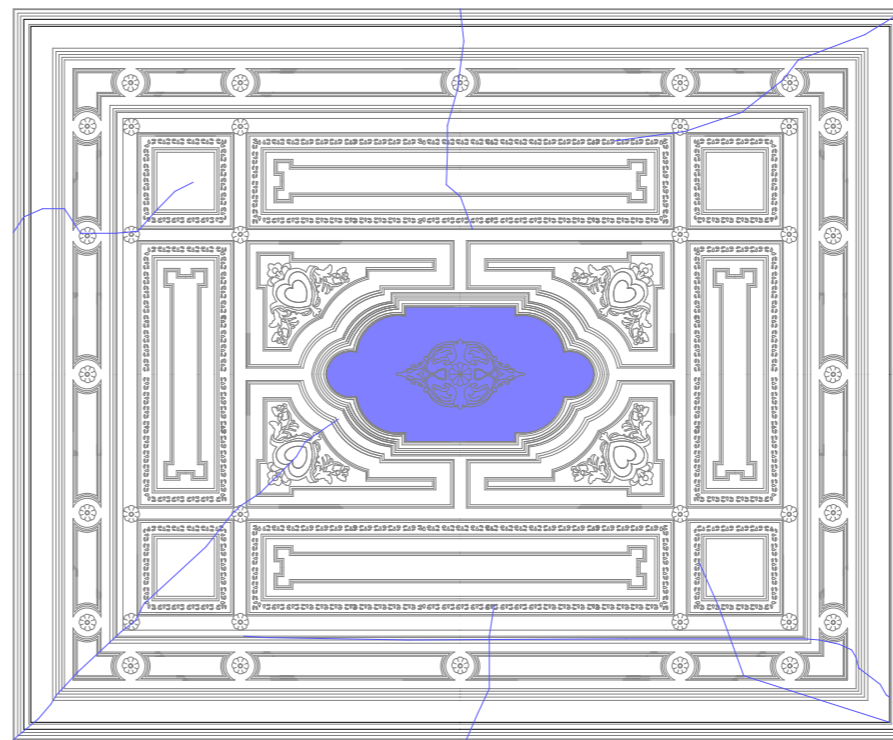
a

b

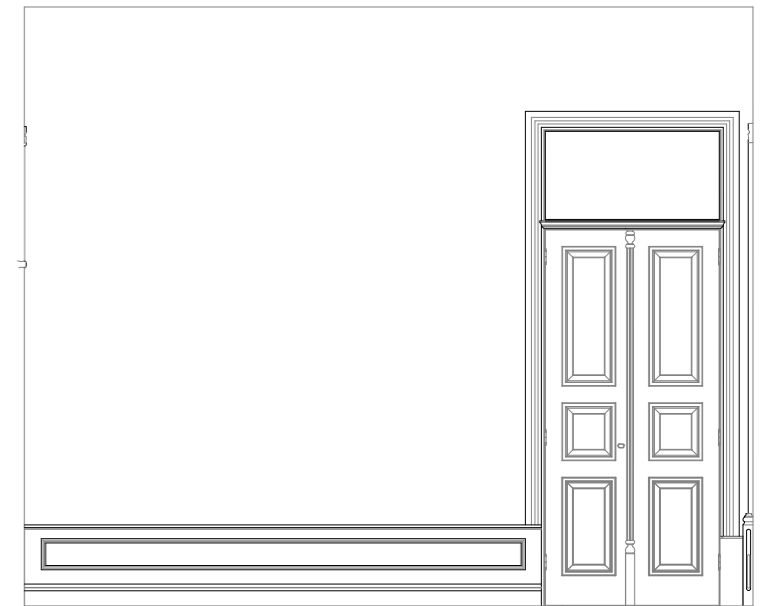
c



Planta de pavimento



Planta de tecto



d

Compartimento 10
Planta de Pavimento | Alçados Interiores | Planta de Tecto

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
Fendas < 1cm
Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências
Deslocamento de papel de parede de revestimento
Perda/Alteração de cor
Destacamento do revestimento
Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

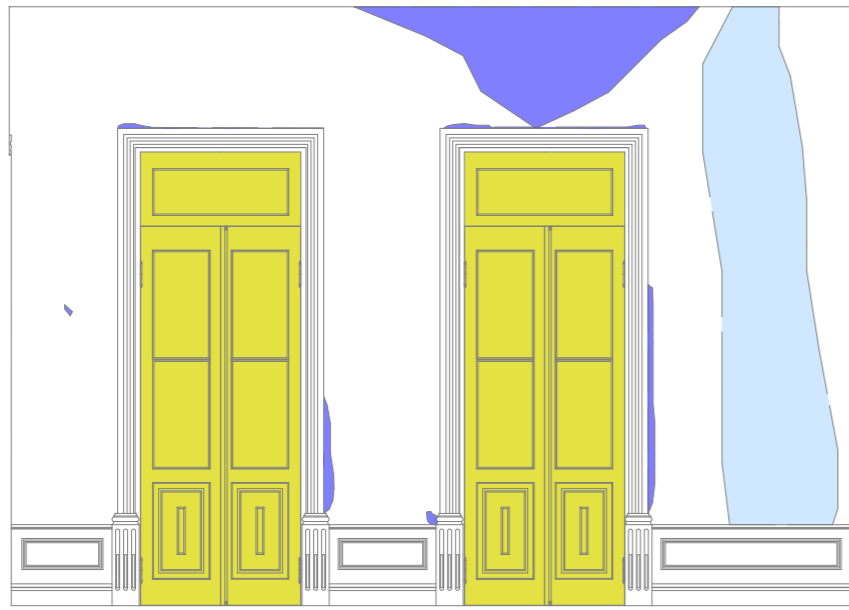
Degradação do revestimento da pintura do caixilho
Fratura dos caixilhos e dos vidros
Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

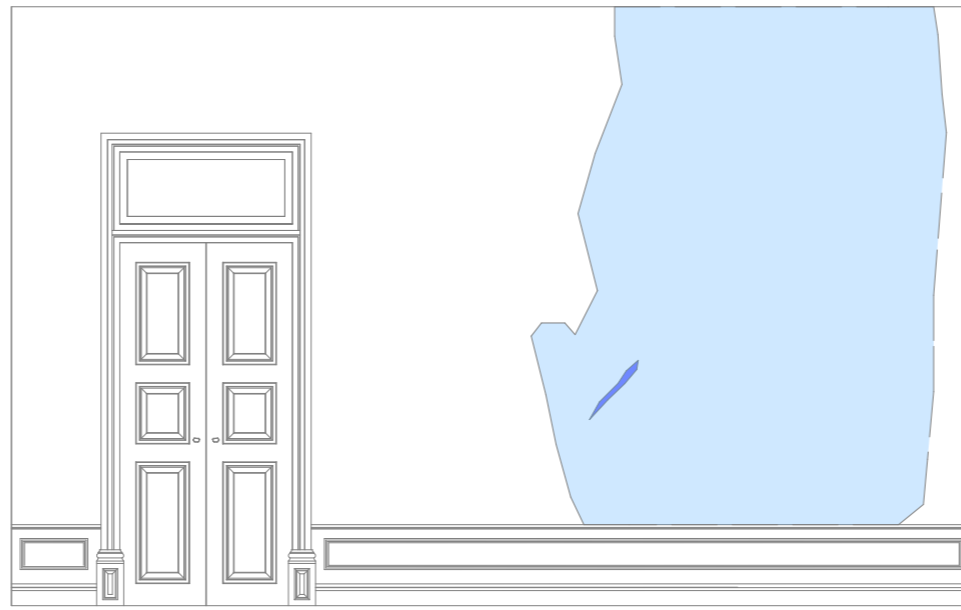
Inchamento e empenos



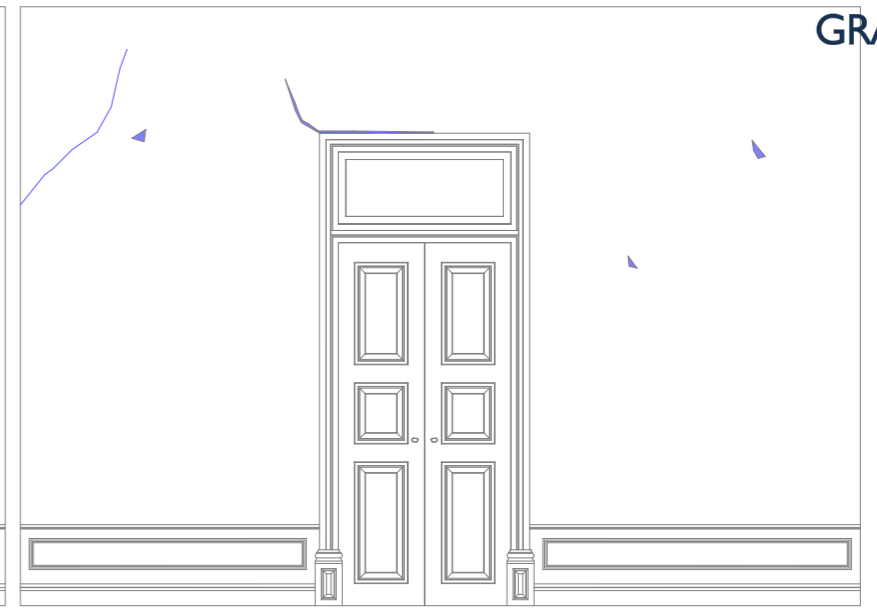
CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	Estado de conservação	CURSO
Diagnóstico de anomalias		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
2.14	1 : 50	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015



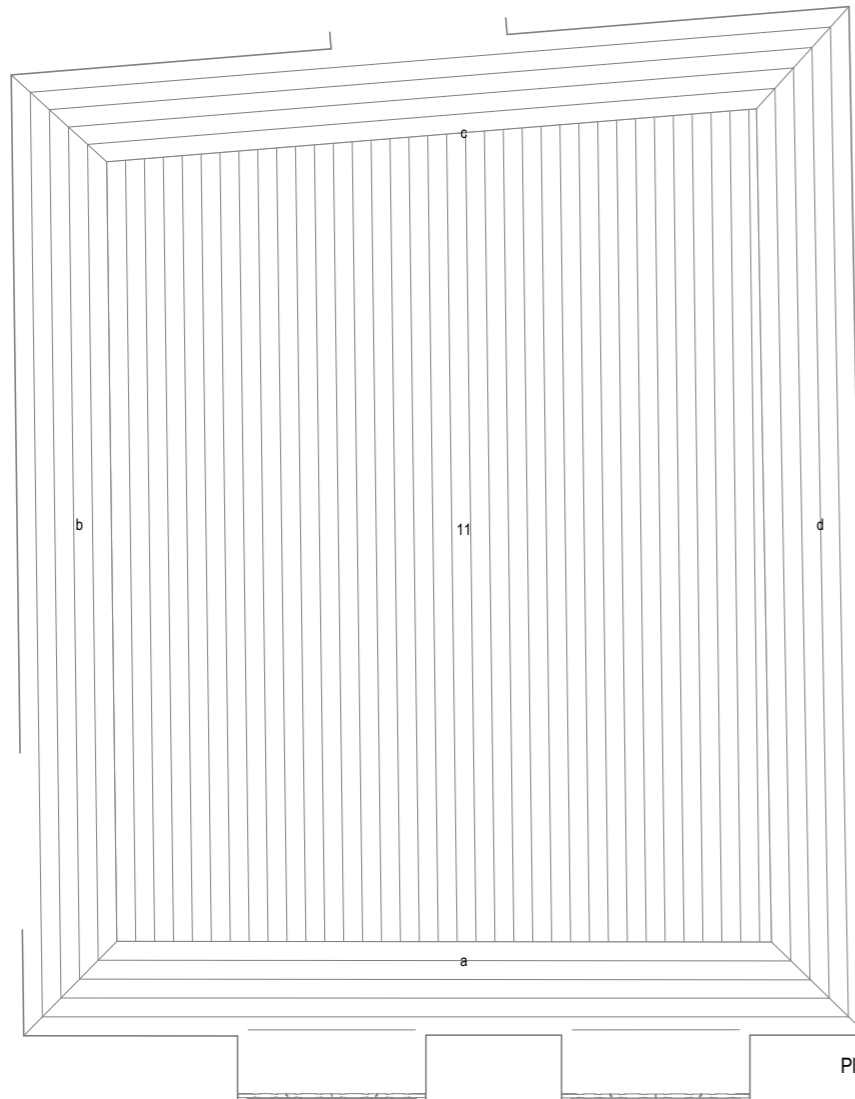
a



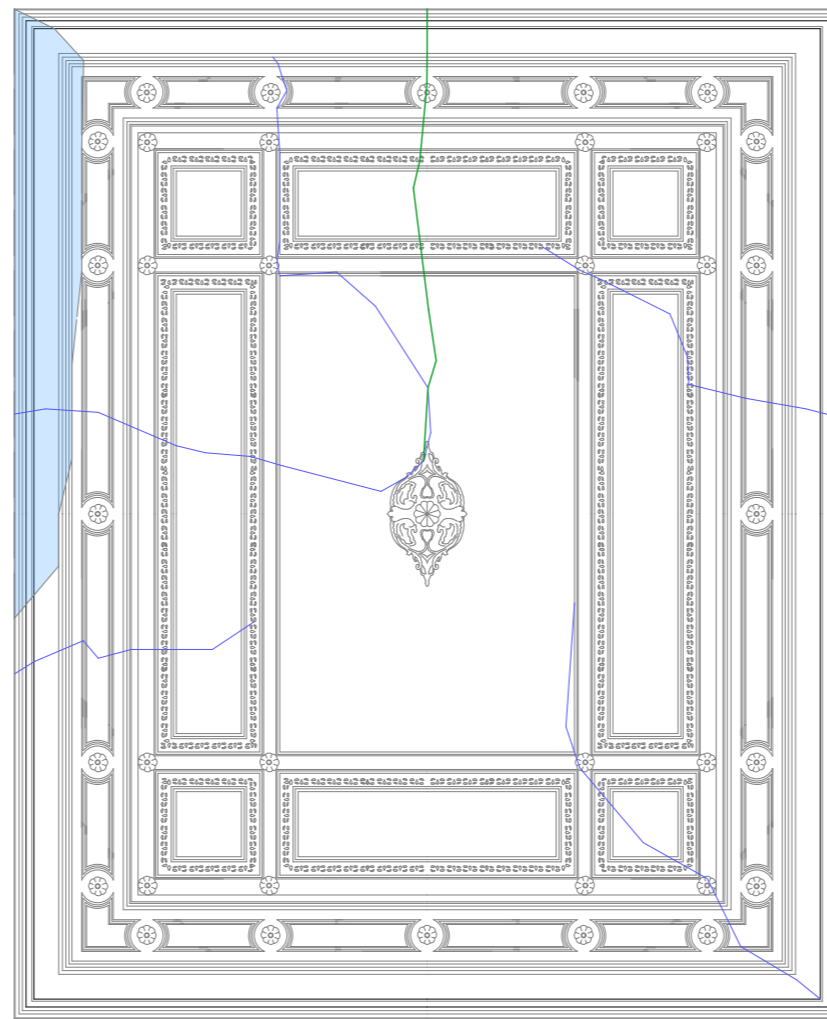
b



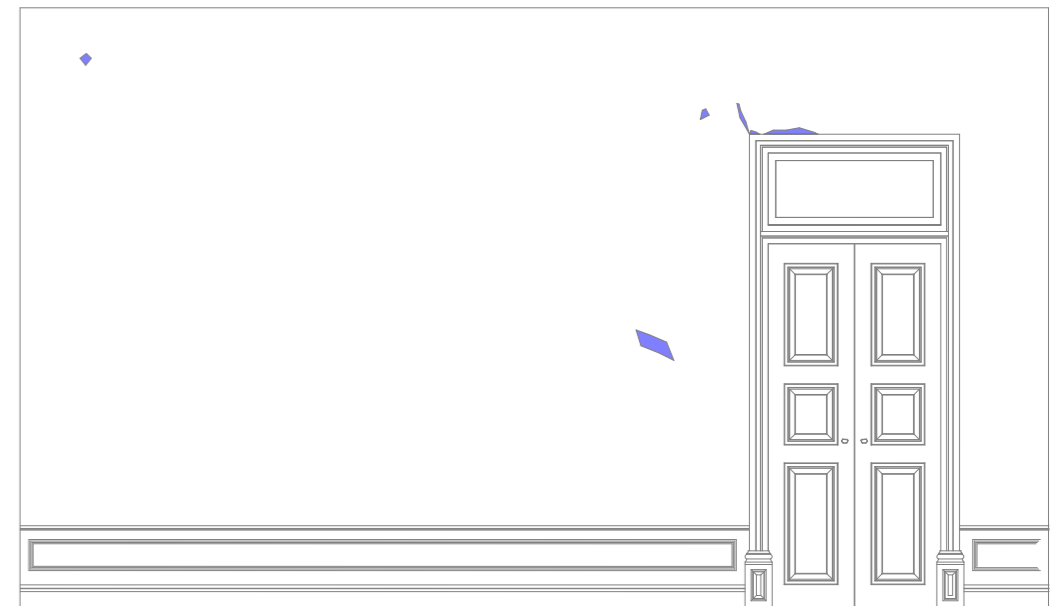
c



Planta de pavimento



Planta de tecto



d

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
Fendas < 1cm
Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências
Deslocamento de papel de parede de revestimento
Perda/Alteração de cor
Destacamento do revestimento
Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Degradação do revestimento da pintura do caixilho
Fratura dos caixilhos e dos vidros
Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Compartimento 11
Planta de Pavimento | Alçados Interiores | Planta de Tecto



CONVERSÃO EM HOSTEL

Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel

DESENHO
Diagnóstico de anomalias

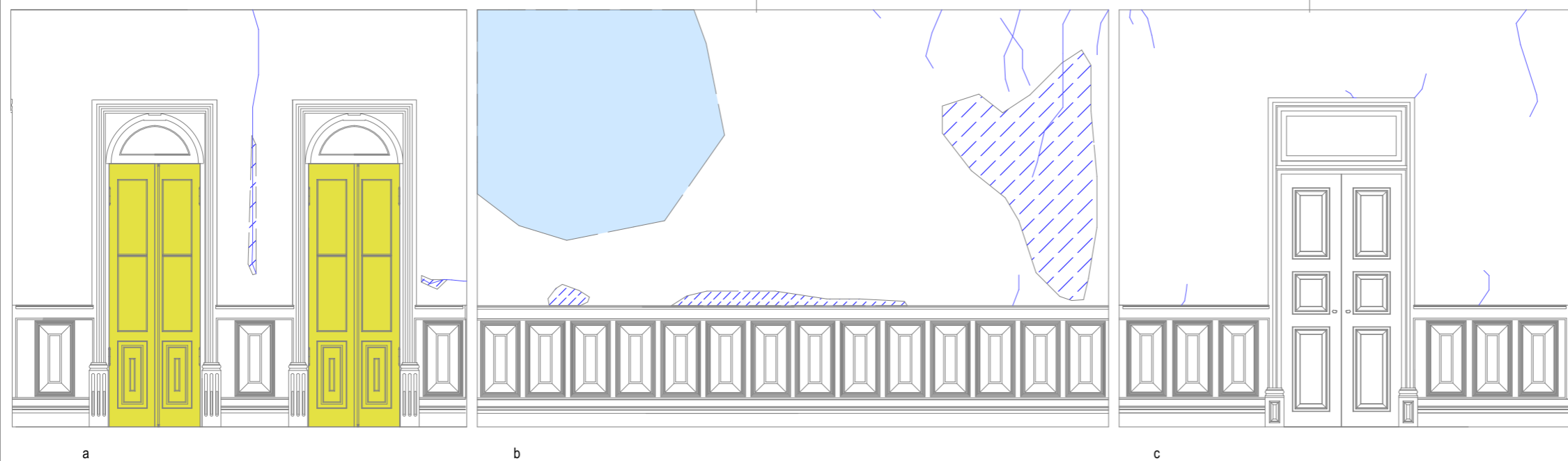
Estado de conservação

DESENHO Nº
2.15

ESCALA
1 : 50

ORIENTADORA
Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
COORIENTADOR
Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
NOME
Cátia Sofia Lopes Figueira
DATA
Outubro.2015

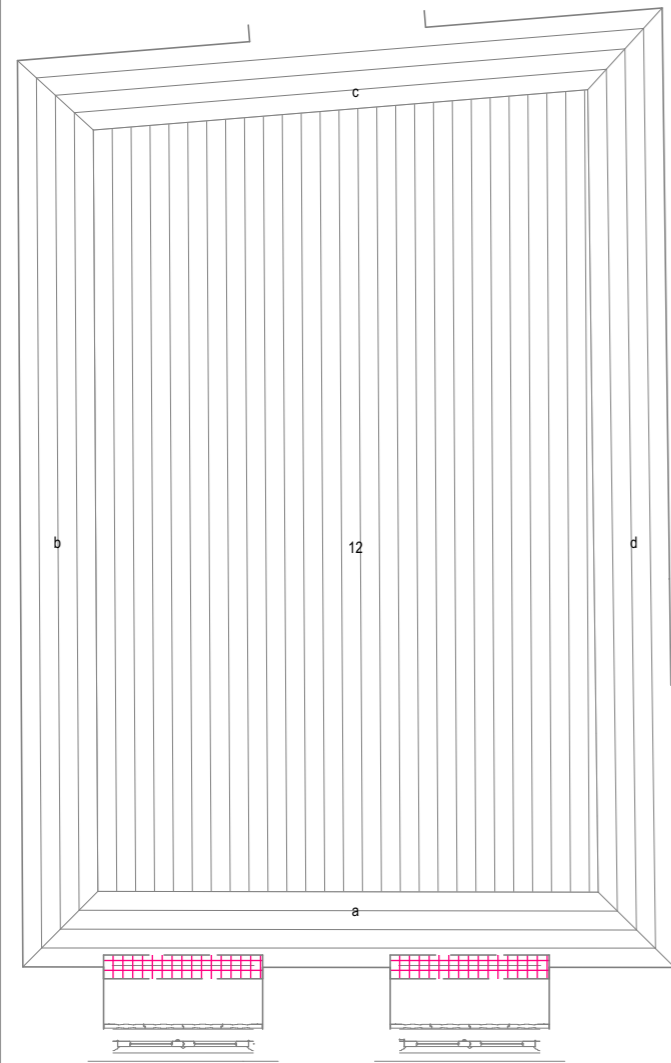
UNIVERSIDADE
Católica Portuguesa
Centro Regional das Beiras
CURSO
Mestrado Integrado em Arquitetura
UNIDADE CURRICULAR
Projeto Integrado de Reabilitação



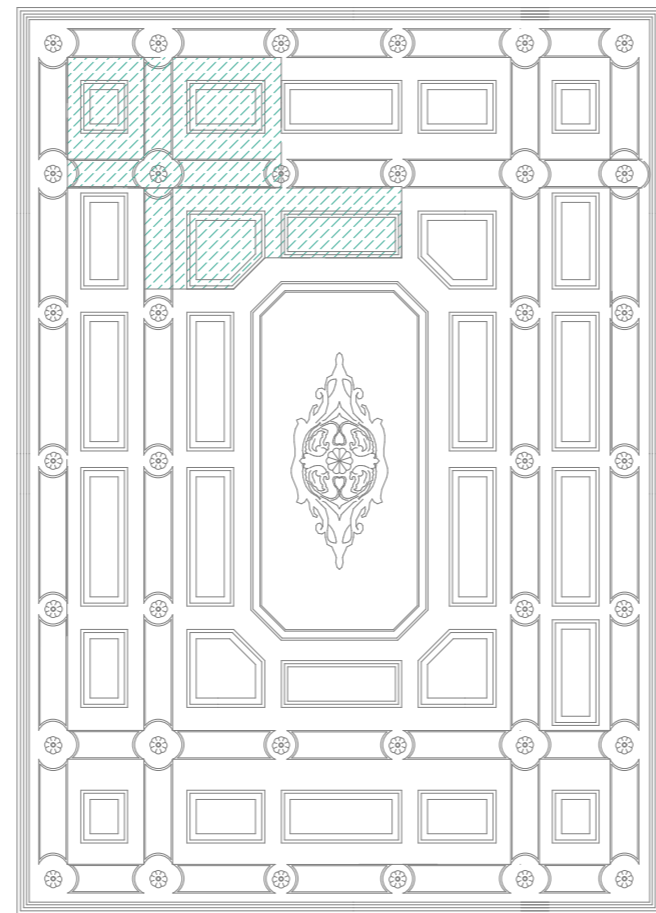
a

b

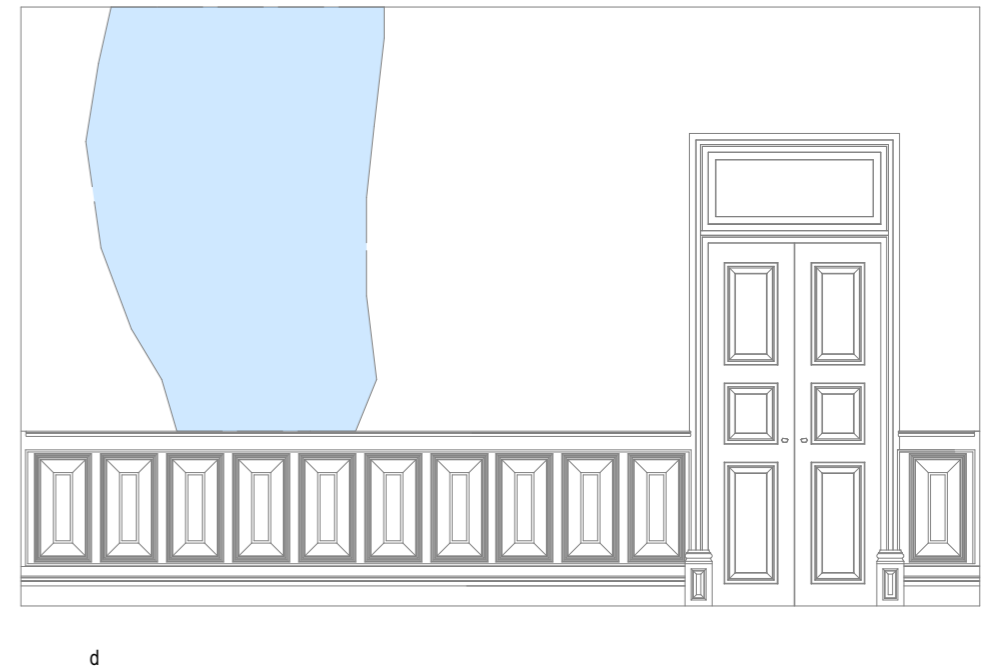
c



Planta de pavimento



Planta de tecto



d

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
Fendas < 1cm
Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências
Deslocamento de papel de parede de revestimento
Perda/Alteração de cor
Destacamento do revestimento
Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Degradação do revestimento da pintura do caixilho
Fratura dos caixilhos e dos vidros
Deterioração do material (madeira)
VÃOS (portas exterior e interior)
Inchamento e empenos

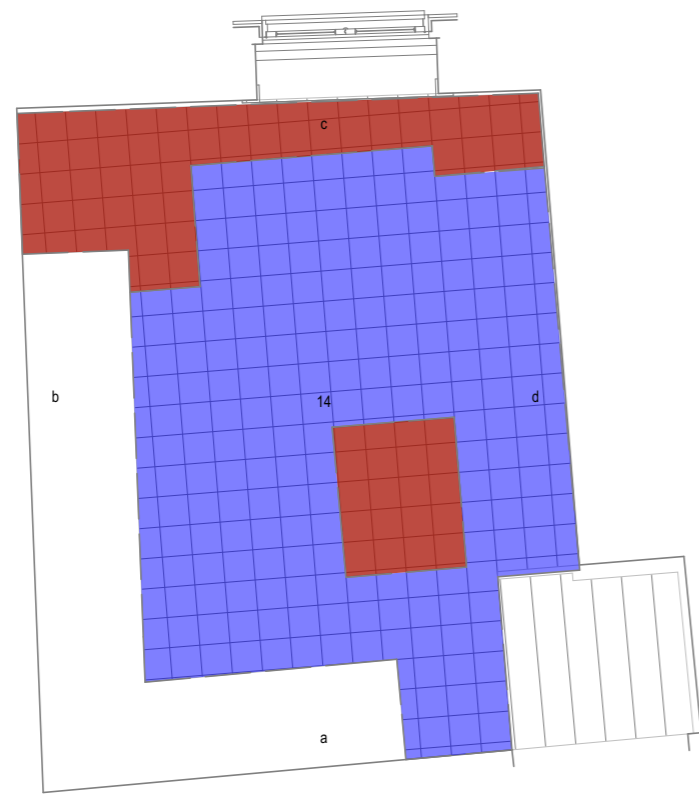
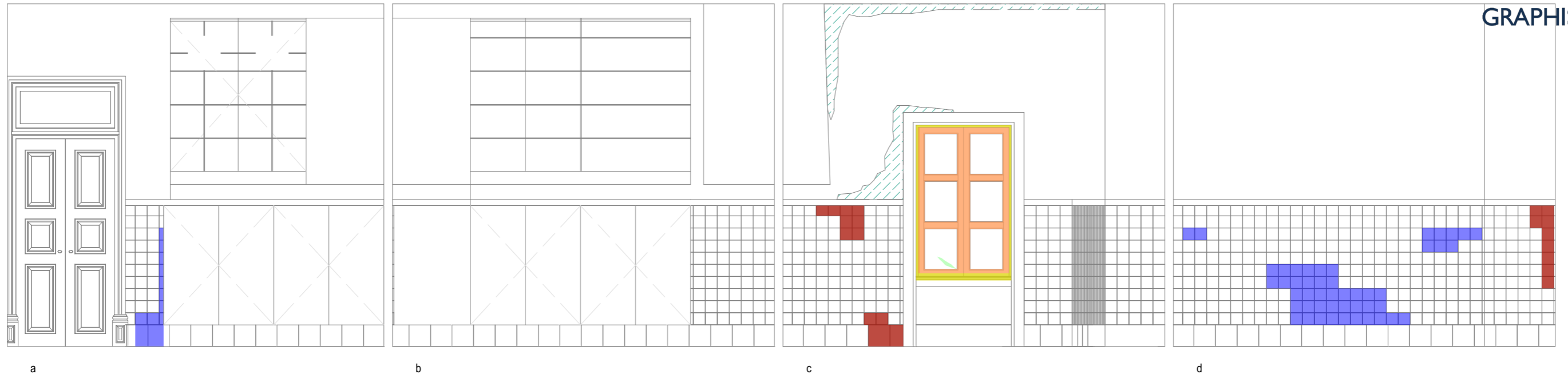
Compartimento 12
Planta de Pavimento | Alçados Interiores | Planta de Tecto



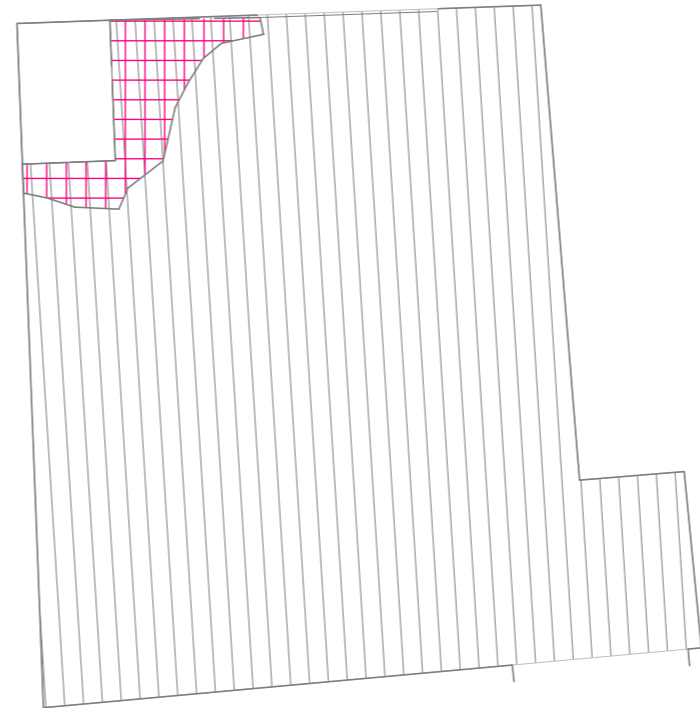
CONVERSÃO EM HOSTEL

Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel

DESENHO	ESCALA	UNIVERSIDADE
Diagnóstico de anomalias	1 : 50	Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO Nº		CURSO
2.16		Mestrado Integrado em Arquitetura
		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015



Planta de pavimento



Planta de tecto

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
 Fendas < 1cm
 Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
 Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências
 Deslocamento de papel de parede de revestimento
 Perda/Alteração de cor
 Destacamento do revestimento
 Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
 Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Degradação do revestimento da pintura do caixilho
 Fratura dos caixilhos e dos vidros
 Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Compartimento 14
 Planta de Pavimento | Alçados Interiores | Planta de Tecto



CONVERSÃO EM HOSTEL

Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel

DESENHO
Diagnóstico de anomalias

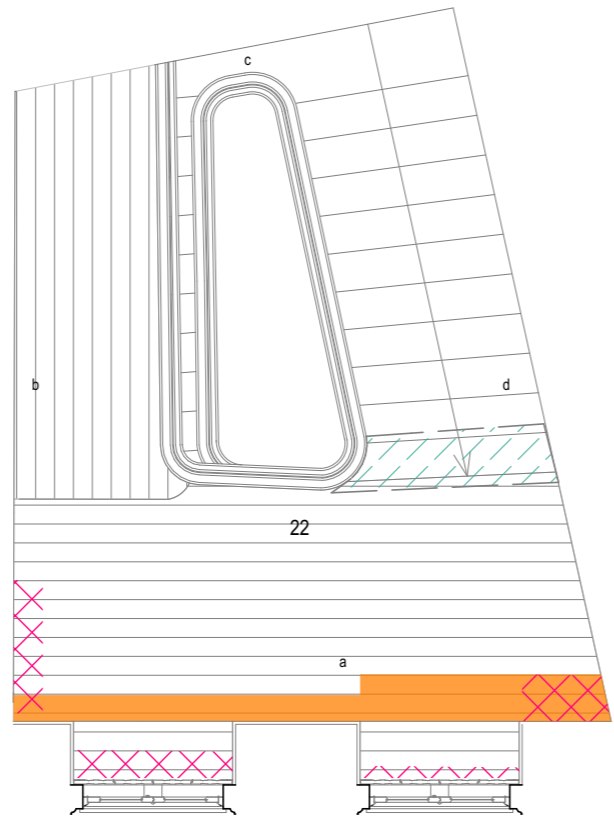
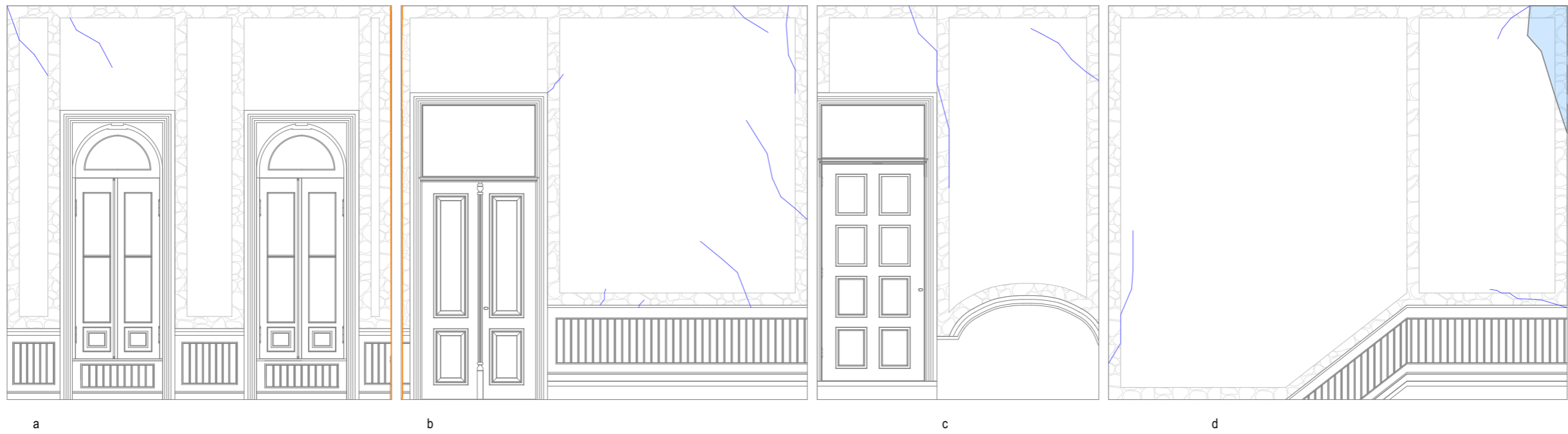
Estado de conservação

DESENHO Nº
2.17

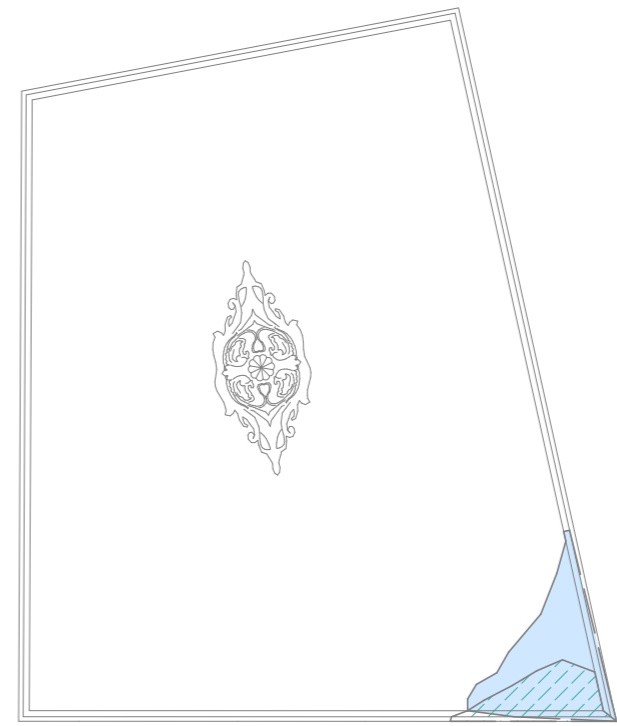
ESCALA
1 : 50

ORIENTADORA
 Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
 COORIENTADOR
 Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

UNIVERSIDADE
 Católica Portuguesa
 Centro Regional das Beiras
 CURSO
 Mestrado Integrado em Arquitetura
 UNIDADE CURRICULAR
 Projeto Integrado de Reabilitação
 NOME
 Cátia Sofia Lopes Figueira
 DATA
 Outubro.2015



Planta de pavimento



Planta de tecto

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
Fendas < 1cm
Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências
Deslocamento de papel de parede de revestimento
Perda/Alteração de cor
Destacamento do revestimento
Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Degradação do revestimento da pintura do caixilho
Fratura dos caixilhos e dos vidros
Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

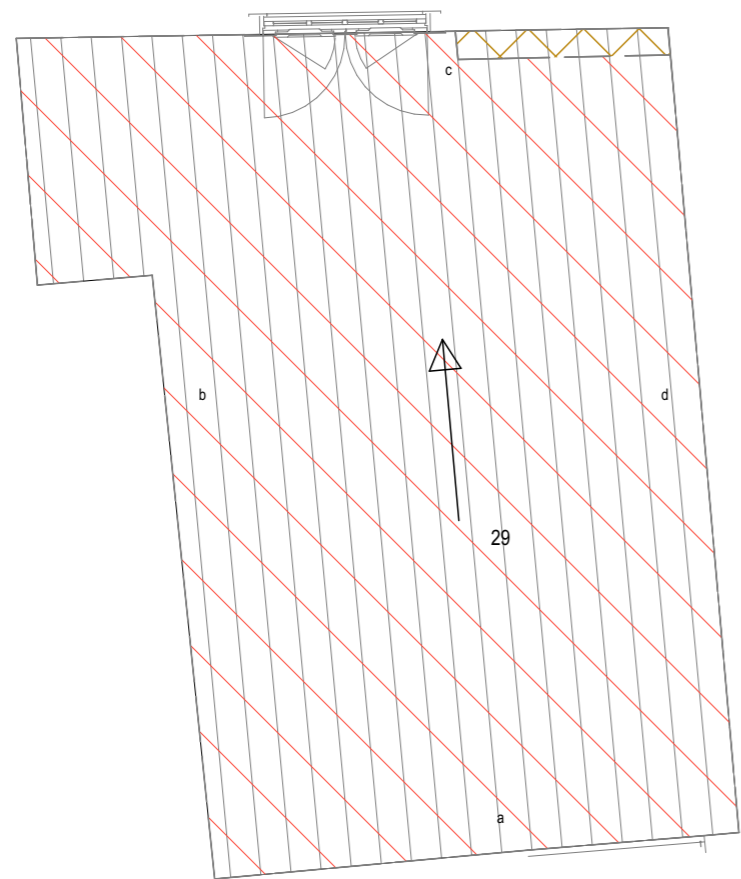
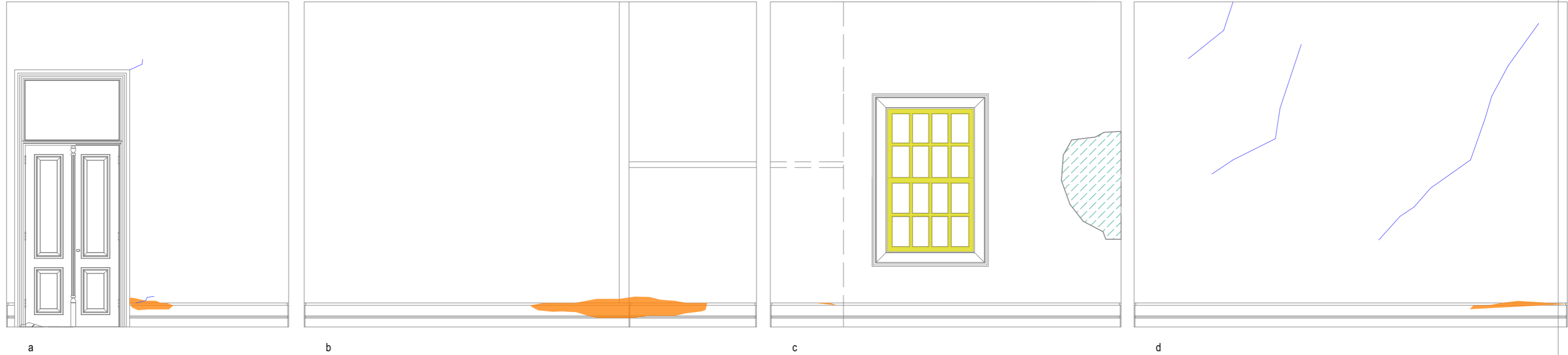
Compartimento 22
Planta de Pavimento | Alçados Interiores | Planta de Tecto



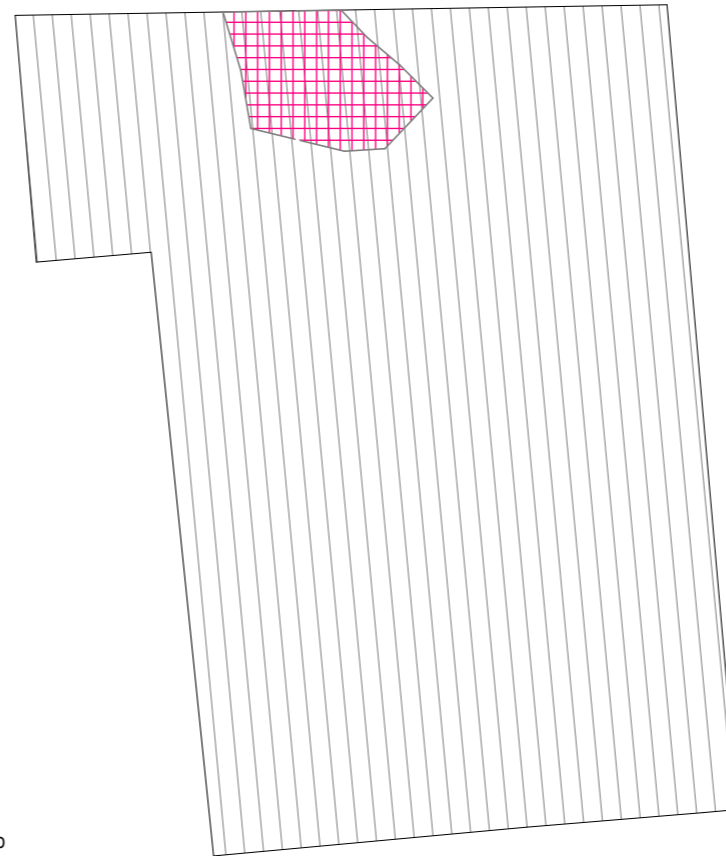
CONVERSÃO EM HOSTEL

Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel

DESENHO		CURSO		UNIVERSIDADE
Diagnóstico de anomalias		Estado de conservação		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA	NOME	
2.18	1 : 50	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira	
		COORIENTADOR	DATA	
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Outubro.2015	



Planta de pavimento



Planta de tecto

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação

Fendas < 1cm
Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências

Deslocamento de papel de parede de revestimento

Perda/Alteração de cor

Destacamento do revestimento

Descolamento dos ladrilhos cerâmicos

Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Degradação do revestimento da pintura do caixilho

Fratura dos caixilhos e dos vidros

Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Compartimento 29

Planta de Pavimento | Alçados Interiores | Planta de Tecto



CONVERSÃO EM HOSTEL

Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel

DESENHO
Diagnóstico de anomalias

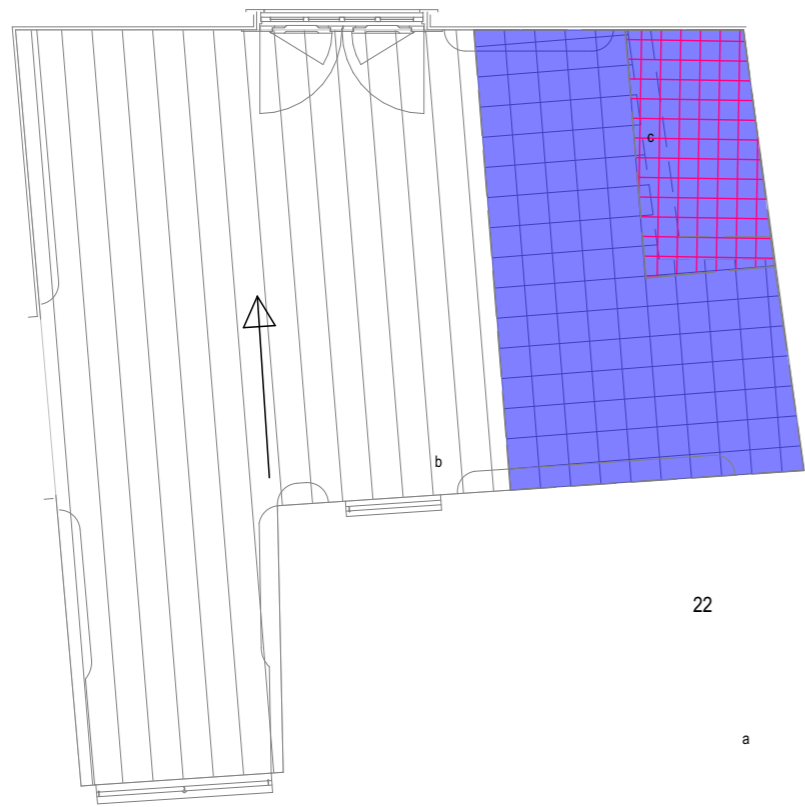
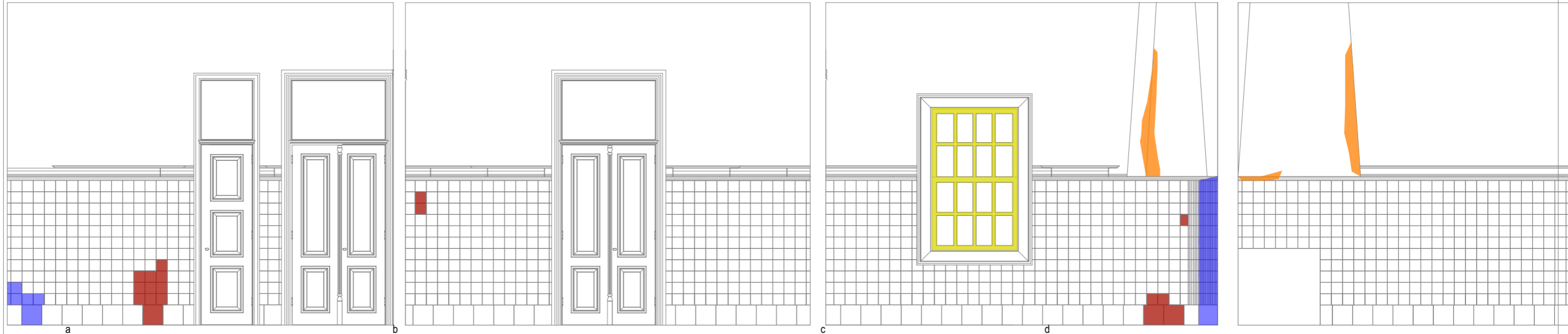
Estado de conservação

DESENHO Nº
2.19

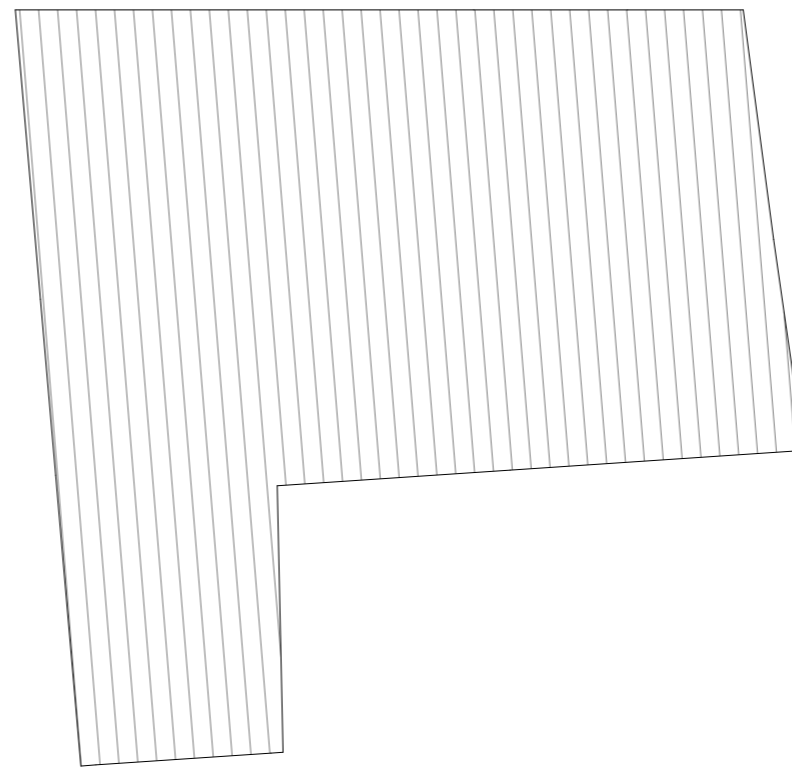
ESCALA
1 : 50

ORIENTADORA
Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
COORIENTADOR
Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

UNIVERSIDADE
Católica Portuguesa
Centro Regional das Beiras
CURSO
Mestrado Integrado em Arquitetura
UNIDADE CURRICULAR
Projeto Integrado de Reabilitação
NOME
Cátia Sofia Lopes Figueira
DATA
Outubro.2015



Planta de pavimento



Planta de tecto

LEGENDA:

PAVIMENTOS EM MADEIRA

Desnivelamento

PAREDES

Fendilhação
 Fendas < 1cm
 Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
 Fendas > 2,6

Manchas de humidade

REVESTIMENTOS

Formação de eflorescências
 Deslocamento de papel de parede de revestimento
 Perda/Alteração de cor
 Destacamento do revestimento
 Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
 Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Degradação do revestimento da pintura do caixilho
 Fratura dos caixilhos e dos vidros
 Deterioração do material (madeira)

VÃOS (portas exterior e interior)

Inchamento e empenos

Compartimento 30
 Planta de Pavimento | Alçados Interiores | Planta de Tecto



CONVERSÃO EM HOSTEL Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO Diagnóstico de anomalias	ESCALA 1 : 50	CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº 2.20	ORIENTADORA Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	UNIDADE CURRICULAR
COORIENTADOR Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	NOME Cátia Sofia Lopes Figueira	Projeto Integrado de Reabilitação
	DATA Outubro.2015	

d. Amarelos e Vermelhos

- 3.01 PLANTA PISO -1
- 3.02 PLANTA PISO 0
- 3.03 PLANTA PISO 1
- 3.04 PLANTA PISO 2
- 3.05 PLANTA PISO 3
- 3.06 PLANTA DE COBERTURA
- 3.07 CORTE CC'
- 3.08 CORTE DD'
- 3.09 ALÇADO OESTE
- 3.10 ALÇADO ESTE



Planta Piso -1

Demolição da escada existente para dar lugar a um espaço amplo e para não ter qualquer tipo de ligação ao restaurante e bar do hostel



<p align="center">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p align="center"><i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Amarelos e Vermelhos		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº		UNIDADE CURRICULAR
3.01	ESCALA	Projeto Integrado de Reabilitação
1 : 100	ORIENTADORA	NOME
	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira
	COORIENTADOR	DATA
	Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Outubro.2015

Demolição da escada existente para dar lugar a um espaço com função de cozinha para o restaurante e bar do hostel

Demolição da escada existente para dar lugar a um espaço amplo e para não ter qualquer tipo de ligação ao restaurante e bar do hostel

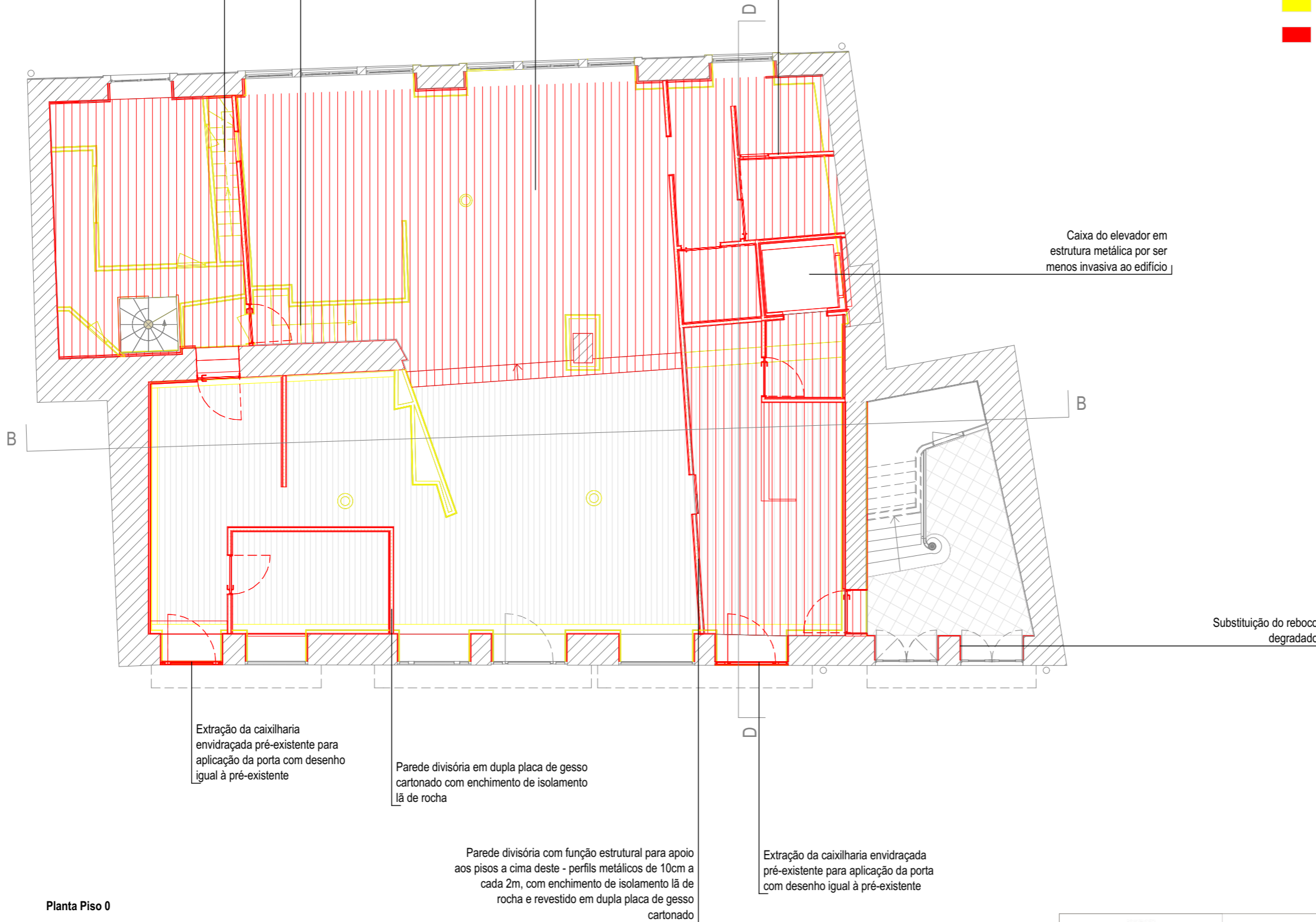
Retirada da alcatifa para aplicação de novo soalho, semelhante ao pré-existente

Parede divisória em gesso cartonado de dupla placa e enchimento com isolamento lã de rocha

LEGENDA:

■ Demolição/substituição

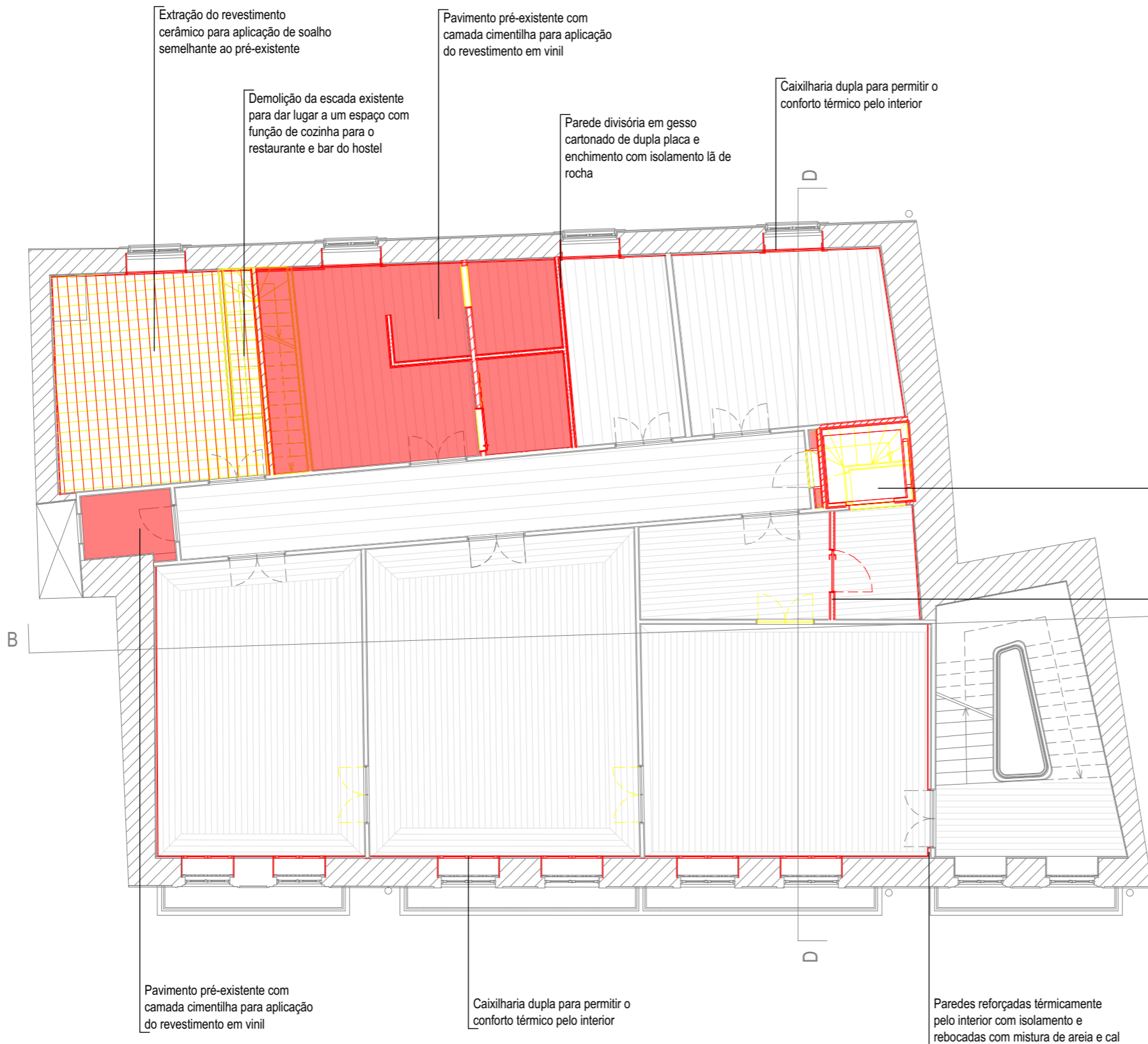
■ Construção nova



Planta Piso 0



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
<i>Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	Amarelos e Vermelhos	CURSO
DESENHO Nº	3.02	Mestrado Integrado em Arquitetura
ESCALA	1 : 100	UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
		ORIENTADORA
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015



Extração do revestimento cerâmico para aplicação de soalho semelhante ao pré-existente

Pavimento pré-existente com camada cimentilha para aplicação do revestimento em vinil

Demolição da escada existente para dar lugar a um espaço com função de cozinha para o restaurante e bar do hostel

Parede divisória em gesso cartonado de dupla placa e enchimento com isolamento lã de rocha

Caixilharia dupla para permitir o conforto térmico pelo interior

LEGENDA:
■ Demolição/substituição
■ Construção nova

Demolição das escadas pré-existente (sem interesse) para introdução da caixa do elevador em estrutura metálica por ser menos invasiva ao edifício

Parede divisória em gesso cartonado de dupla placa e enchimento com isolamento lã de rocha

Pavimento pré-existente com camada cimentilha para aplicação do revestimento em vinil

Caixilharia dupla para permitir o conforto térmico pelo interior

Paredes reforçadas térmicamente pelo interior com isolamento e rebocadas com mistura de areia e cal

Planta Piso 1



CONVERSÃO EM HOSTEL <i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
Amarelos e Vermelhos		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
Projeto de Reabilitação		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
3.03	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015



Demolição da escada existente para dar lugar a um espaço com função de cozinha para o restaurante e bar do hostel

Pavimento pré-existente com camada cimentilha para aplicação do revestimento em vinil

Extração do revestimento do pavimento pré-existente para uniformizar com revestimento dominante - soalho

LEGENDA:

- Demolição/substituição
- Construção nova

Compartimento pré-existente (sem interesse) para introdução da caixa do elevador em estrutura metálica por ser menos invasiva ao edifício

Vão interior envidraçado para ao longo de todo o pé-direito para visualização do óculo pré-existente na parede exterior

Demolição das escadas pré-existentes para introdução de novas para cumprimento de exigências mínimas - estrutura metálica e revestimento em madeira

Pavimento pré-existente com camada cimentilha para aplicação do revestimento em vinil

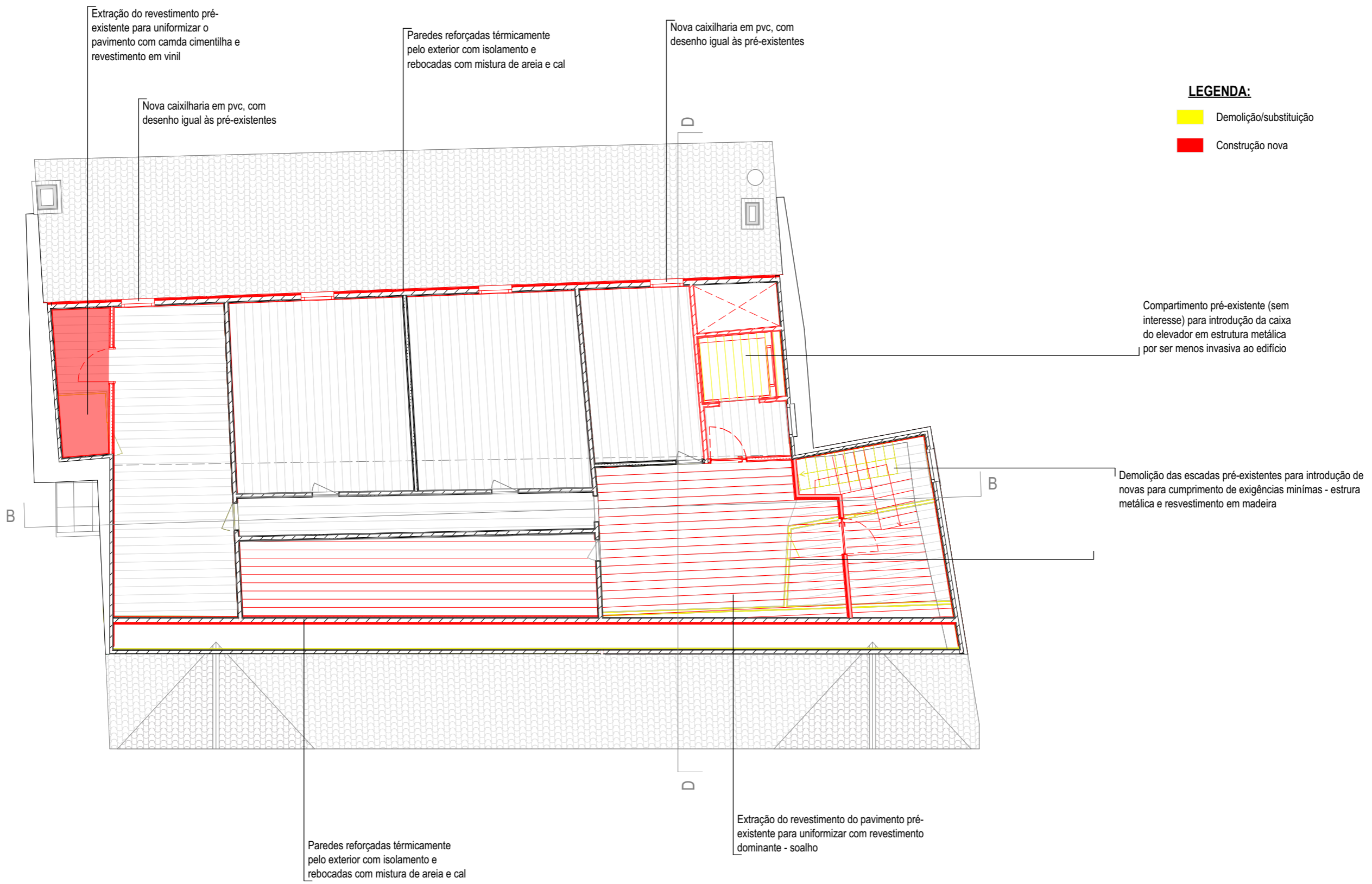
Caixilharia dupla para permitir o conforto térmico pelo interior

Paredes reforçadas térmicamente pelo interior com isolamento e rebocadas com mistura de areia e cal

Planta Piso 2




CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	Amarelos e Vermelhos	CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
3.04	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		ORIENTADORA
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015



LEGENDA:

- Demolição/substituição
- Construção nova

Planta Piso 3

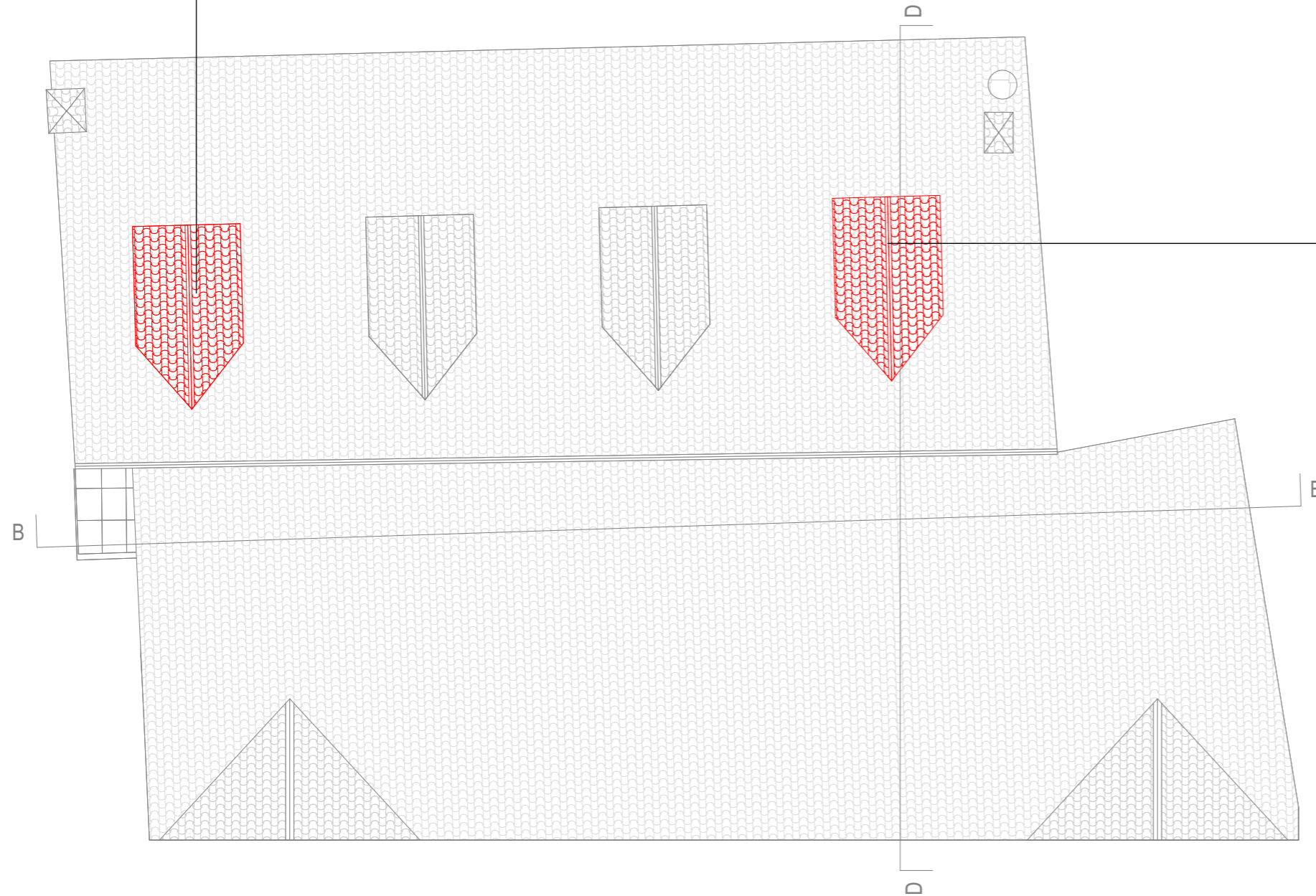
		CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		Projeto de Reabilitação		CURSO
Amarelos e Vermelhos				Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº		ORIENTADORA		UNIDADE CURRICULAR
3.05		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho		Projeto Integrado de Reabilitação
ESCALA		COORIENTADOR		NOME
1 : 100		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho		Cátia Sofia Lopes Figueira
				DATA
				Outubro.2015



Nova mansarda com desenho igual às pré-existentes, com material de revestimento diferente (chapa ondulada nas paredes, igualando à fachada do piso 3 - consenso entre os materiais), à exceção do revestimento da cobertura, em telha de canudo igual à pré-existente

LEGENDA:

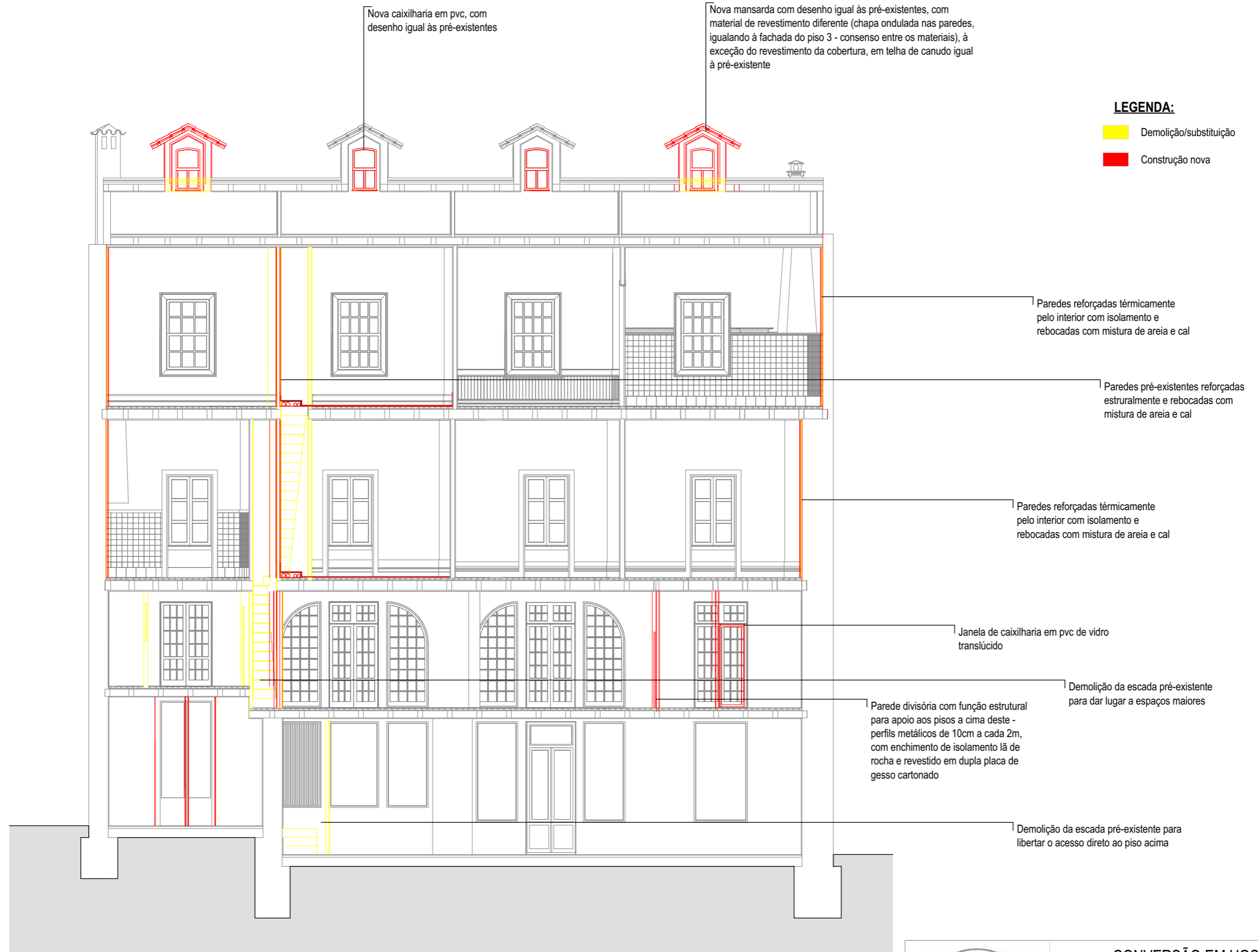
- Demolição/substituição
- Construção nova



Nova mansarda com desenho igual às pré-existentes, com material de revestimento diferente (chapa ondulada nas paredes, igualando à fachada do piso 3 - consenso entre os materiais), à exceção do revestimento da cobertura, em telha de canudo igual à pré-existente

Planta de Cobertura

	CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
	<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
	DESENHO	Projeto de Reabilitação	CURSO
	Amarelos e Vermelhos		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA	UNIDADE CURRICULAR
3.06	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Projeto Integrado de Reabilitação
		COORIENTADOR	NOME
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Cátia Sofia Lopes Figueira
			DATA
			Outubro.2015



Corte C
| NÚCLEO CENTRAL

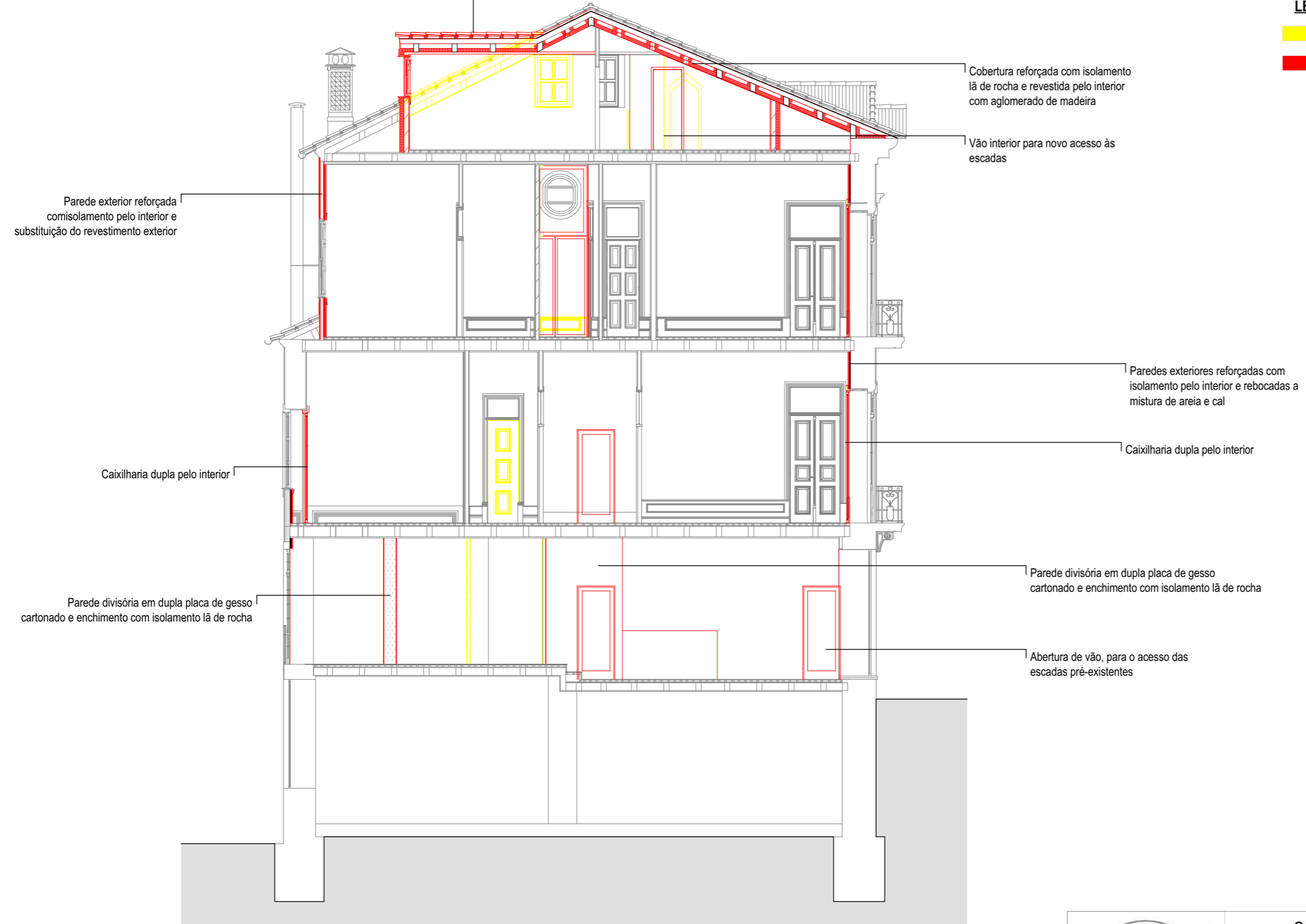


CONVERSÃO EM HOSTEL <i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Amarelos e Vermelhos		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº		UNIDADE CURRICULAR
3.07		Projeto Integrado de Reabilitação
ESCALA	1 : 100	NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		DATA
		Outubro.2015
		ORIENTADORA
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho

Nova mansarda com desenho igual às pré-existentes, com material de revestimento diferente (chapa ondulada nas paredes, igualando à fachada do piso 3 - consenso entre os materiais), à exceção do revestimento da cobertura, em telha de canudo igual à pré-existente

LEGENDA:

- Demolição/substituição
- Construção nova



Corte D
| VIRADO A SUL



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
Amarelos e Vermelhos		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
3.08	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015




LEGENDA:

- Demolição/substituição
- Construção nova

Entrada do alimentos que se servem no Restaurante e Bar. Porta com o mesmo desenho, material e cor da existente.

Acesso dos turistas e visitantes para se alojarem no hostel. Porta com o mesmo desenho, material e cor da existente.

Alçado Oeste
RUA DO COMÉRCIO

		CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		Projeto de Reabilitação		CURSO
Amarelos e Vermelhos				Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº		ORIENTADORA		UNIDADE CURRICULAR
3.09		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho		Projeto Integrado de Reabilitação
ESCALA		COORIENTADOR		NOME
1 : 100		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho		Cátia Sofia Lopes Figueira
				DATA
				Outubro.2015



Mansardas com o mesmo desenho das existentes, à exceção do material de revestimento, chapa ondulada pintada a cinza escuro

Caixilhos dos vãos com desenho, material e cor iguais ao existente

Mansardas com o mesmo desenho das existentes, à exceção do material de revestimento, chapa ondulada pintada a cinza escuro

Revestimento foi substituído devido ao seu estado de degradação, substituído por um material semelhante e que era proveniente da época, chapa ondulada pintada a cinza escuro.

LEGENDA:

- Demolição
- Construção nova/substituição

Acesso à loja com comércio semelhante ao existente na rua.

Acesso dos trabalhadores do Restaurante e Bar do hostel, bem como a saída dos lixos.

Alçado Este
RUA DOM DUARTE



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
Amarelos e Vermelhos		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
3.10	1 : 100	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015

e. Projeto Hostel

- 4.00 PROGRAMA
- 4.01 CORTE AA'
- 4.02 CORTE BB'
- 4.03 CORTE CC'
- 4.04 CORTE DD'
- 4.05 ALÇADO OESTE
- 4.06 ALÇADO ESTE
- 4.07 PORMENOR 1
- 4.08 PORMENOR 2
- 4.09 PORMENOR 3
- 4.10 PORMENOR 4
- 4.11 PORMENOR 5
- 4.12 PORMENOR 6
- 4.13 PORMENOR 7



OCUPAÇÃO do edifício
comércio
serviços e comércio
hostel



Planta Piso 3



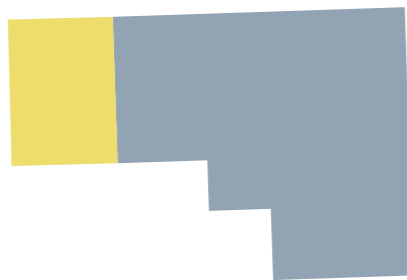
Planta Piso 2



Planta Piso 1

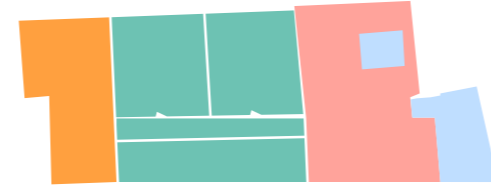


Planta Piso 0

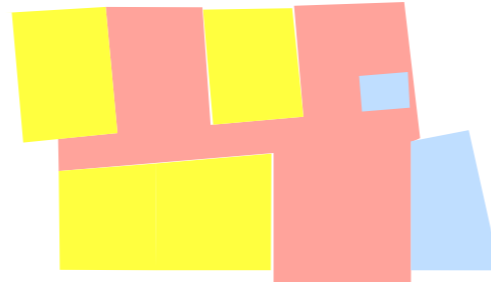


Planta Piso -1

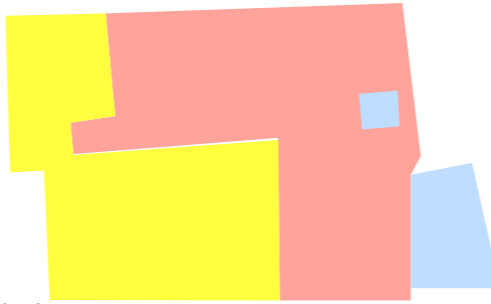
SEPARAÇÃO DAS ZONAS entre hóspedes/visitantes e população residente
espaço público
espaço privado
espaços restritos



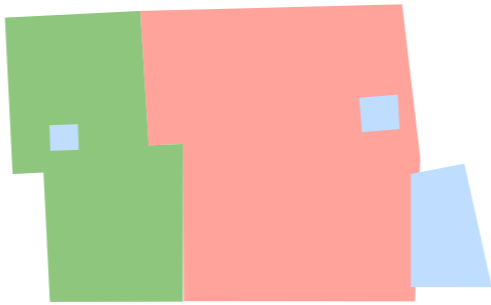
Planta Piso 3



Planta Piso 2



Planta Piso 1

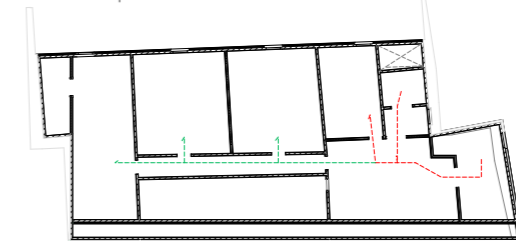


Planta Piso 0

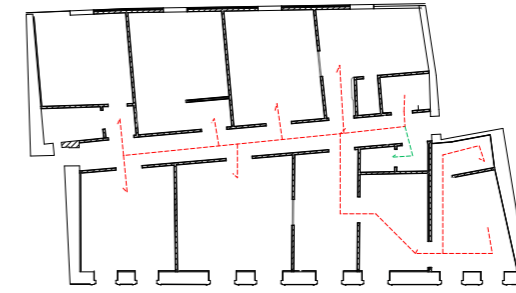


Planta Piso -1

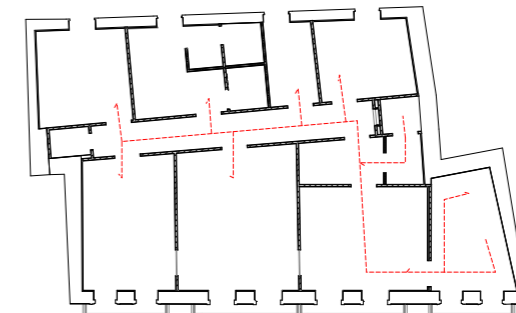
FLUXOS de circulação
acessos
trabalhadores
hóspedes/visitantes



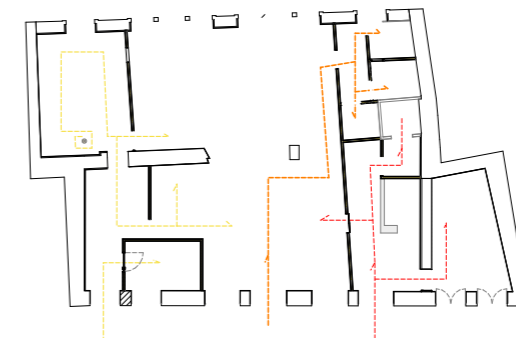
Planta Piso 3



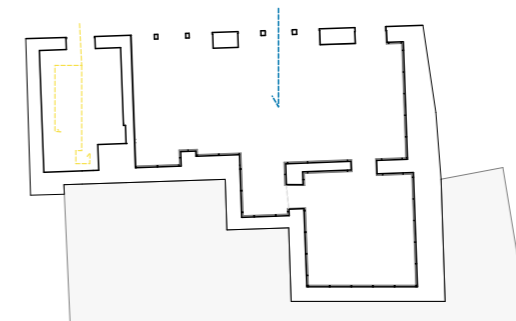
Planta Piso 2



Planta Piso 1



Planta Piso 0



Planta Piso -1

LEGENDA:

- Hostel
- Restaurante e Bar
- Comércio

- Acessos verticais
- Privado - loja
- Privado - restaurante e bar
- Público geral
- Privado - quartos
- Privado - hostel
- Privado - segurança do hostel

- Circulação à loja
- Circulação aos trabalhadores do restaurante e bar
- Circulação público geral
- Circulação de hóspedes
- Circulação responsáveis do hostel

Corte A
| VIRADO A SUL



Acesso dos turistas e visitantes para se alojarem no hostel. Porta com o mesmo desenho, material e cor da existente.

Cobertura reforçada com isolamento térmico entre as vigas pré-existentes com revestimento interior em MDF

Conservação da caixilharia existente e introdução de segunda caixilharia pelo interior, para um melhor desempenho quer ao nível acústico como térmico.

Papel de parede restaurado.

Conservação da caixilharia existente e introdução de segunda caixilharia pelo interior com vidro translúcido, para melhor desempenho, e ainda por este ser um espaço de armazenamento de alimentos.

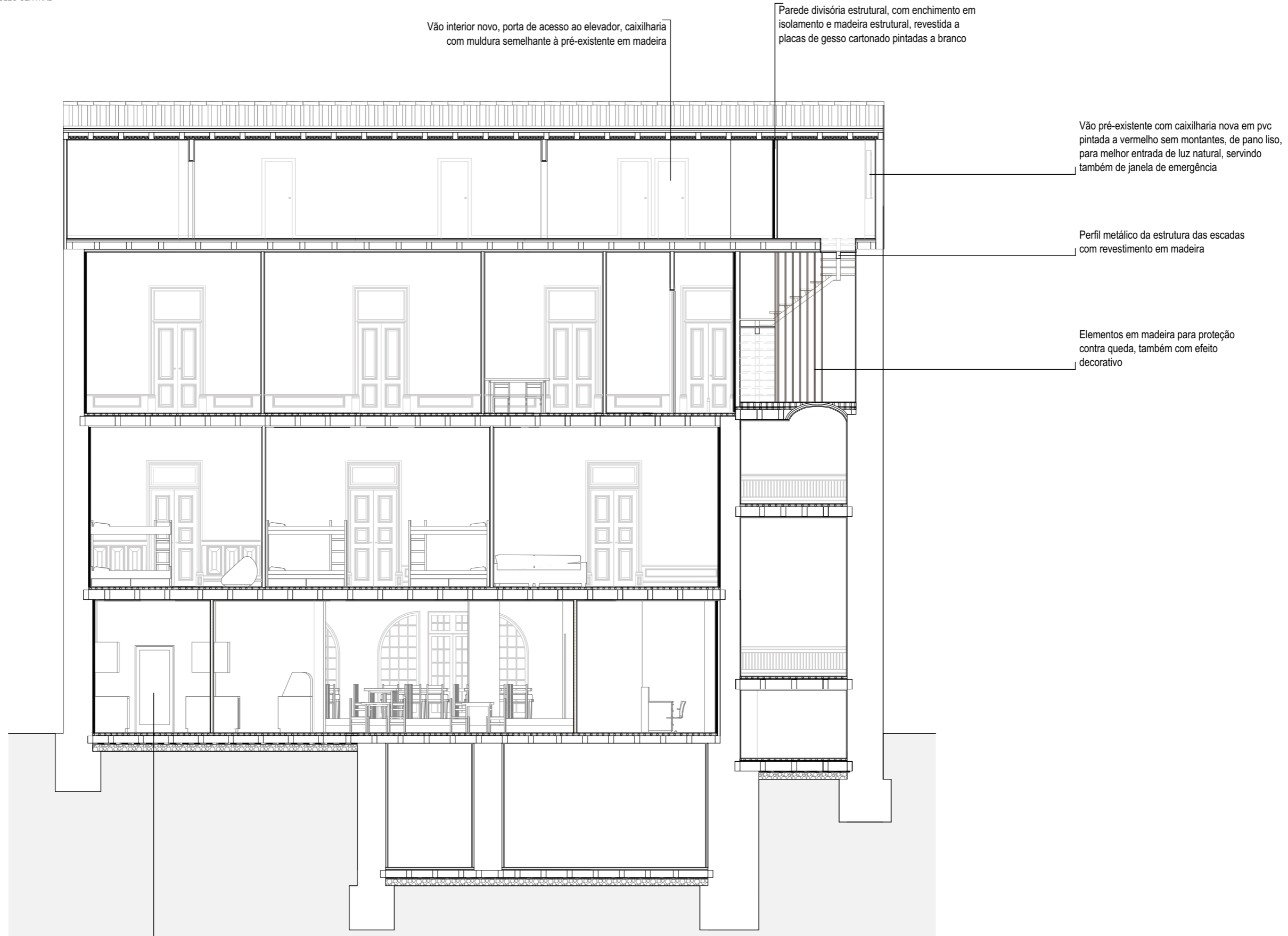
Acesso dos turistas e visitantes para se alojarem no hostel. Porta com o mesmo desenho, material e cor da existente.

Acesso dos turistas e visitantes para se alojarem no hostel. Porta com o mesmo desenho, material e cor da existente.



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO	PROPOSTA	CURSO
Projeto Hostel		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
4.07	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015

Corte B
NÚCLEO CENTRAL



<p>CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p><i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		<p>Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras</p>
<p>DESENHO</p> <p>Projeto Hostel</p>		CURSO
		<p>Mestrado Integrado em Arquitetura</p>
<p>DESENHO Nº</p> <p>4.08</p>		UNIDADE CURRICULAR
		<p>Projeto Integrado de Reabilitação</p>
<p>ESCALA</p> <p>1 : 100</p>		NOME
		<p>Cátia Sofia Lopes Figueira</p>
<p>COORIENTADOR</p> <p>Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho</p>		DATA
		<p>Outubro.2015</p>
<p>ORIENTADORA</p> <p>Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho</p>		

Corte C
FACHADA ESTE

Nova mansarda com desenho igual ao existente reforçada com isolamento térmico, caixilharia de uma folha em pvc pintada a vermelho (igualando às cores existentes nos vãos desta fachada) e em vidro duplo.

Substituição da caixilharia degradada por outra em pvc, com o mesmo desenho da pré-existente

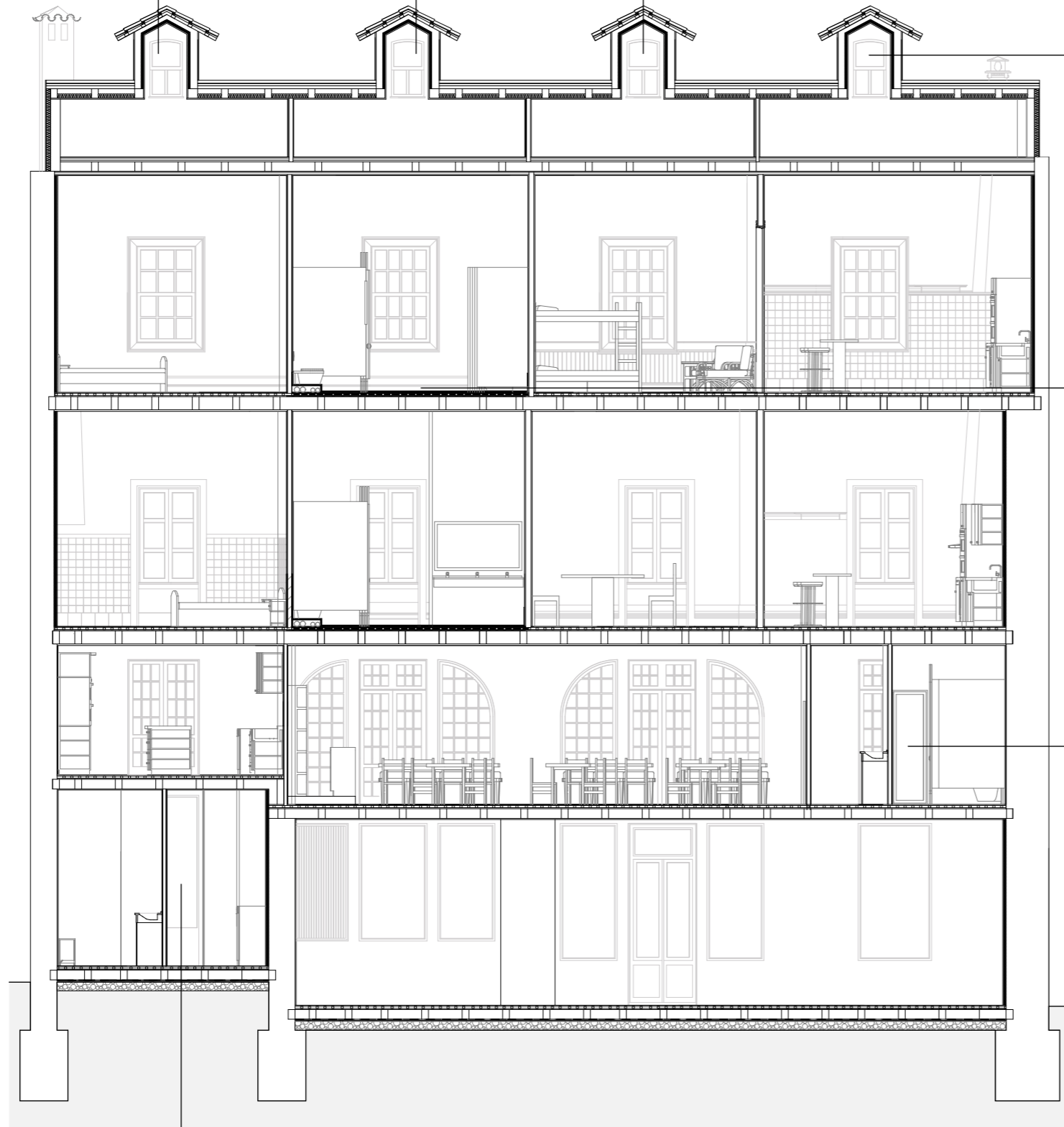
Substituição da caixilharia degradada por outra em pvc, com o mesmo desenho da pré-existente

Nova mansarda com desenho igual ao existente reforçada com isolamento térmico, caixilharia de uma folha em pvc pintada a vermelho (igualando às cores existentes nos vãos desta fachada) e em vidro duplo.

Pavimento das zonas húmidas com revestimento em vinil

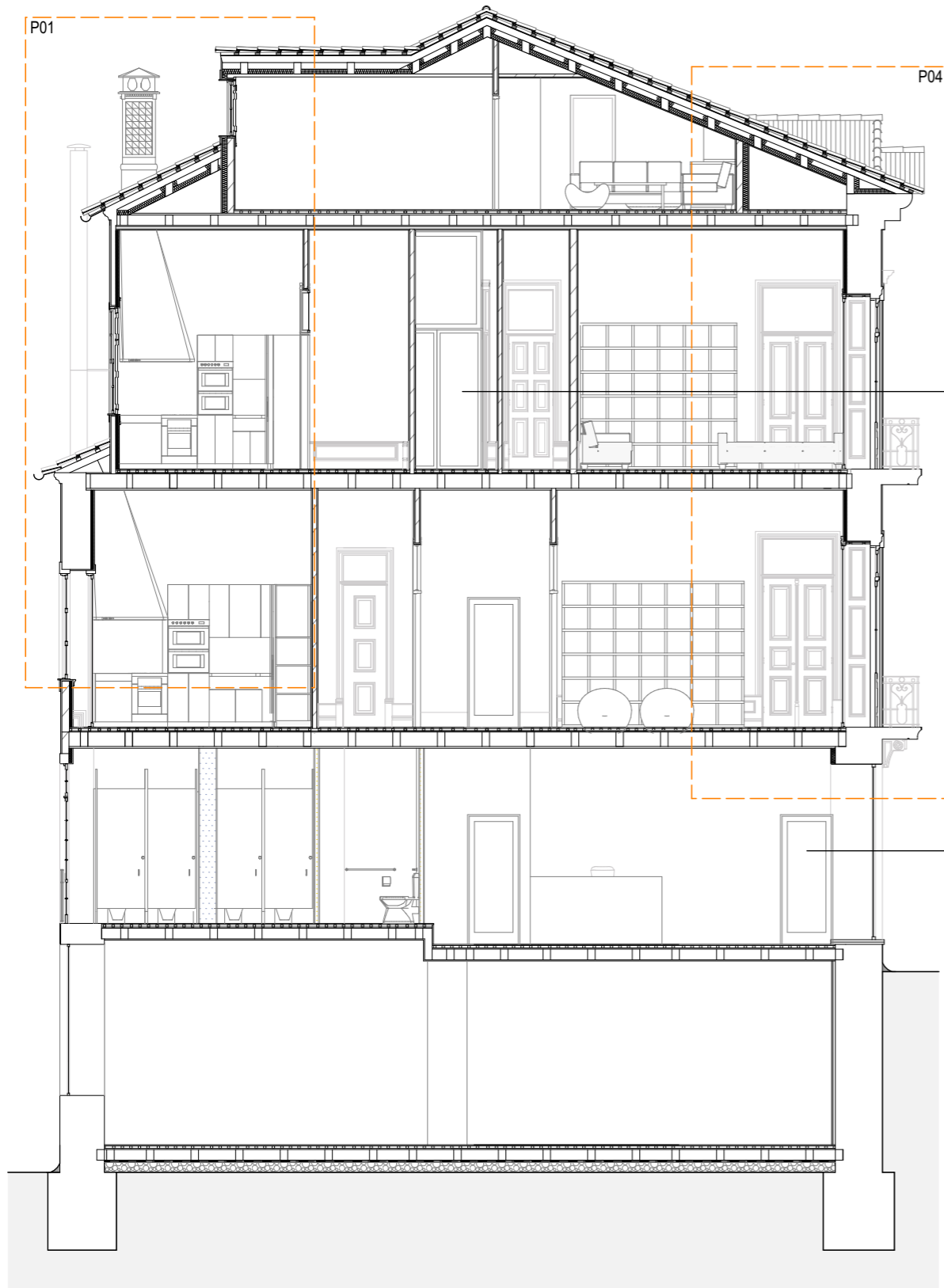
Vão translúcido para a passagem da luz natural proveniente do vão existente para as instalações sanitárias

Porta em madeira pintada, acesso dos trabalhadores do restaurante do hostel

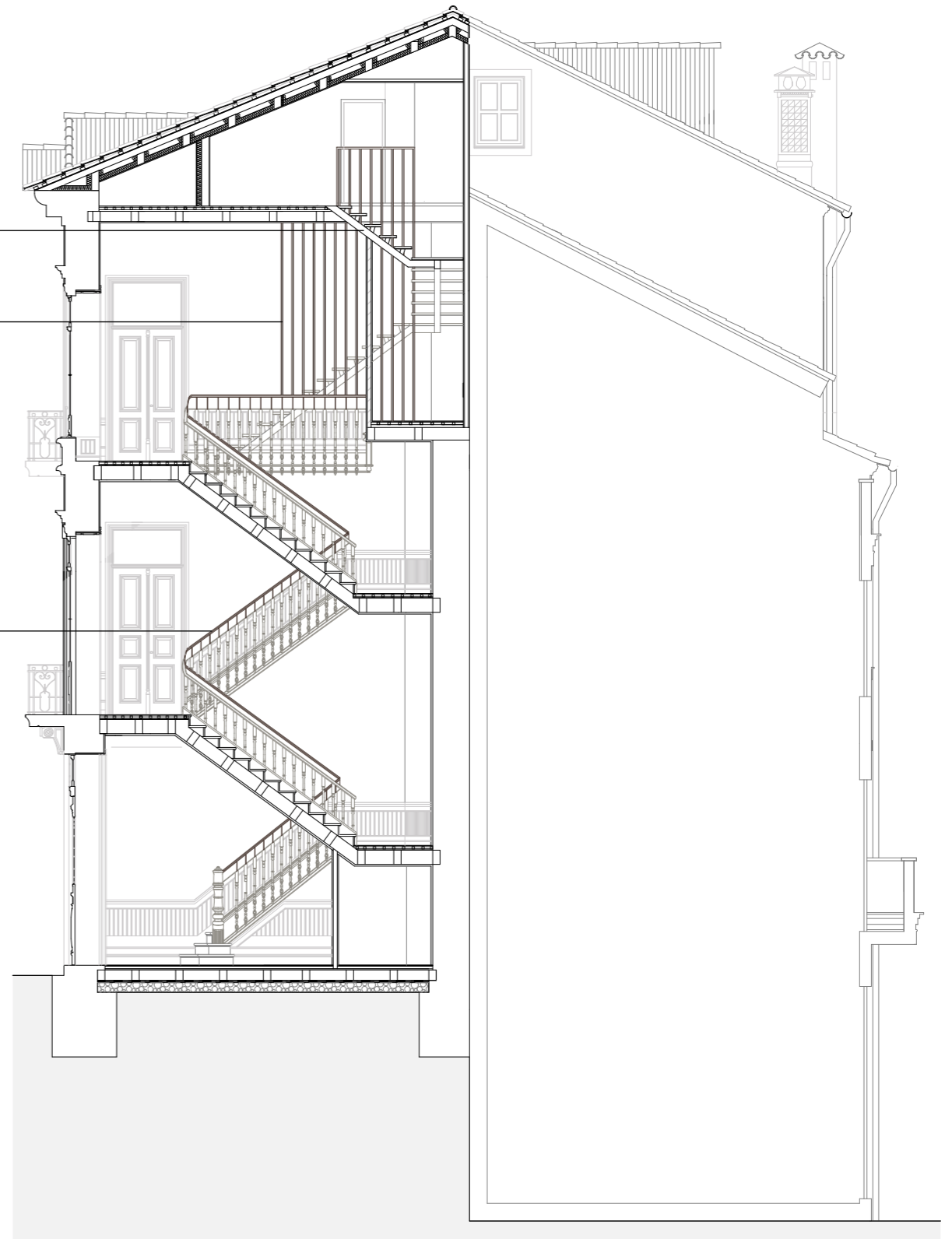


<p>CONVERSÃO EM HOSTEL <i>Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<p>DESENHO Nº Projeto Hostel</p>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
<p>DESENHO Nº 4.09</p>		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
ESCALA	<p>PROPOSTA</p>	NOME
1 : 100		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015

Corte D
| VIRADO A SUL



Corte E
| VIRADO A NORTE



- Escadas de perfil metálico e revestimento em madeira
- Elementos em madeira para proteção das escadas com efeito, também, decorativo
- Porta de duas folhas com vidro simples superior, para possibilitar a visualização do óculo pré-existente.
- Elemento em virc preto lixado aparafusado aos balaustres existentes, possibilitando assim a altura regulamentar
- Porta em madeira com moldura simples



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE	
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras	
DESENHO		CURSO	
Projeto Hostel		Mestrado Integrado em Arquitetura	
DESENHO Nº		UNIDADE CURRICULAR	
4.10		Projeto Integrado de Reabilitação	
ESCALA		NOME	
1 : 100		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	
		Cátia Sofia Lopes Figueira	
		COORIENTADOR	
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	
		DATA	
		Outubro.2015	



Alçado Oeste
RUA DO COMÉRCIO



CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		CURSO
Projeto Hostel	PROPOSTA	Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	UNIDADE CURRICULAR
4.11	1 : 100	Projeto Integrado de Reabilitação
		NOME
		Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		COORIENTADOR
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho
		DATA
		Outubro.2015







Mansardas com o mesmo desenho das existentes, à exceção do material de revestimento, chapa ondulada pintada a cinza escuro

Caixilhos dos vãos com desenho, material e cor iguais ao existente

210.00
209.00
208.00
207.00
206.00
205.00
204.00
203.00
202.00
201.00
200.00
199.00
198.00
197.00
196.00
195.00
194.00
193.00
192.00
191.00
190.00

Revestimento foi substituído devido ao seu estado de degradação, substituído por um material semelhante e que era proveniente da época, chapa ondulada pintada a cinza escuro.

LEGENDA:

-  Telha de canudo
-  Reboco pintado amarelo ocre
-  Vermelho das molduras e caixilharia dos vãos
-  Pedra
-  Chapa ondulada cinza escura
-  Madeira das portas

Acesso à loja com comércio semelhante ao existente na rua.

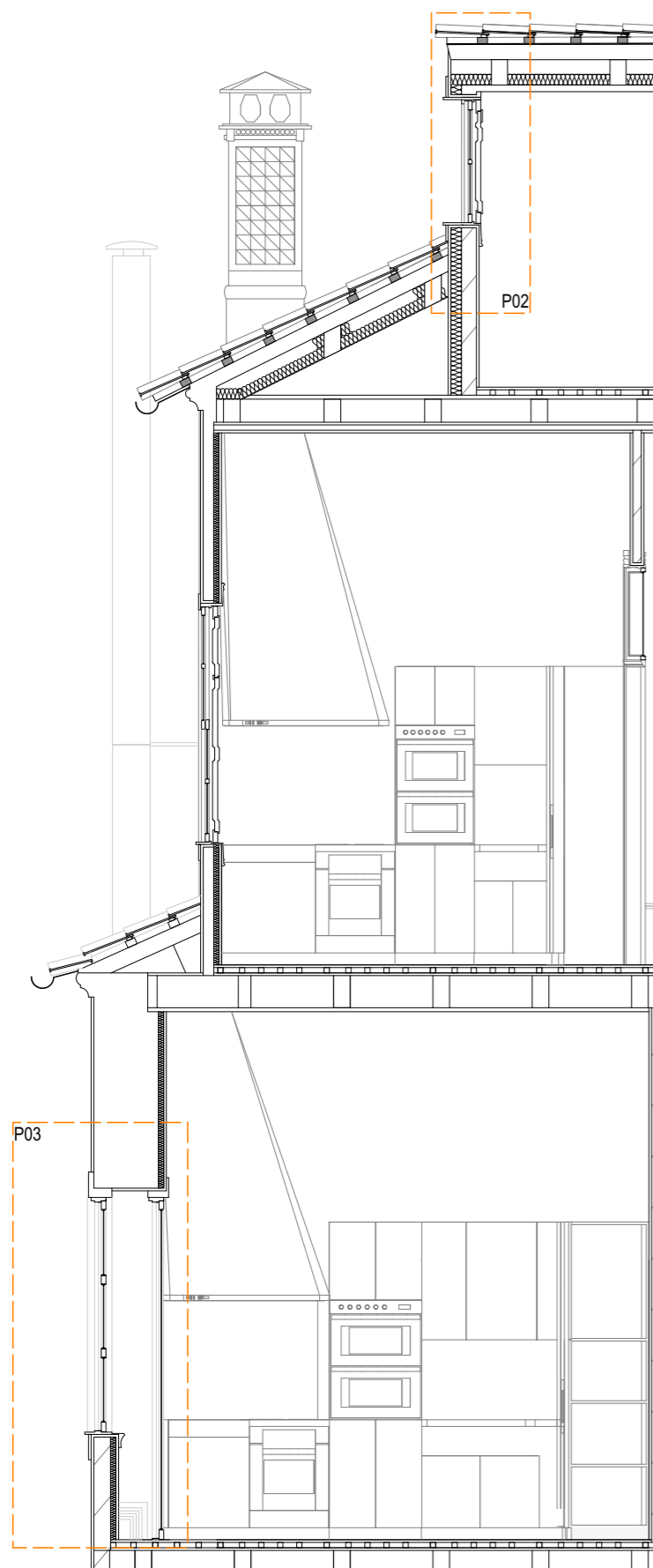
Acesso dos trabalhadores do Restaurante e Bar do hostel, bem como a saída dos lixos.

Alçado Este
RUA DOM DUARTE

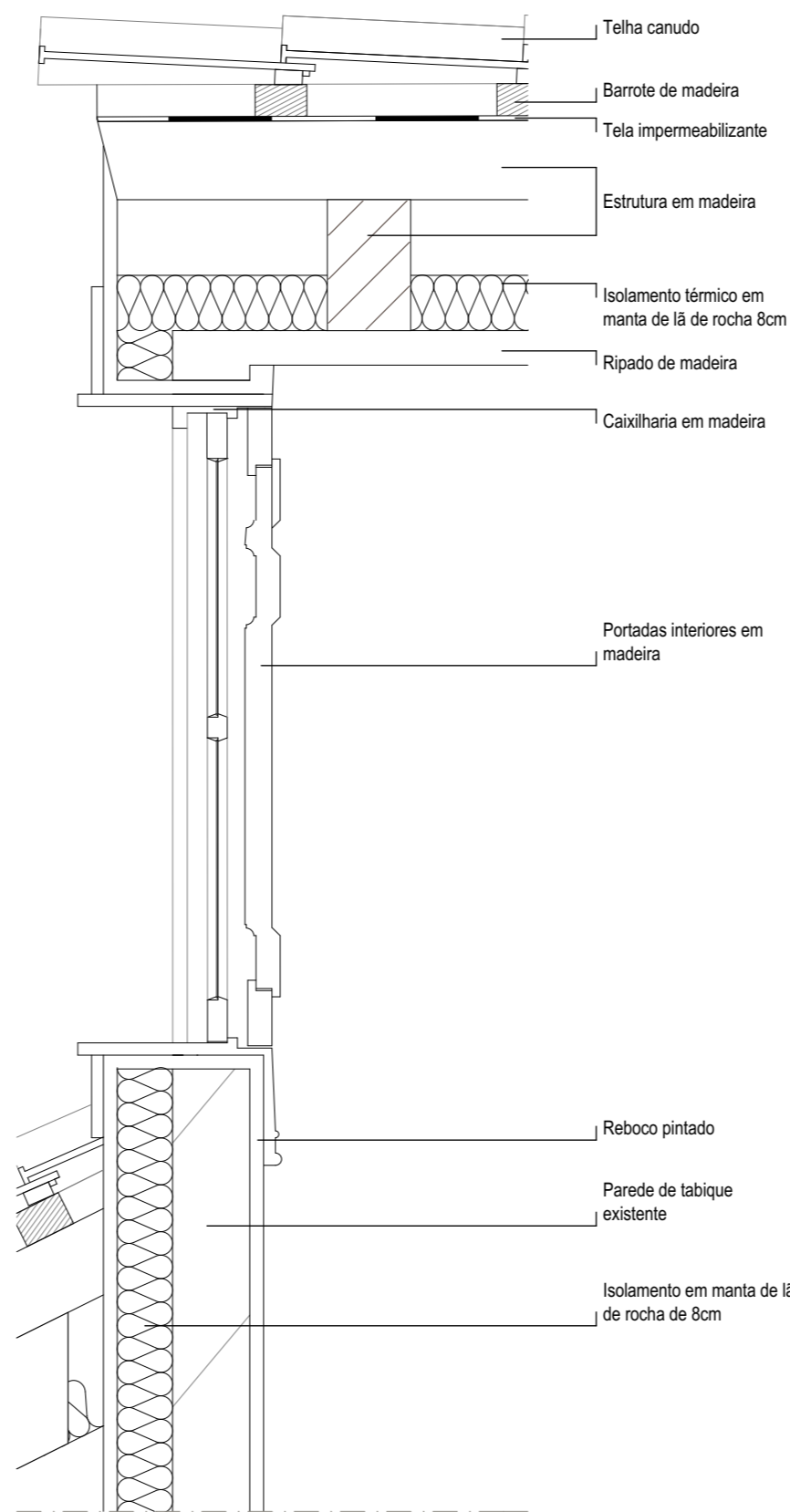


<p>CONVERSÃO EM HOSTEL <i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<p>DESENHO</p> <p>Projeto Hostel</p>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
<p>DESENHO Nº</p> <p>4.12</p>		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
<p>ESCALA</p> <p>1 : 100</p>		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
<p>ORIENTADORA</p> <p>Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho</p>		DATA
		Outubro.2015
<p>COORIENTADOR</p> <p>Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho</p>		

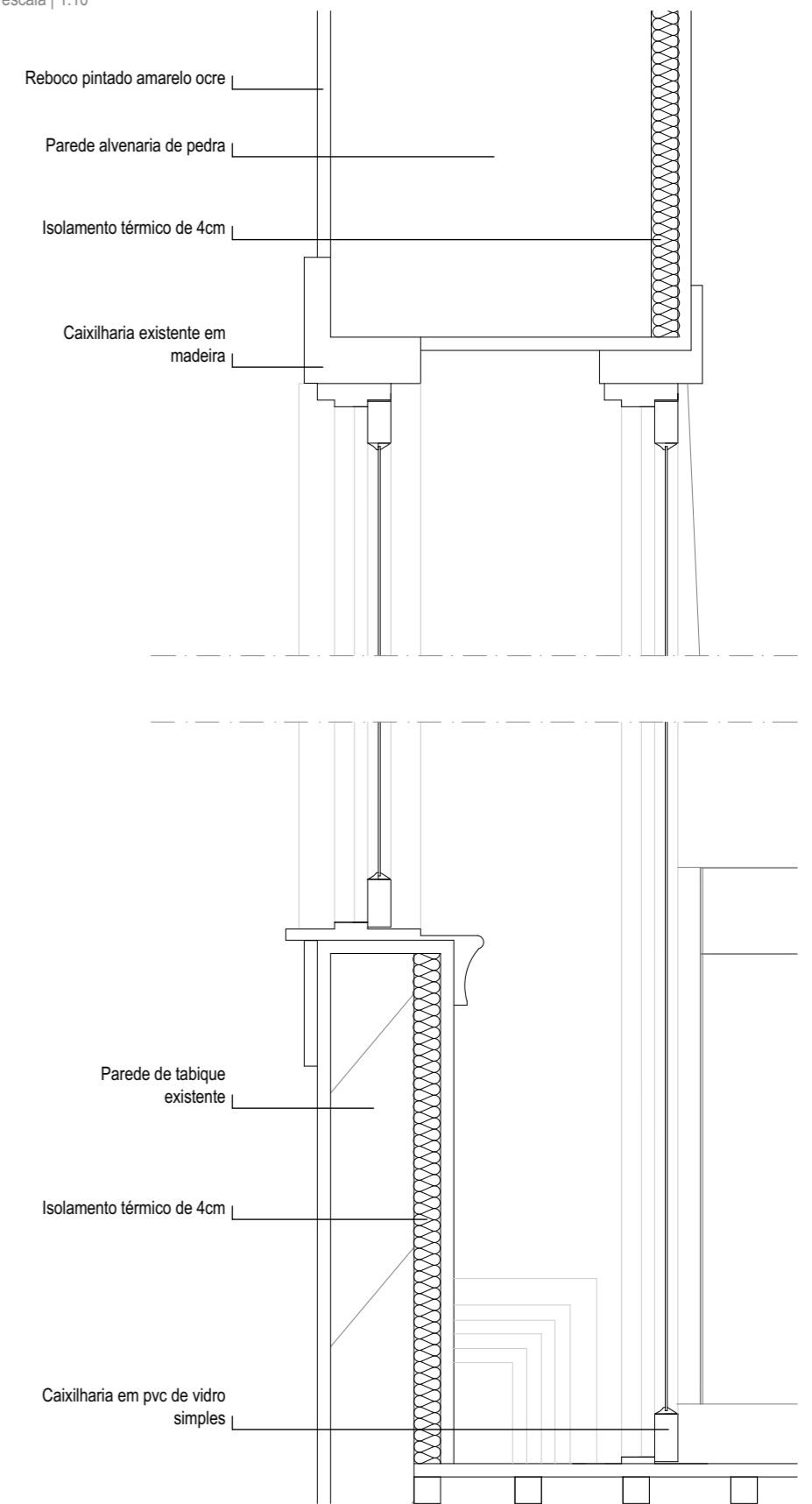
P01 - Pormenor construtivo solução de projecto de reabilitação
escala | 1:50



P02 - Pormenor da construção da nova mansarda com impermeabilização e isolamento
escala | 1:10

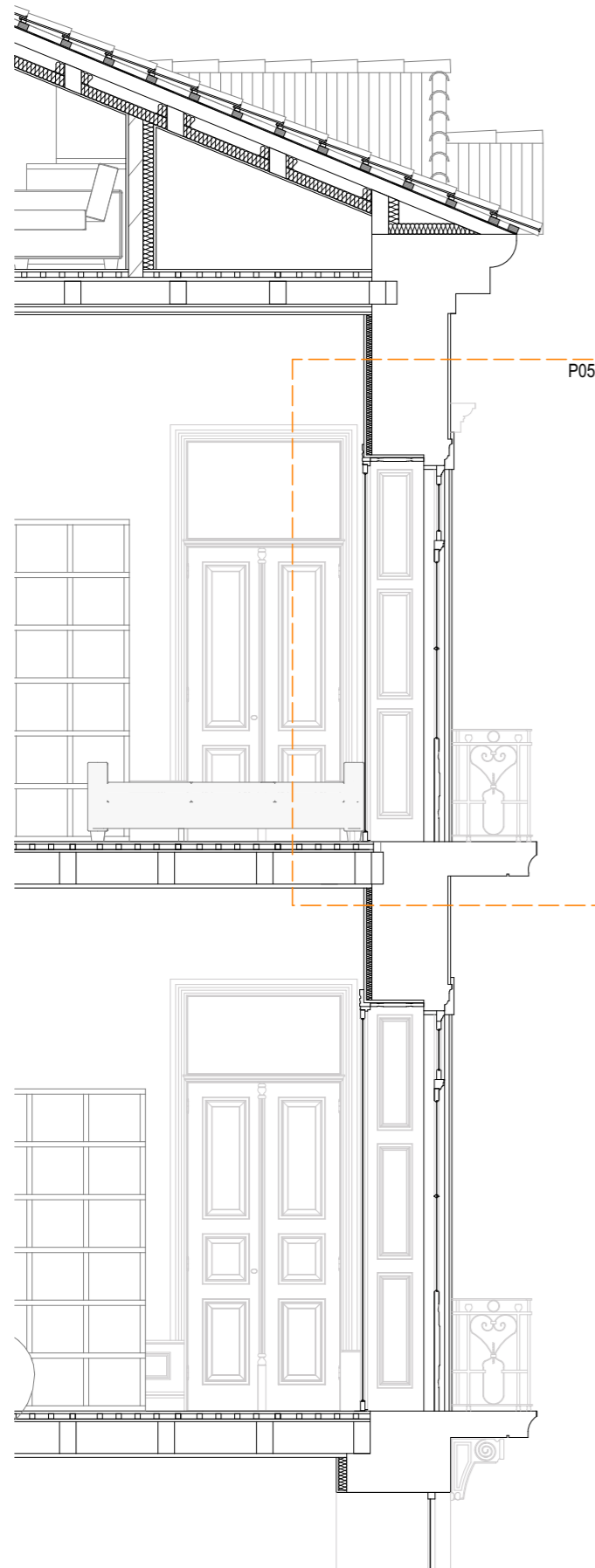


P03 - Pormenor da solução de projecto de reabilitação para a melhoria da eficiência térmica
escala | 1:10

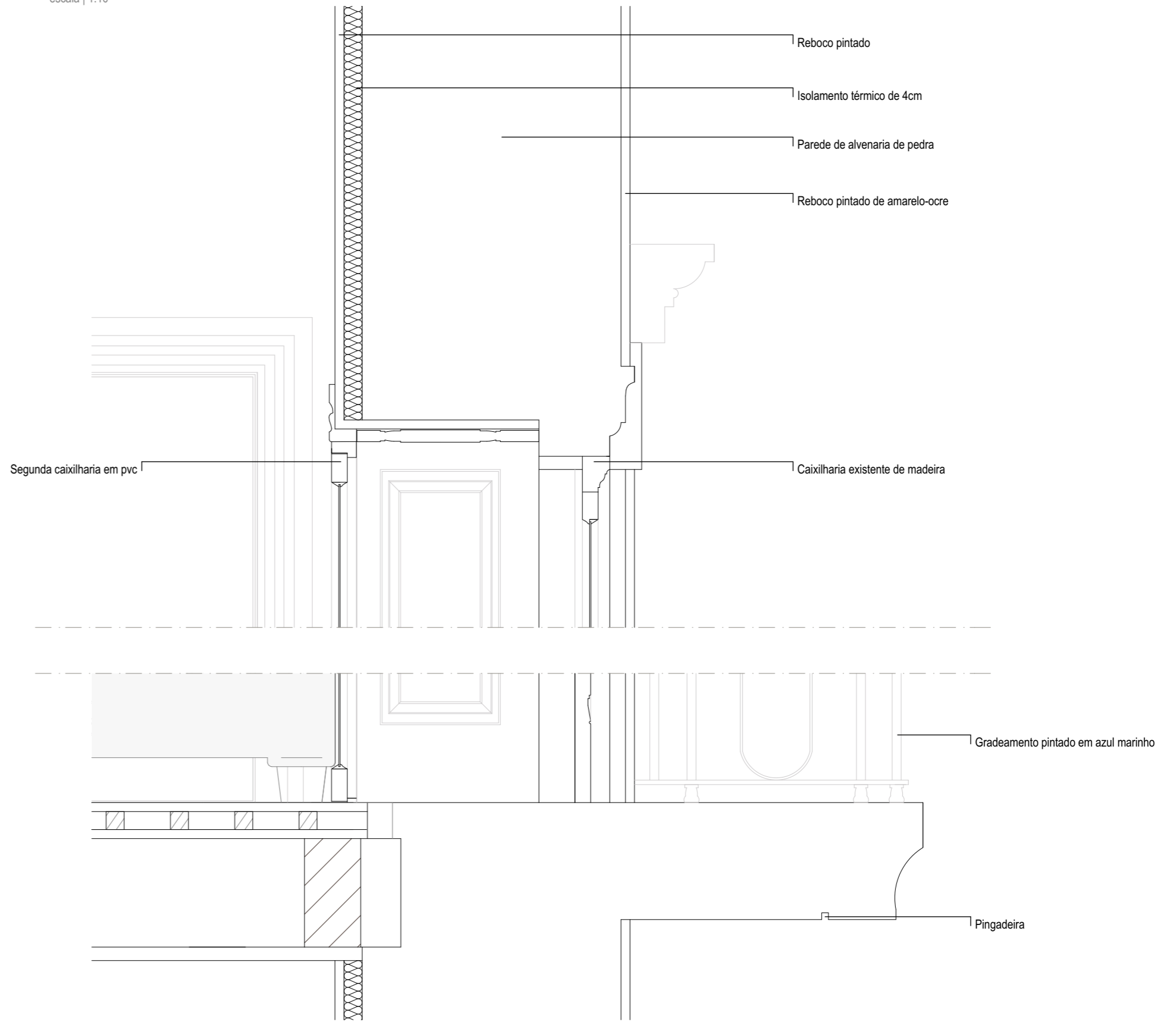


	CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE	
	<i>Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i>		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras	
	DESENHO	Projeto Hostel	PROPOSTA	CURSO
	DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA	Nome
4.13	ver legenda do desenho	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira	
		COORIENTADOR	DATA	
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Outubro.2015	

P04 - Pormenor construtivo solução de projecto de reabilitação
escala | 1:50

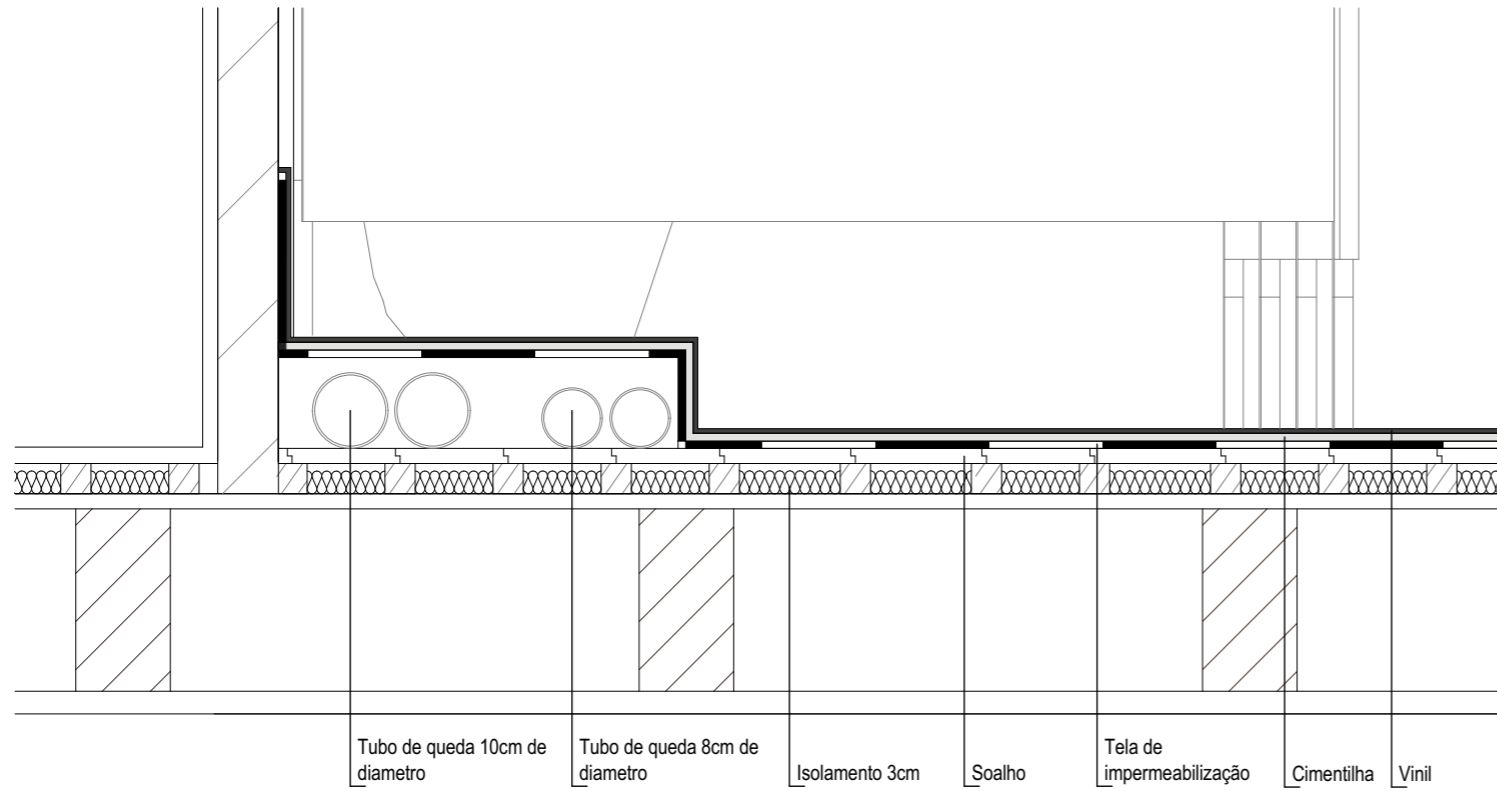


P05 - Pormenor de construção da segunda caixilharia interior
escala | 1:10

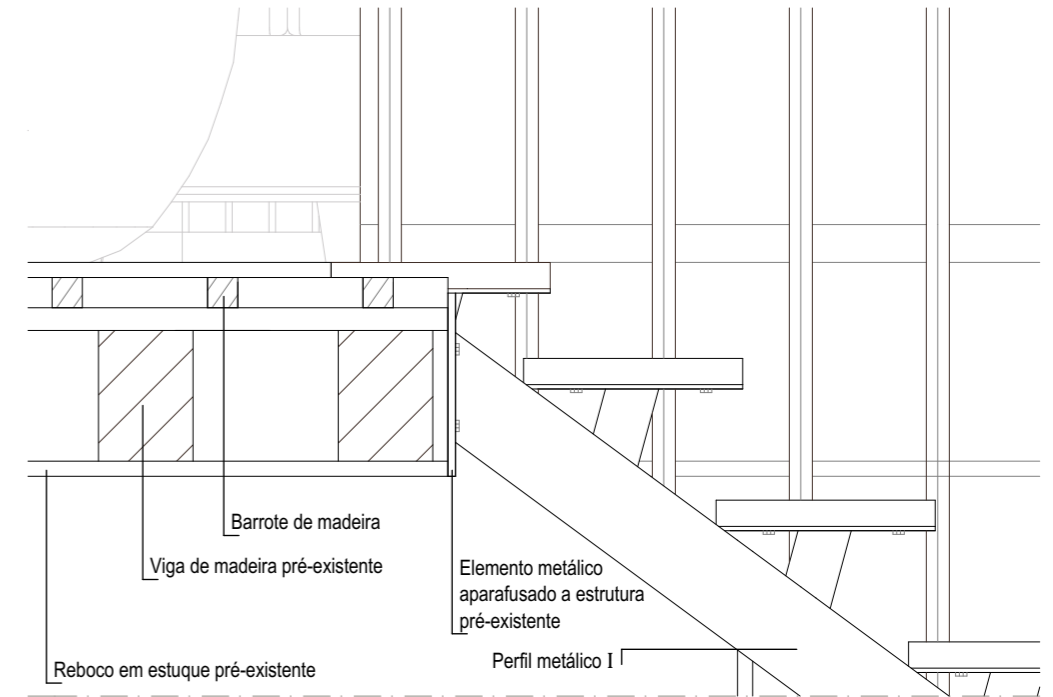


<p align="center">CONVERSÃO EM HOSTEL</p> <p align="center"><i>Projecto de Reabilitação do Edifício n° 96-92 da Rua do Comércio para Hostel</i></p>		UNIVERSIDADE
		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
<p align="center">Projeto Hostel</p>		CURSO
		Mestrado Integrado em Arquitetura
<p align="center">PROPOSTA</p>		UNIDADE CURRICULAR
		Projeto Integrado de Reabilitação
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA
4.14	ver legenda do desenho	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho
		COORIENTADOR
		NOME
		Cátia Sofia Lopes Figueira
		DATA
		Outubro.2015

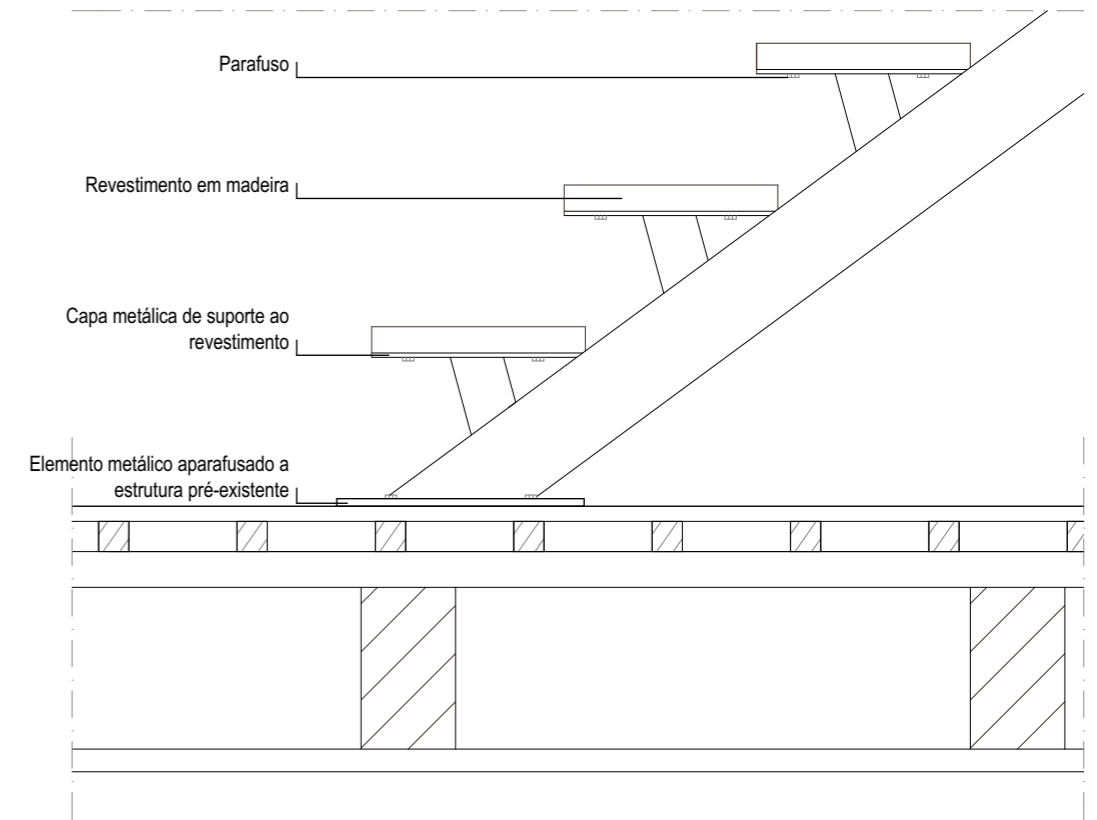
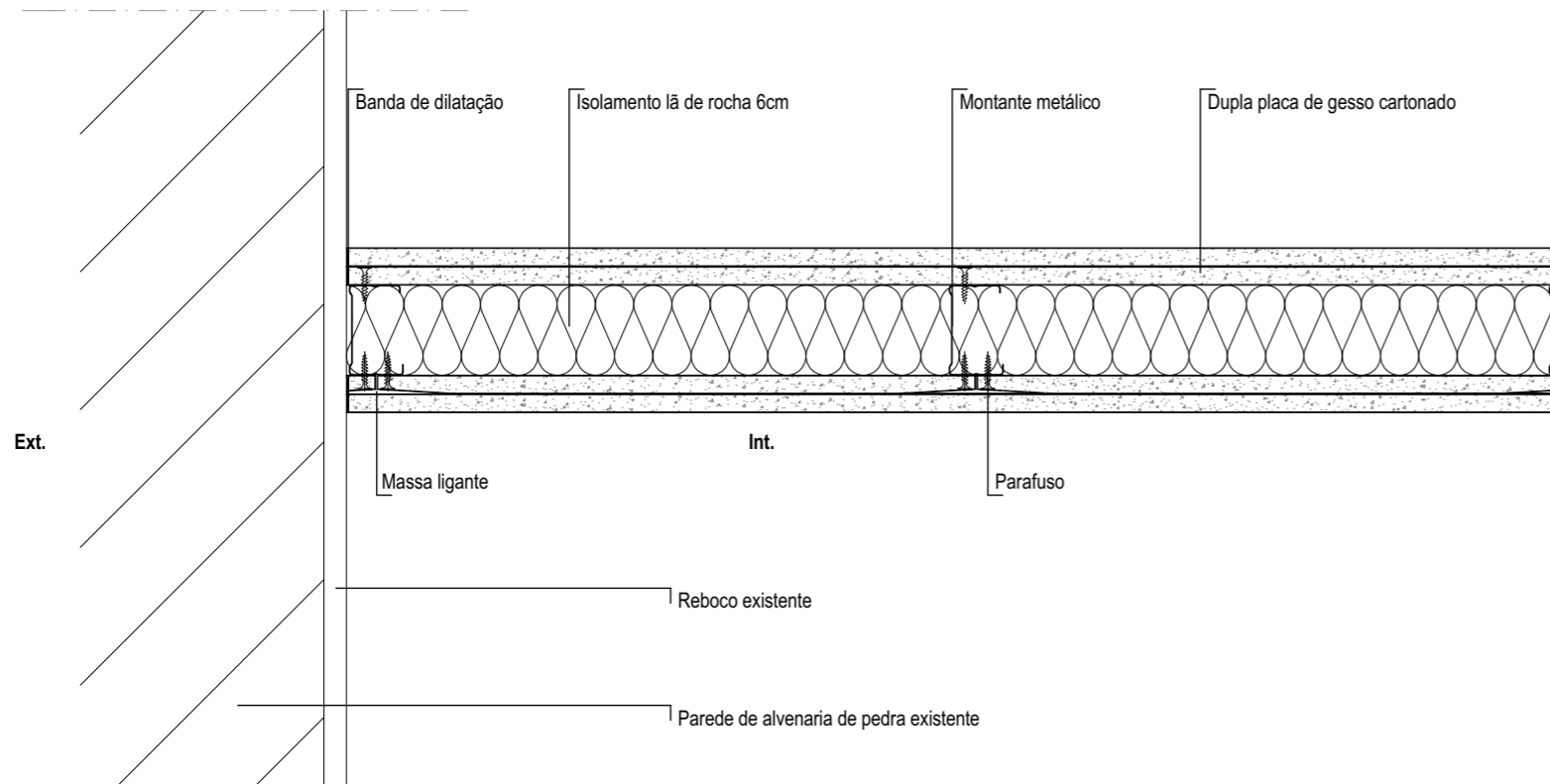
P06 - Pormenor construtivo da solução de projecto de reabilitação para o pavimento das zonas húmidas
escala | 1:10




P07 - Pormenor de construção da escada metálica, ligação ao pavimento superior e ligação ao pavimento inferior
escala | 1:10



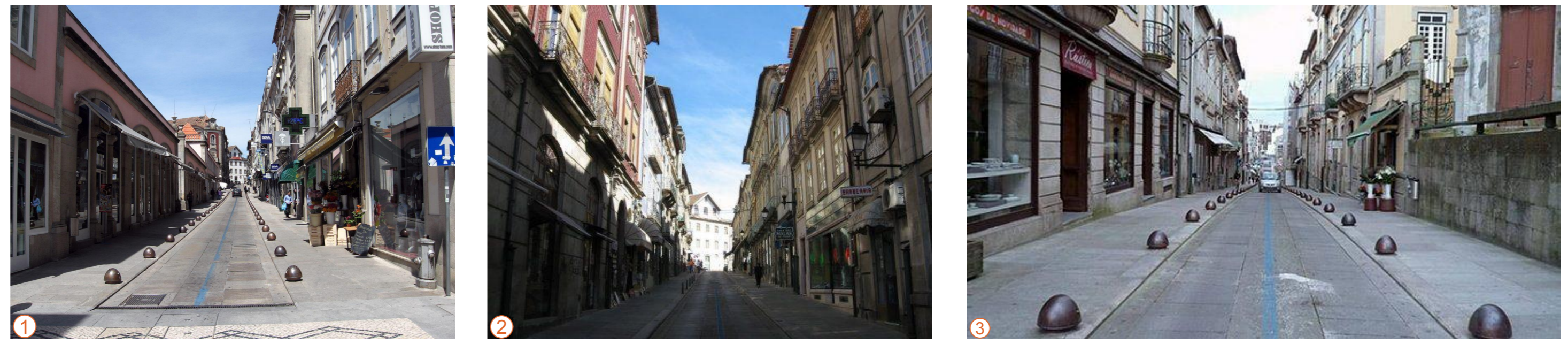
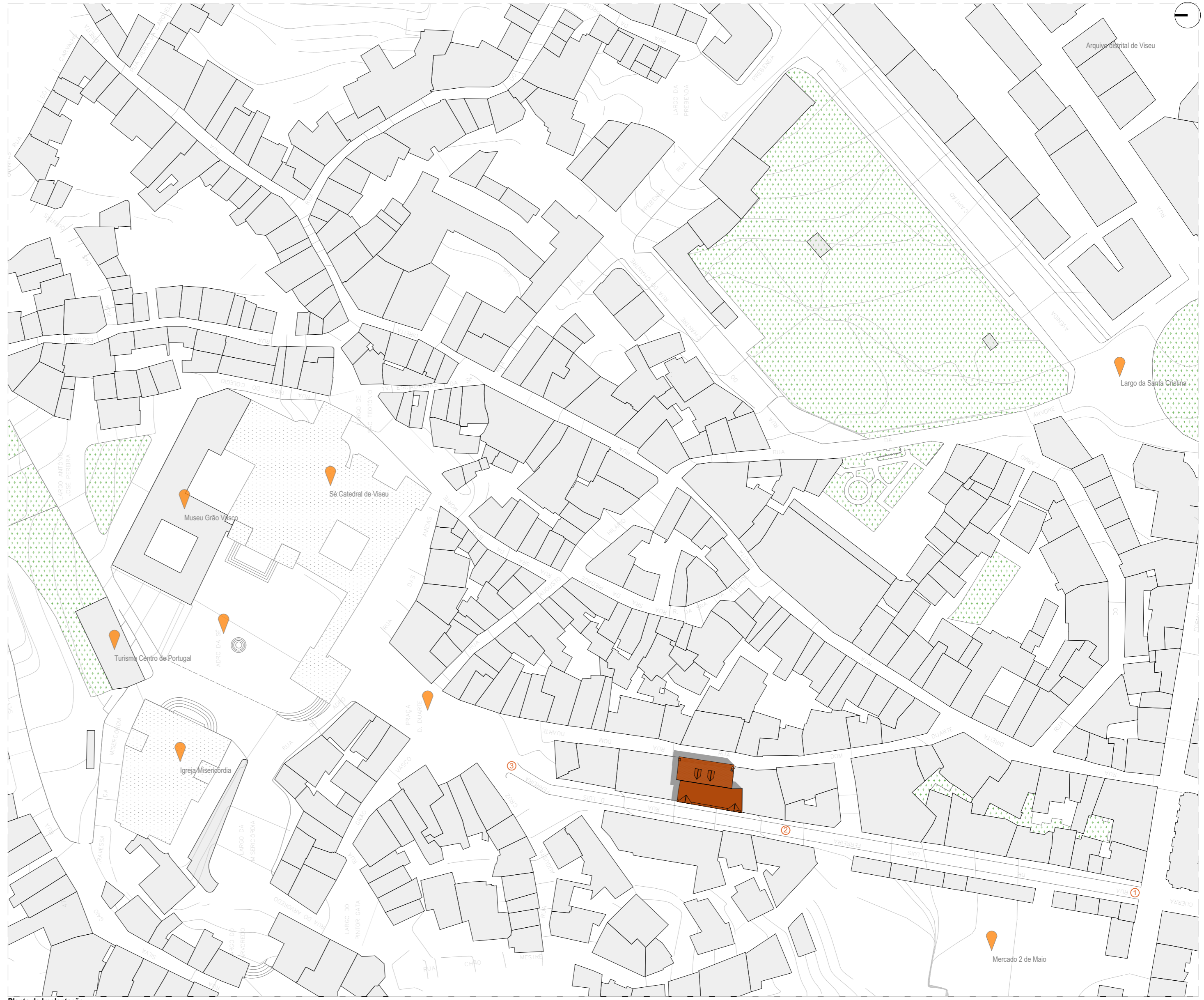
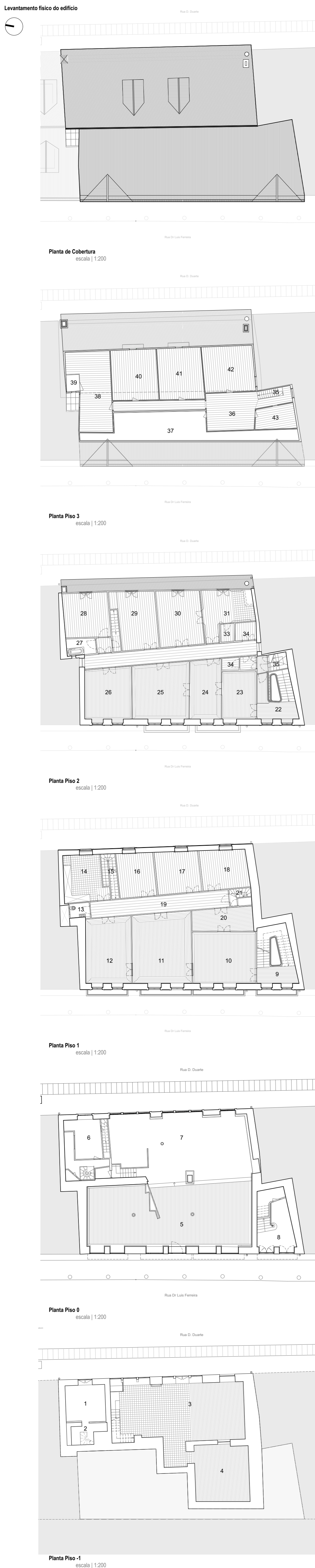
P08 - Pormenor construtivo da solução de projecto de reabilitação para novas paredes divisórias
escala | 1:5



		CONVERSÃO EM HOSTEL		UNIVERSIDADE
		Projecto de Reabilitação do Edifício nº 96-92 da Rua do Comércio para Hostel		Católica Portuguesa Centro Regional das Beiras
DESENHO		PROPOSTA		CURSO
Projeto Hostel		PROPOSTA		Mestrado Integrado em Arquitetura
DESENHO Nº	ESCALA	ORIENTADORA	UNIDADE CURRICULAR	Projeto Integrado de Reabilitação
4.15	ver legenda do desenho	Prof. Doutora Ana Cláudia da Costa Pinho	Cátia Sofia Lopes Figueira	NOME
		COORIENTADOR	DATA	
		Prof. Doutor José Maria Lobo de Carvalho	Outubro.2015	

RECONVERSÃO para HOSTEL de um EDIFÍCIO no centro histórico de Viseu

Tema: Alojamento Temporário | PROJETO DE REABILITAÇÃO

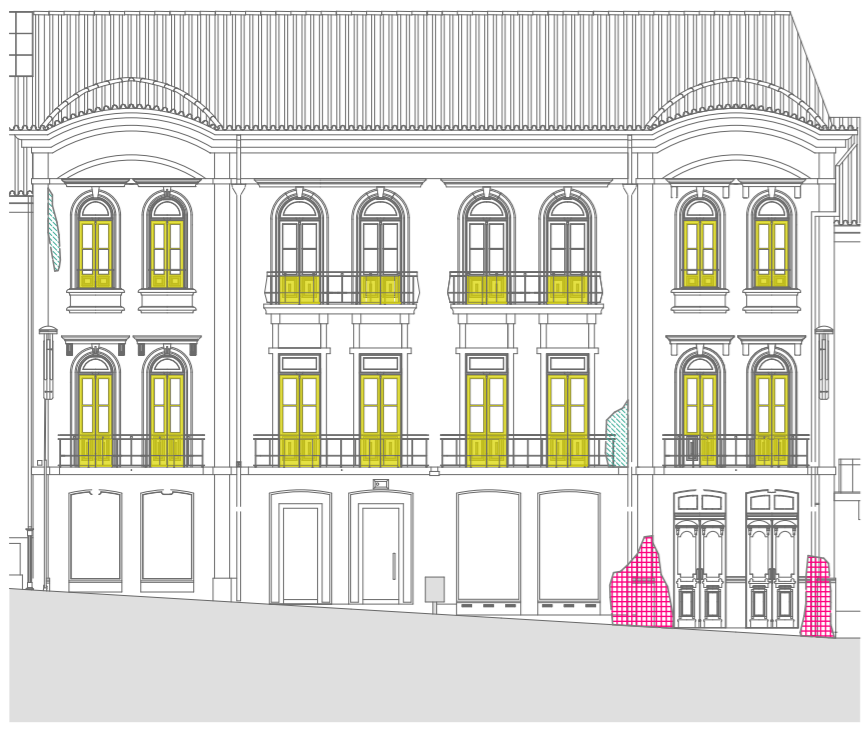


RECONVERSÃO para HOSTEL de um EDIFÍCIO no centro histórico de Viseu

1 2 3 4 5

Tema: Alojamento Temporário | PROJETO DE REABILITAÇÃO

Mapeamento das Anomalias
ESTADO DE CONSERVAÇÃO
escala | 1:200



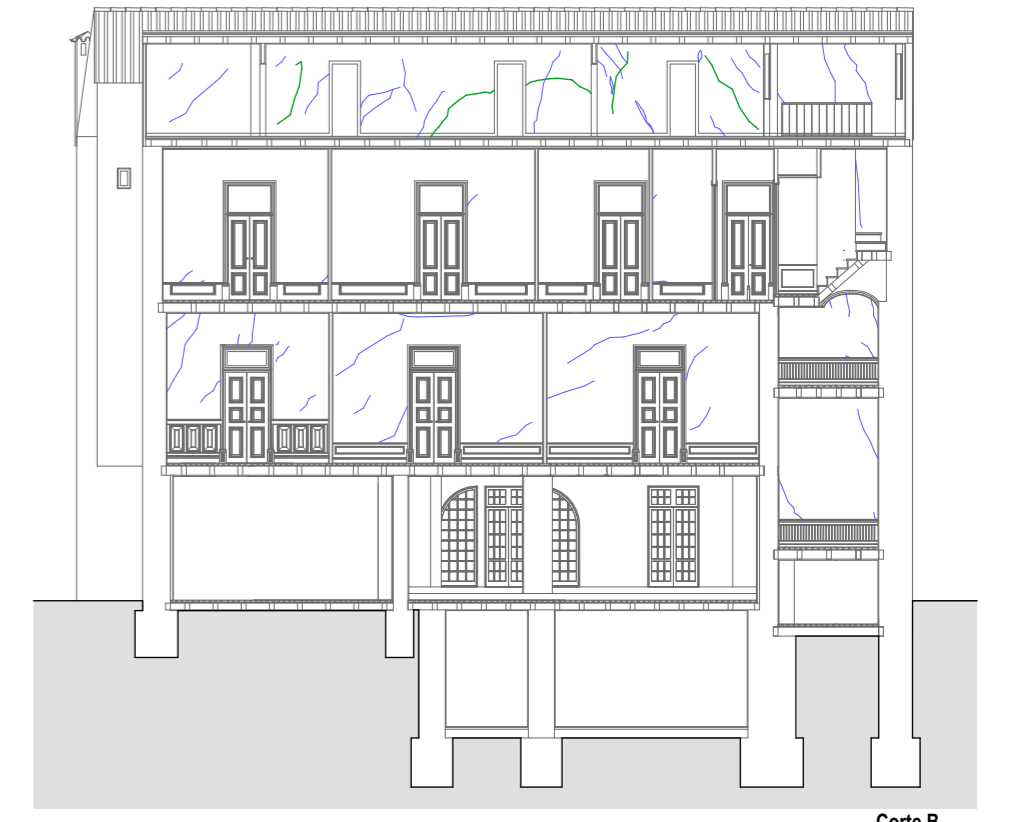
Alçado Oeste
| RUA DO COMÉRCIO



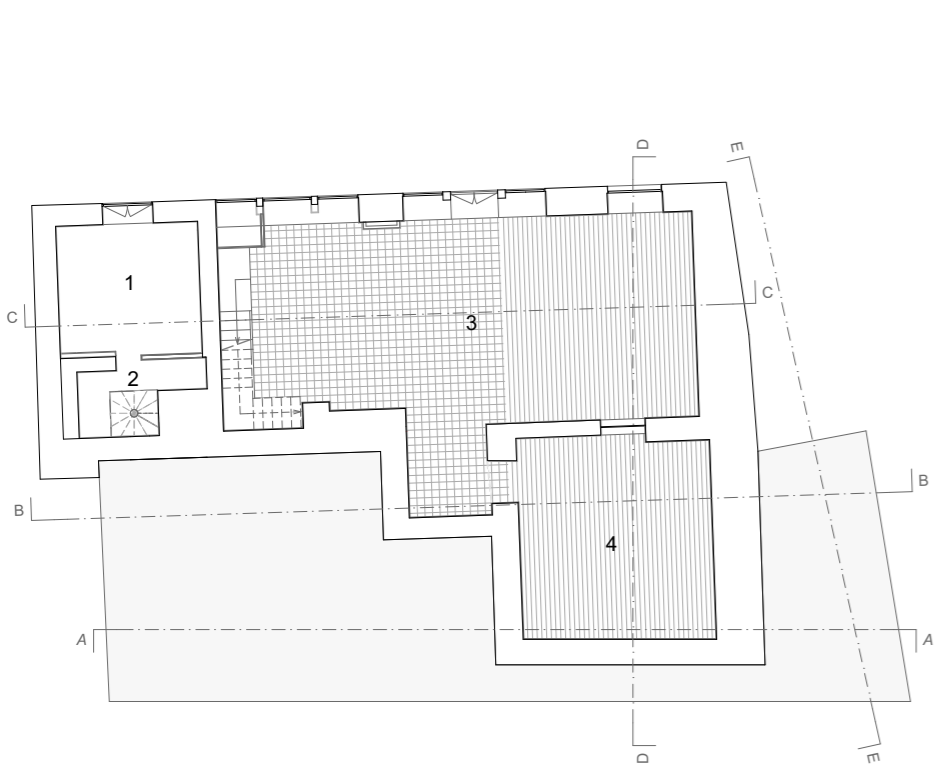
Alçado Este
| RUA DOM DUARTE



Corte A
| FACHADA OESTE



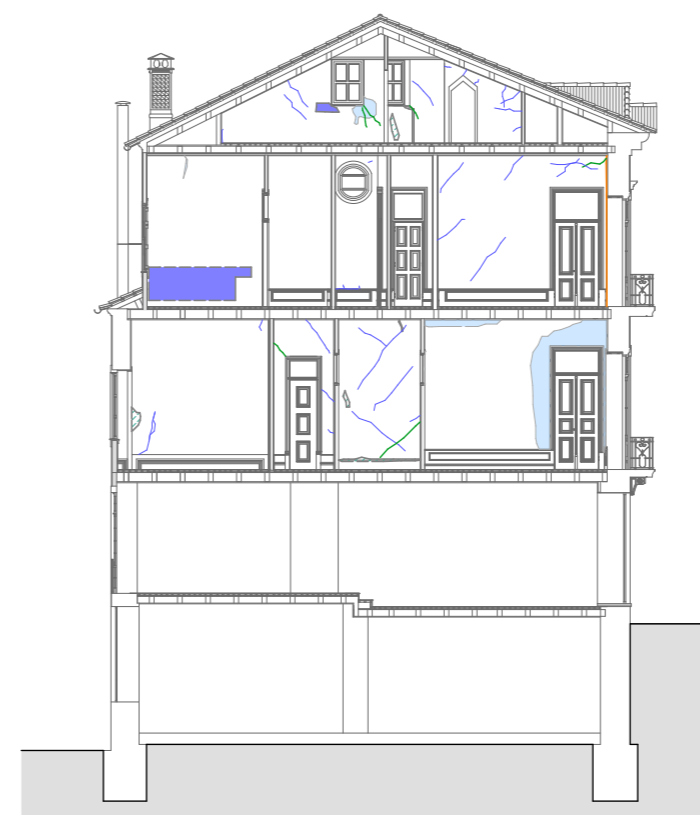
Corte B
| NÚCLEO CENTRAL



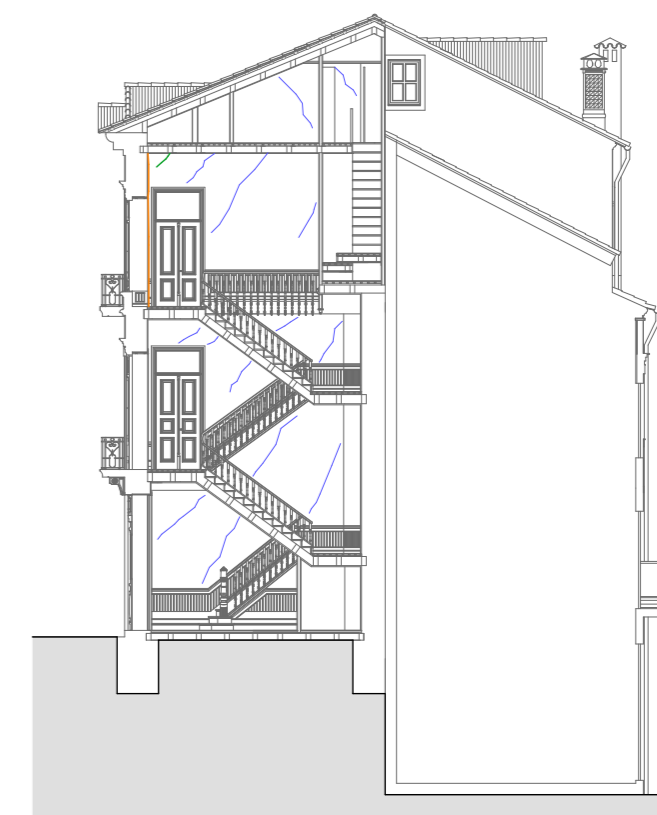
Planta Piso -1
escala | 1:200



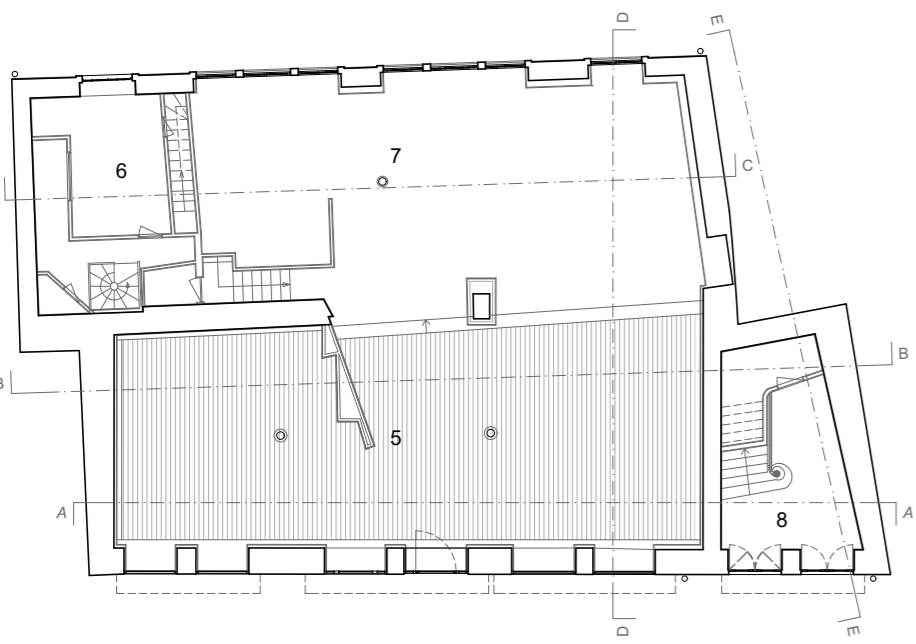
Corte C
| FACHADA ESTE



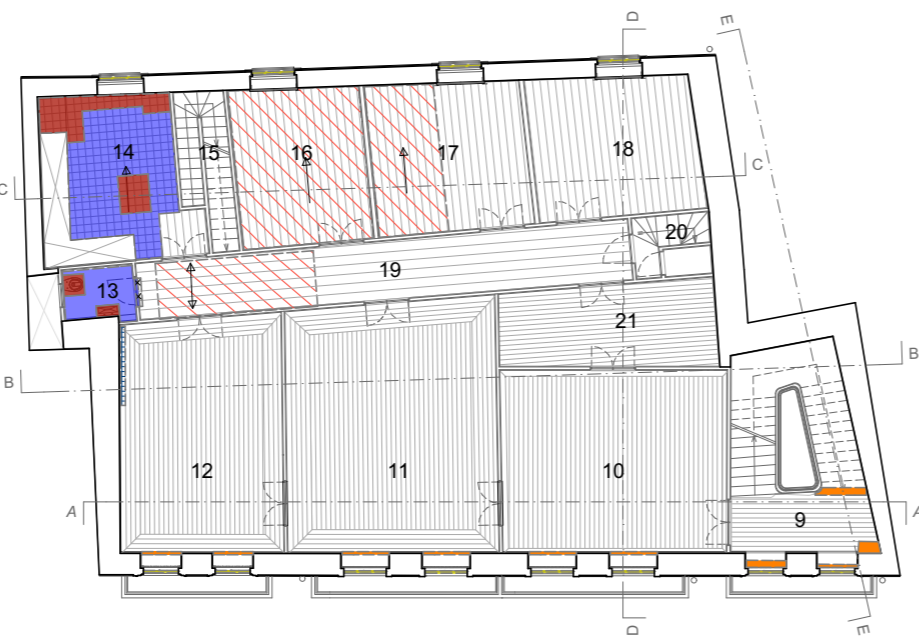
Corte D
| VIRADÃO A SUL



Corte E
| VIRADÃO A NORTE



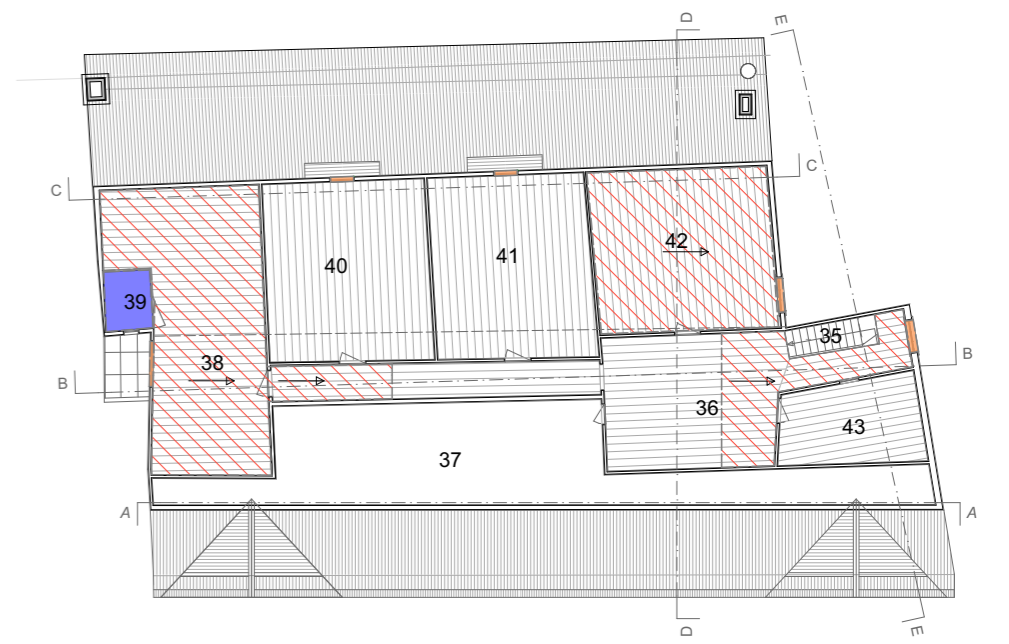
Planta Piso 0
escala | 1:200



Planta Piso 1
escala | 1:200



Planta Piso 2
escala | 1:200



Planta Piso 3
escala | 1:200

LEGENDA:

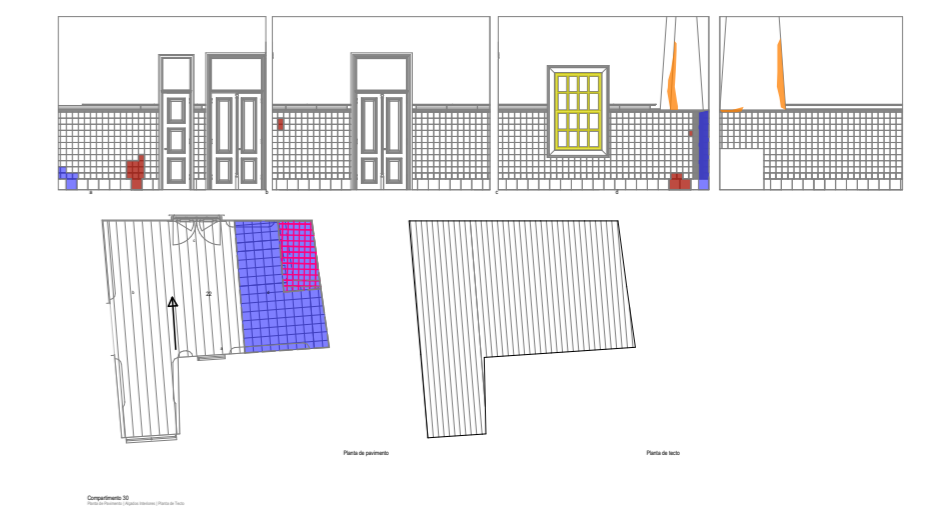
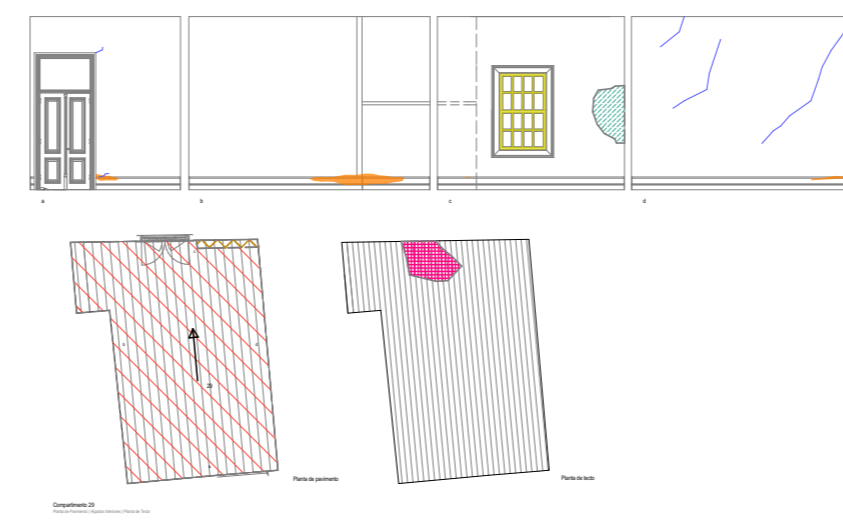
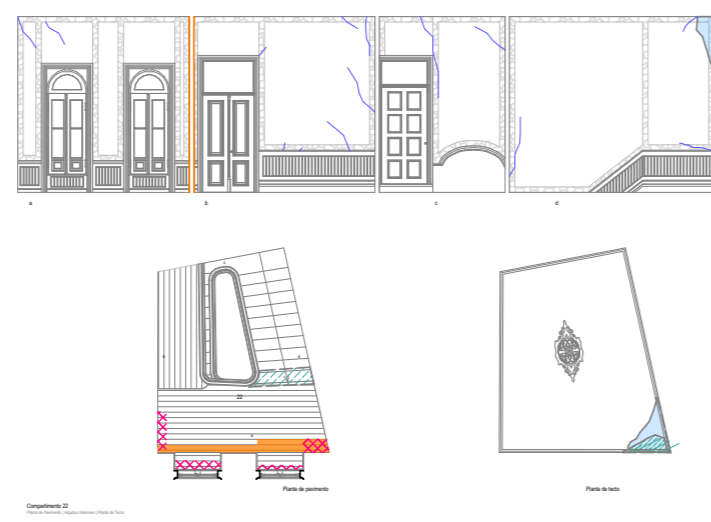
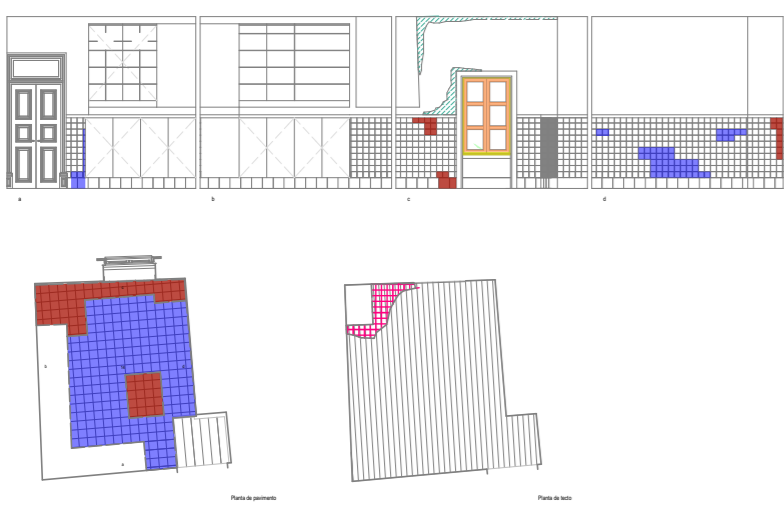
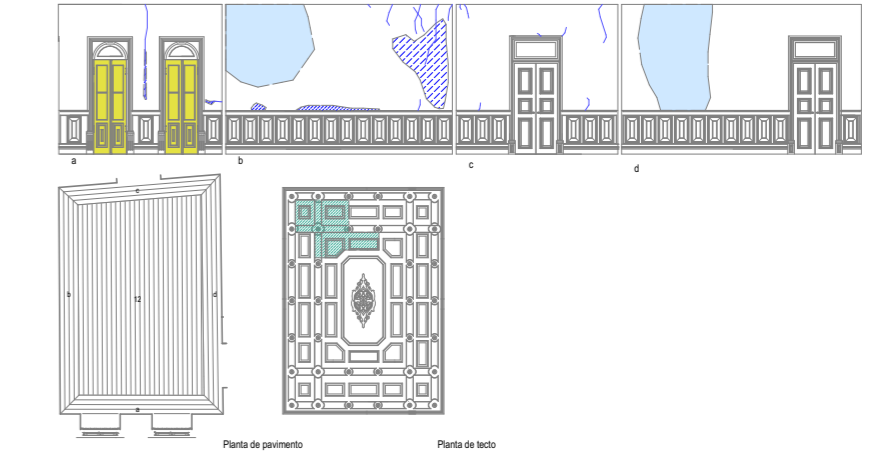
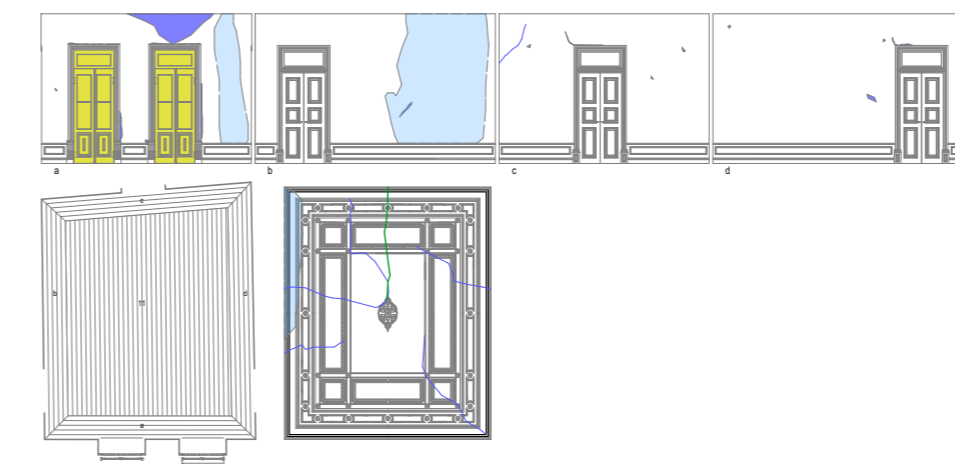
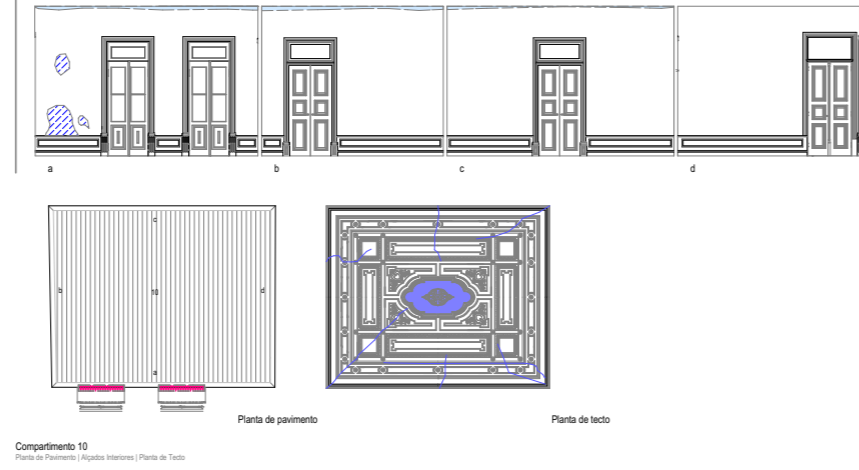
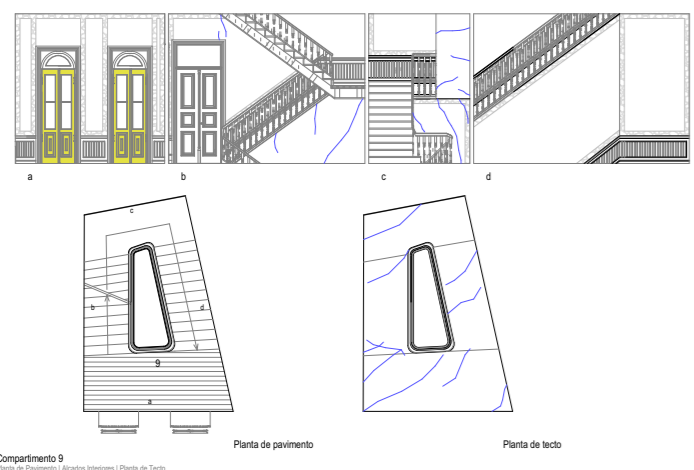
PAVIMENTOS EM MADEIRA
Desenvolvimento

REVESTIMENTOS
Formação de eflorescências
Descolamento do papel de parede de revestimento
Perda/Alteração de cor
Descolamento do revestimento
Descolamento dos ladrilhos cerâmicos
Deterioração do material

VÃOS ENVIDRAÇADOS
Degradação do revestimento da pintura do caixilho
Fratura dos caixilhos e dos vidros
Deterioração do material (madeira)

PAREDES
Fendilhação
Fendas < 1cm
Fendas entre 1,1cm e 2,5cm
Fendas > 2,5
Manchas de humidade

VÃOS (portas exterior e interior)
Inclinação e empenos

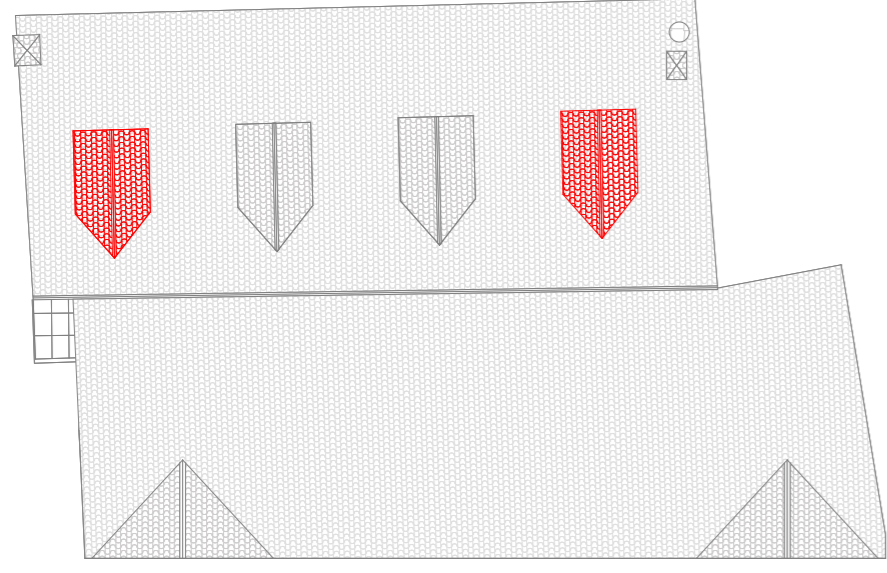


RECONVERSÃO para HOSTEL de um EDIFÍCIO no centro histórico de Viseu

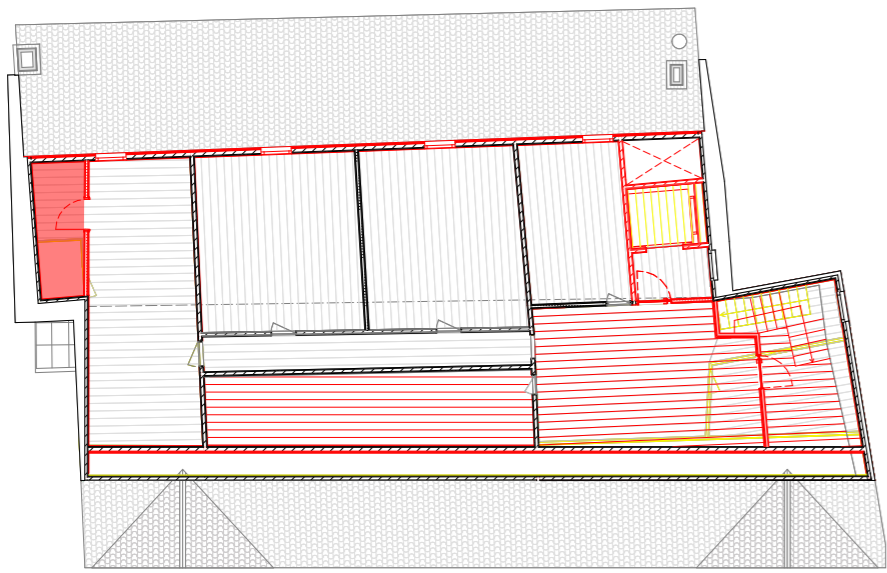
Tema: Alojamento Temporário | PROJETO DE REABILITAÇÃO

Amarelos e Vermelhos

escala | 1:200



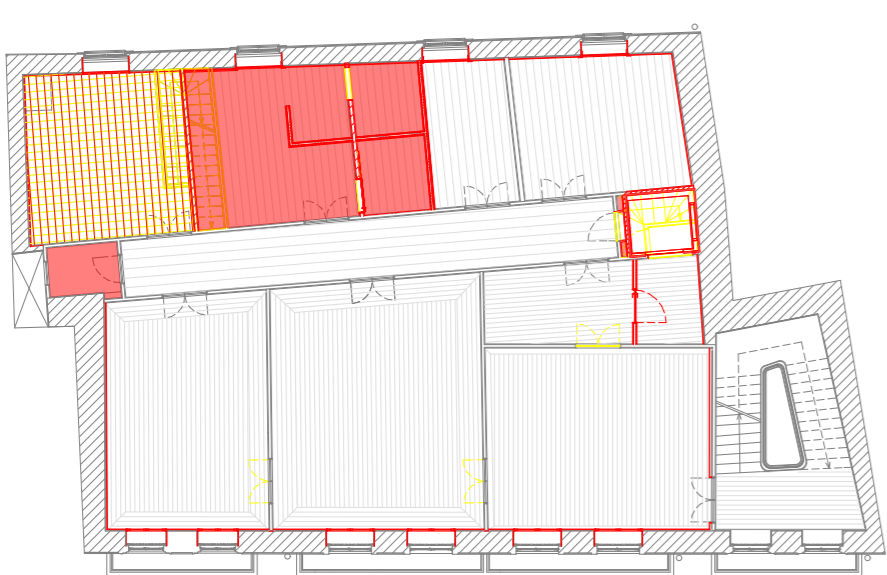
Planta de Cobertura
escala | 1:200



Planta Piso 3
escala | 1:200



Planta Piso 2
escala | 1:200



Planta Piso 1
escala | 1:200



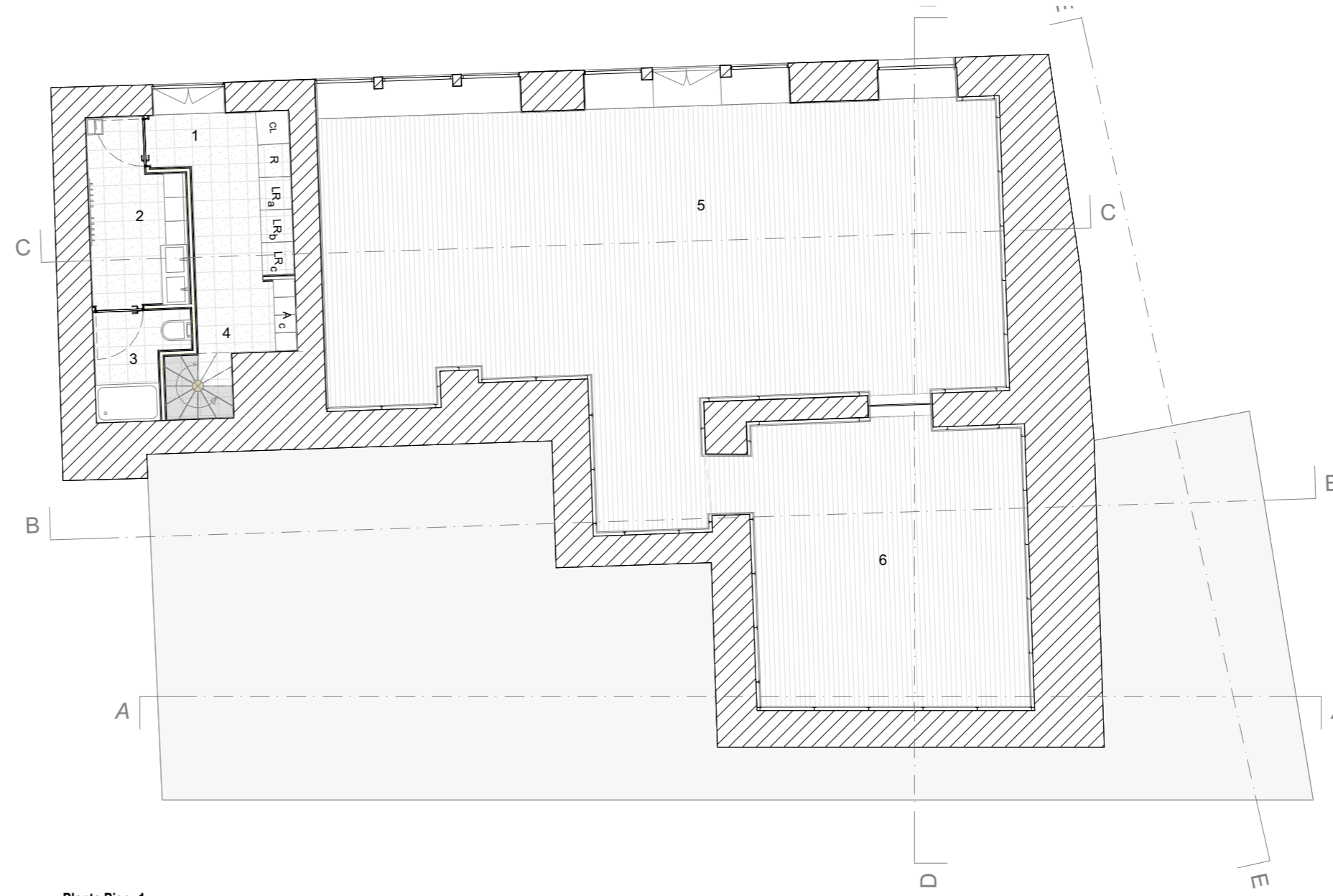
Planta Piso 0
escala | 1:200



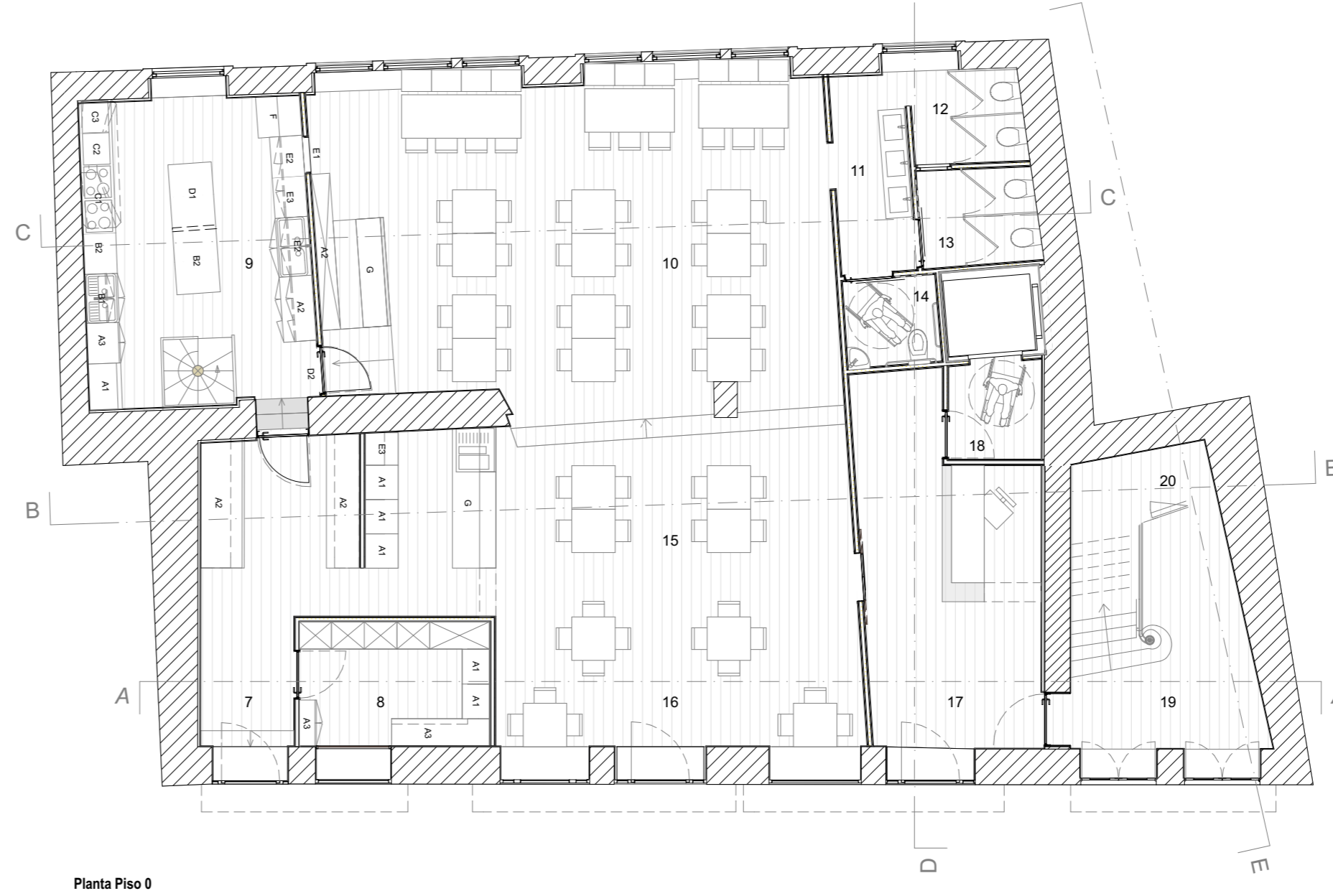
Planta Piso -1
escala | 1:200

Projeto Proposto

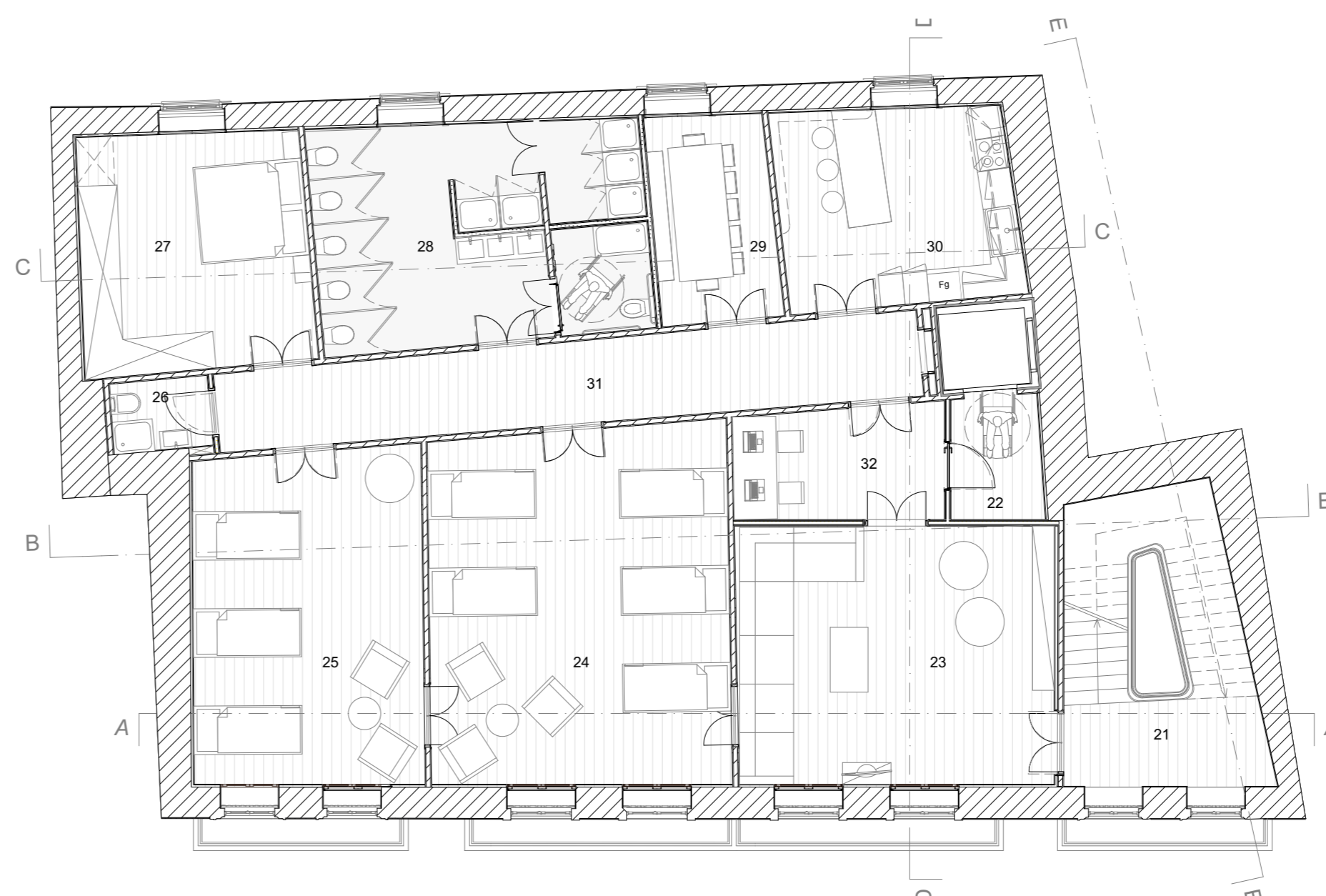
escala | 1:100



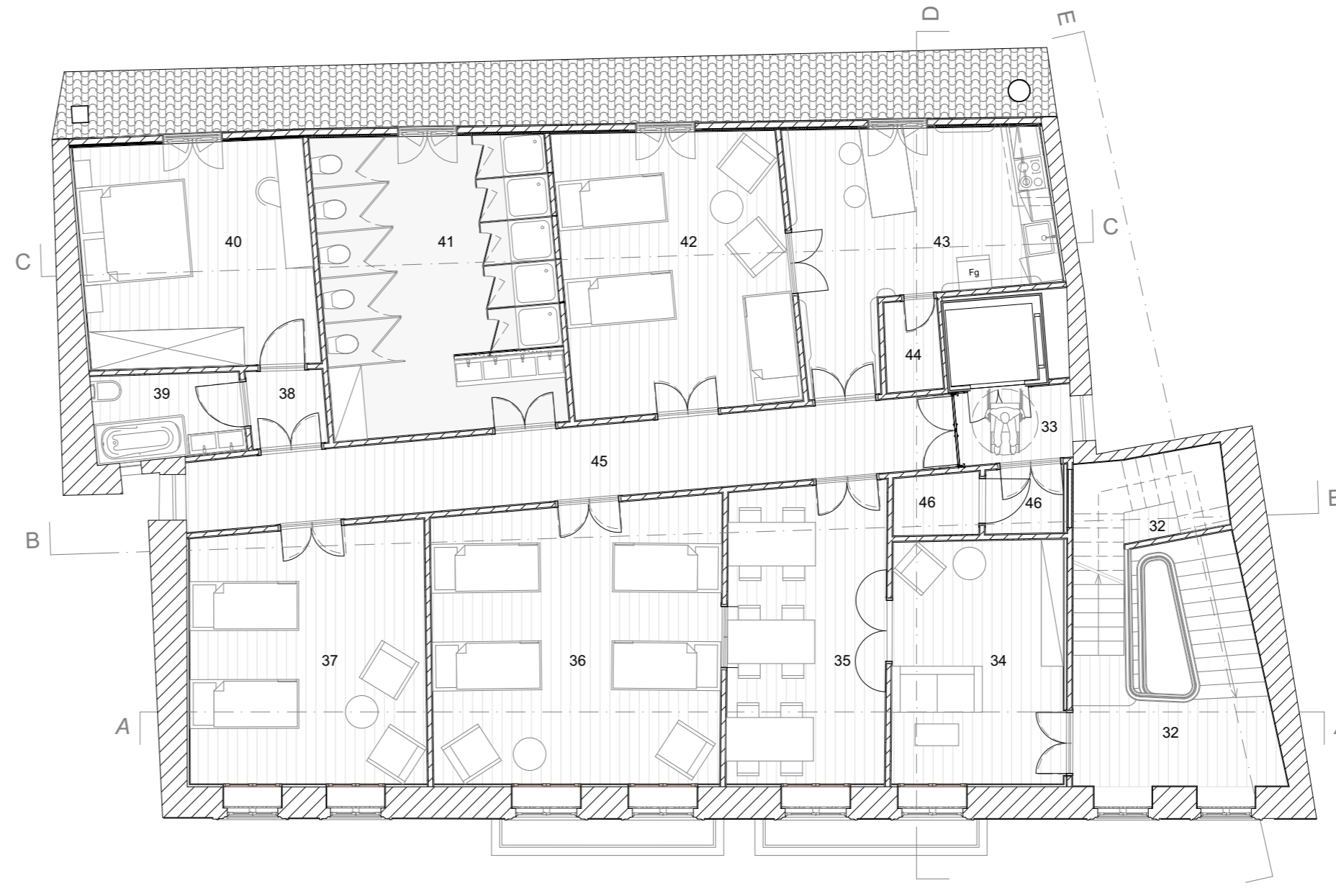
Planta Piso -1



Planta Piso 0



Planta Piso 1



Planta Piso 2

RECONVERSÃO para HOSTEL de um EDIFÍCIO no centro histórico de Viseu

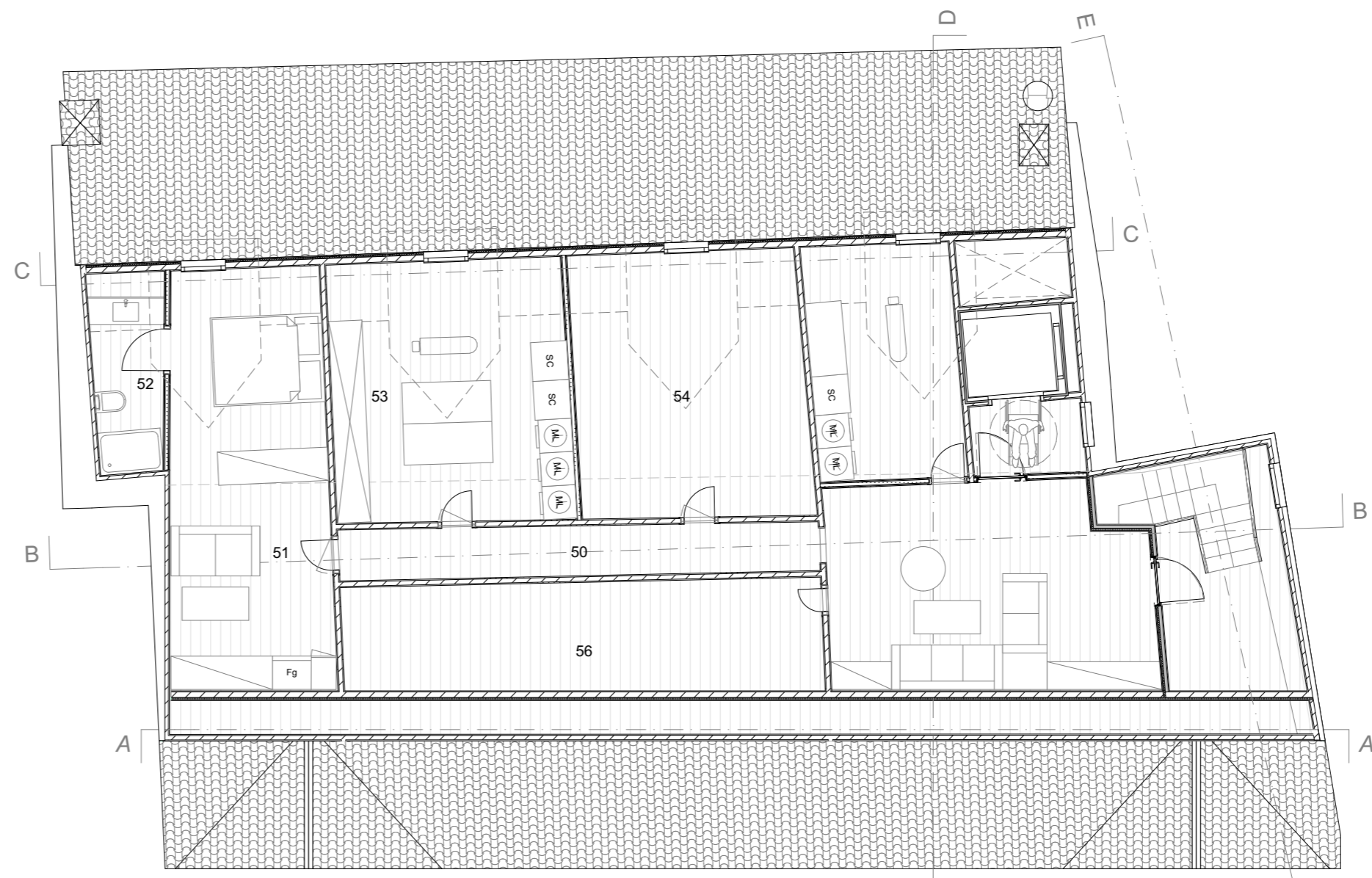
Tema: Alojamento Temporário | PROJETO DE REABILITAÇÃO

Amarelos e Vermelhos
escala | 1:200



Corte C
| NÚCLEO CENTRAL

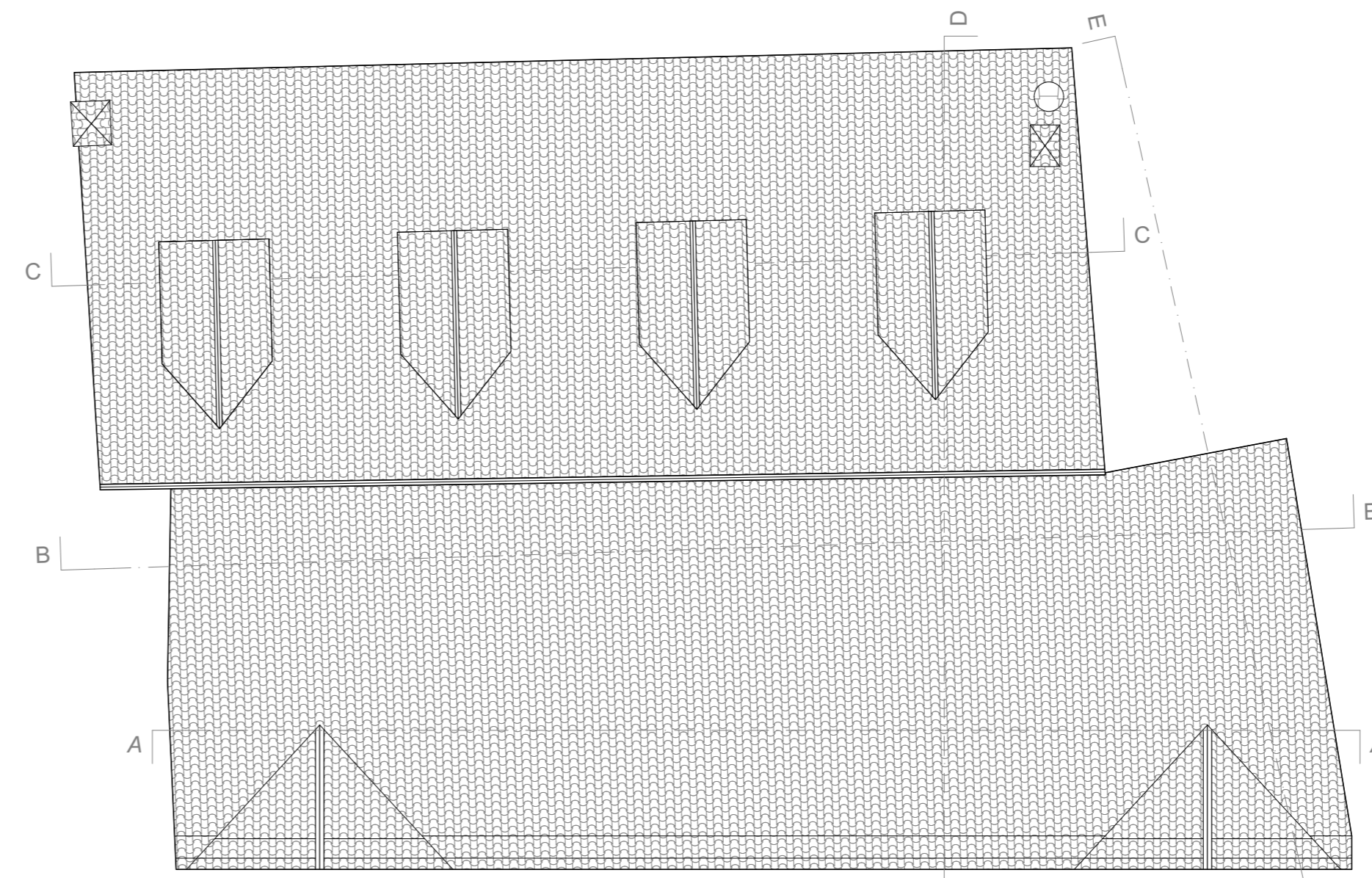
Projeto Proposto
escala | 1:100



Planta Piso 3



Corte D
| VIRADO A SUL



Planta de Cobertura

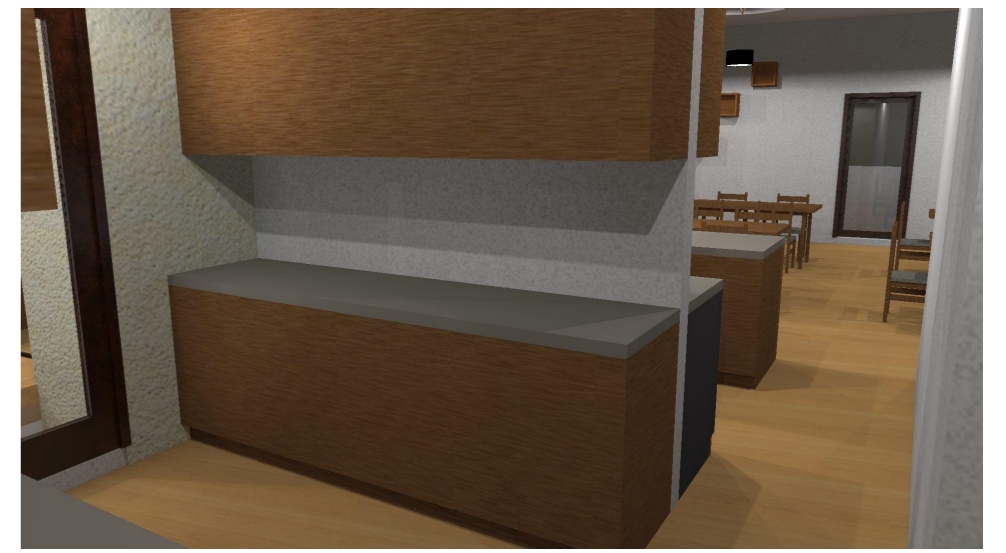
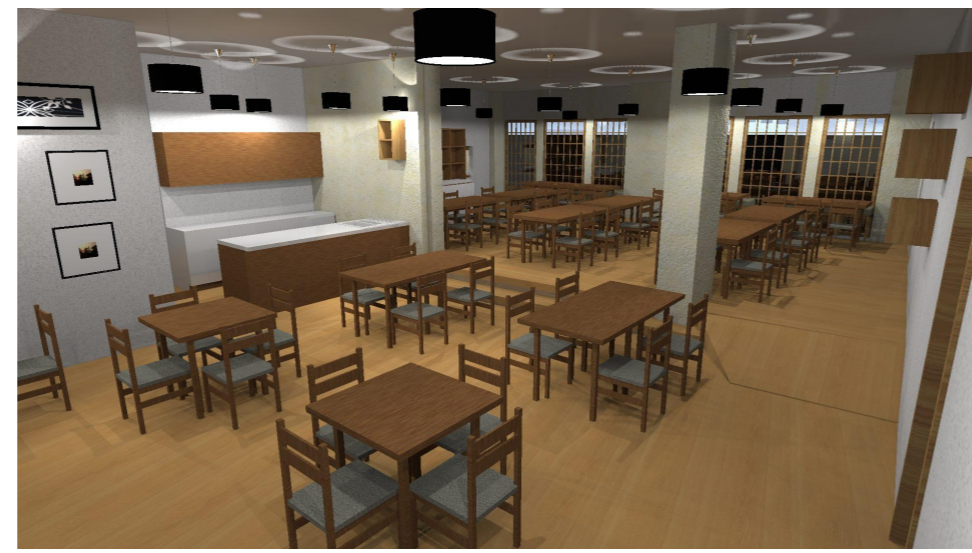


Interiores

Alçado Oeste
| RUA DO COMÉRCIO



Alçado Este
| RUA DOM DUARTE



Alçado oeste
| RUA DO COMÉRCIO



Alçado Este
| RUA DOM DUARTE

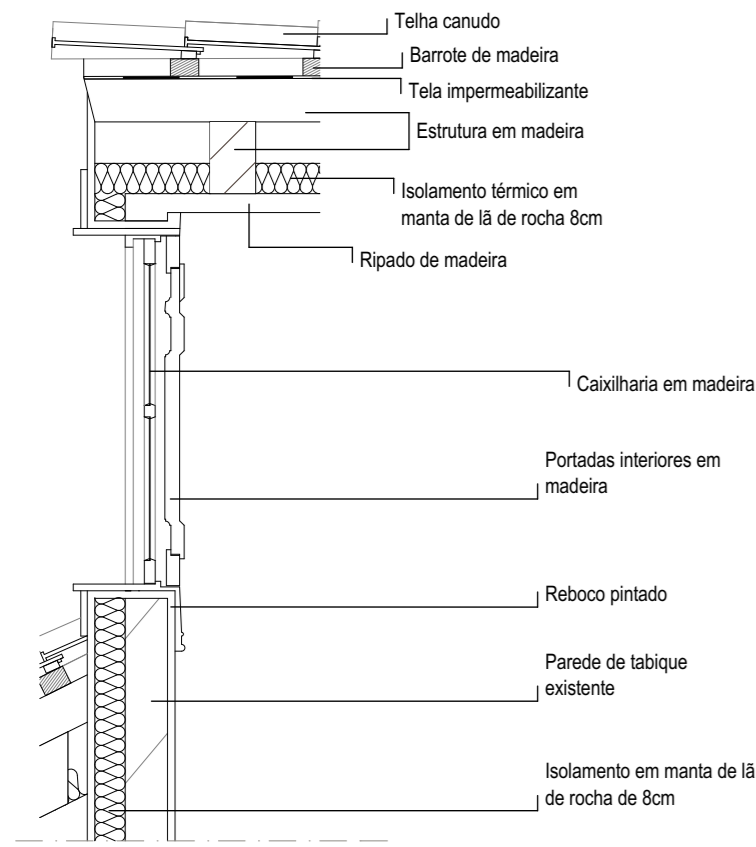
210.00
209.00
208.00
207.00
206.00
205.00
204.00
203.00
202.00
201.00
200.00
199.00
198.00
197.00
196.00
195.00
194.00
193.00
192.00
191.00
190.00

RECONVERSÃO para HOSTEL de um EDIFÍCIO no centro histórico de Viseu

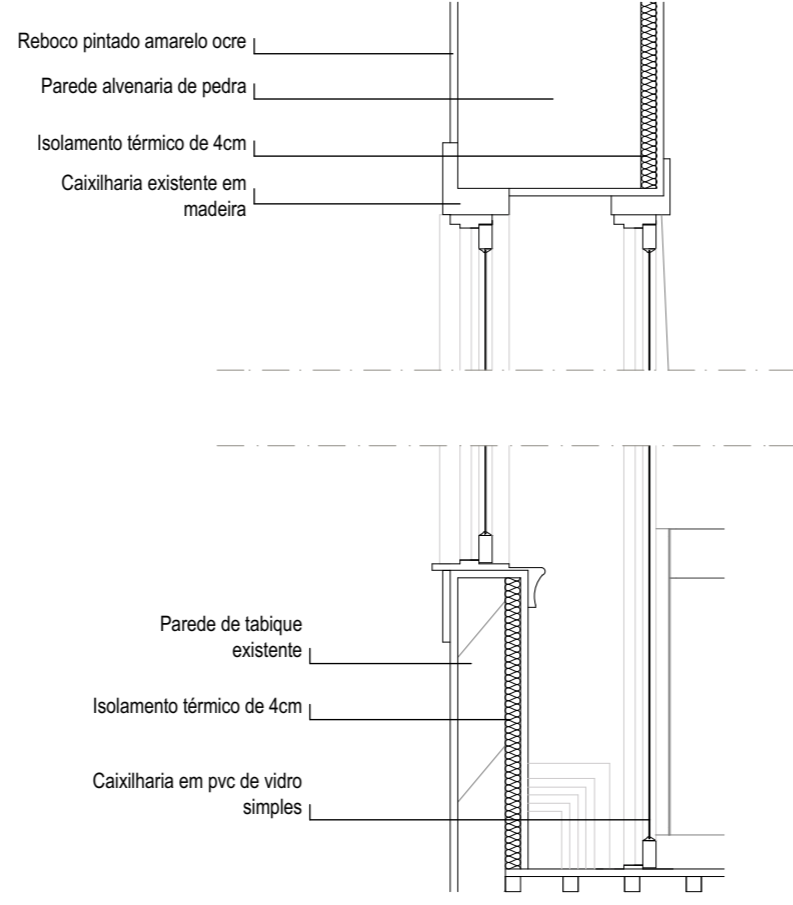
Tema: Alojamento Temporário | PROJETO DE REABILITAÇÃO

PORMENORES

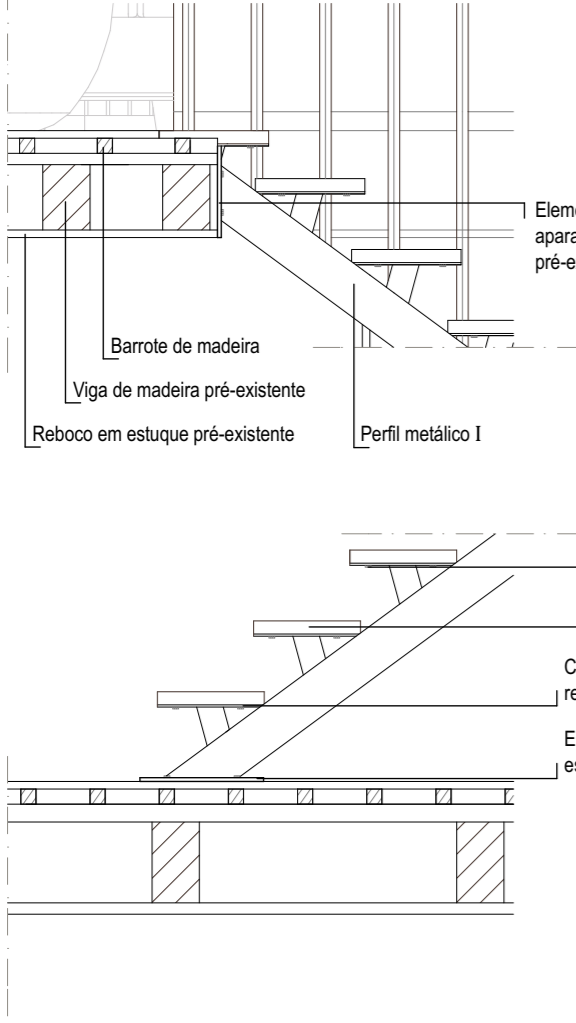
P02 - Pormenor da construção da nova mansarda com impermeabilização e isolamento
escala | 1:20



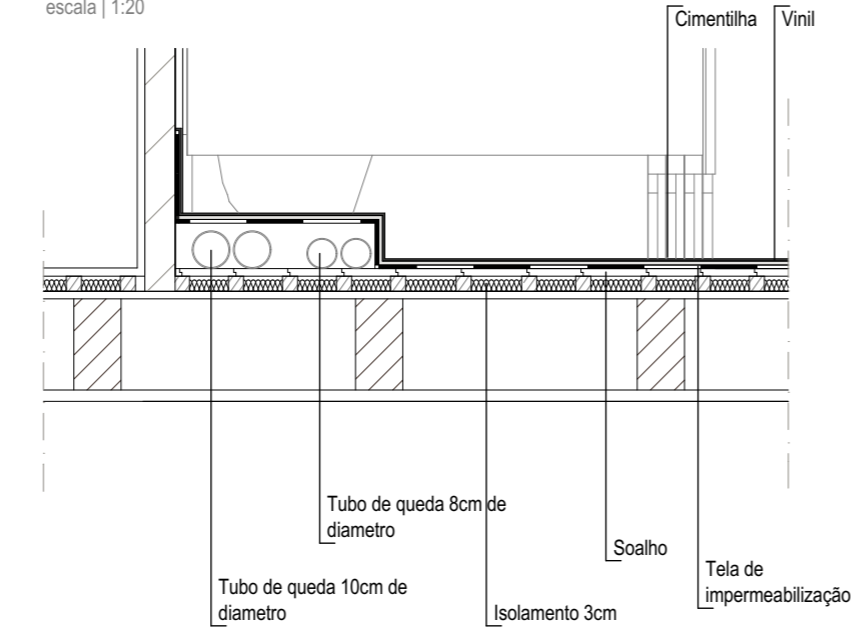
P03 - Pormenor da solução de projecto de reabilitação para a melhoria da eficiência térmica
escala | 1:20



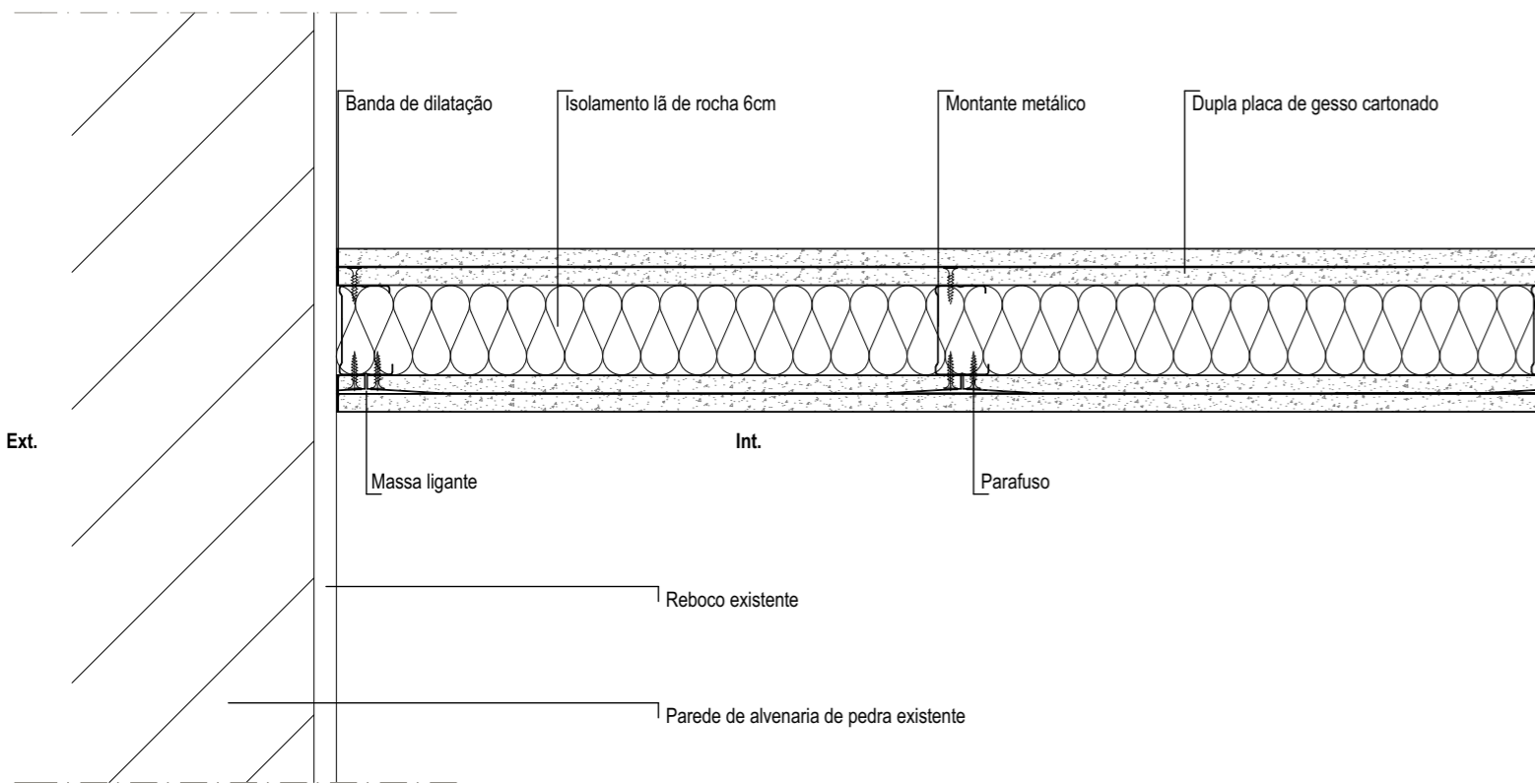
P07 - Pormenor de construção da escada metálica, ligação ao pavimento superior e ligação ao pavimento inferior
escala | 1:20



P06 - Pormenor construído da solução de projecto de reabilitação para o pavimento das zonas húmidas
escala | 1:20



P08 - Pormenor construído da solução de projecto de reabilitação para novas paredes divisorias
escala | 1:5

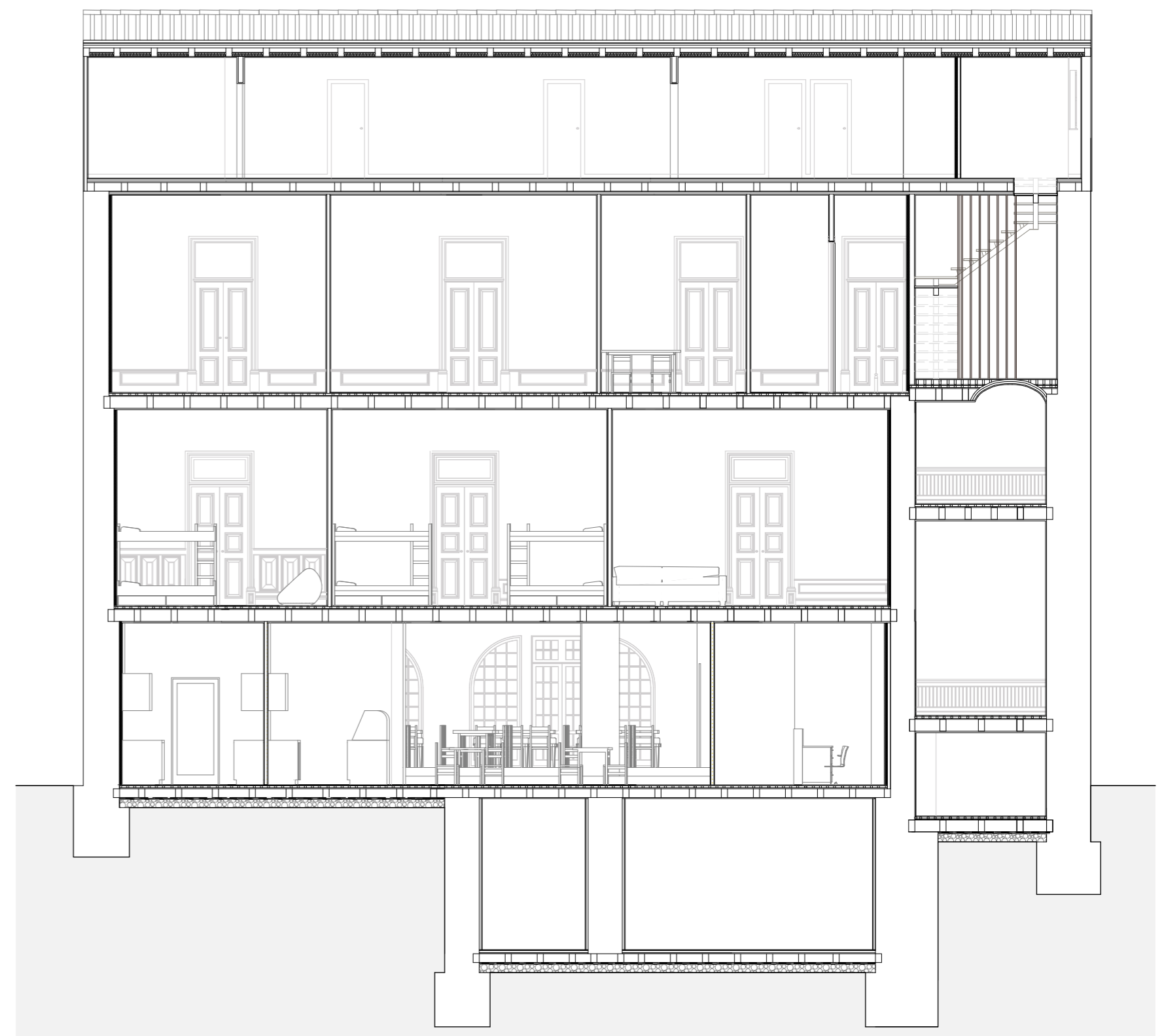


Projeto Proposto
escala | 1:100

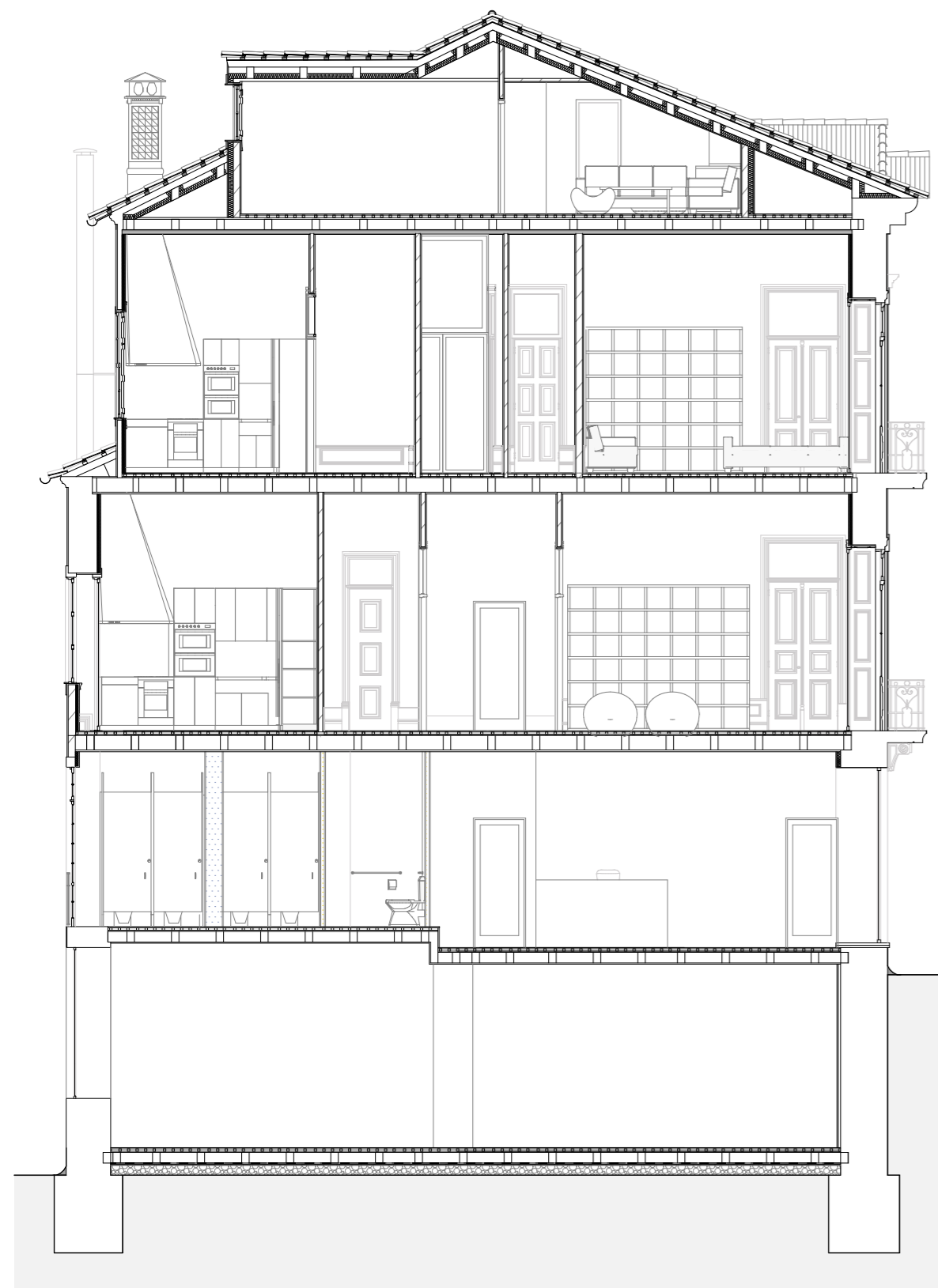
Corte A
| VIRADO A SUL



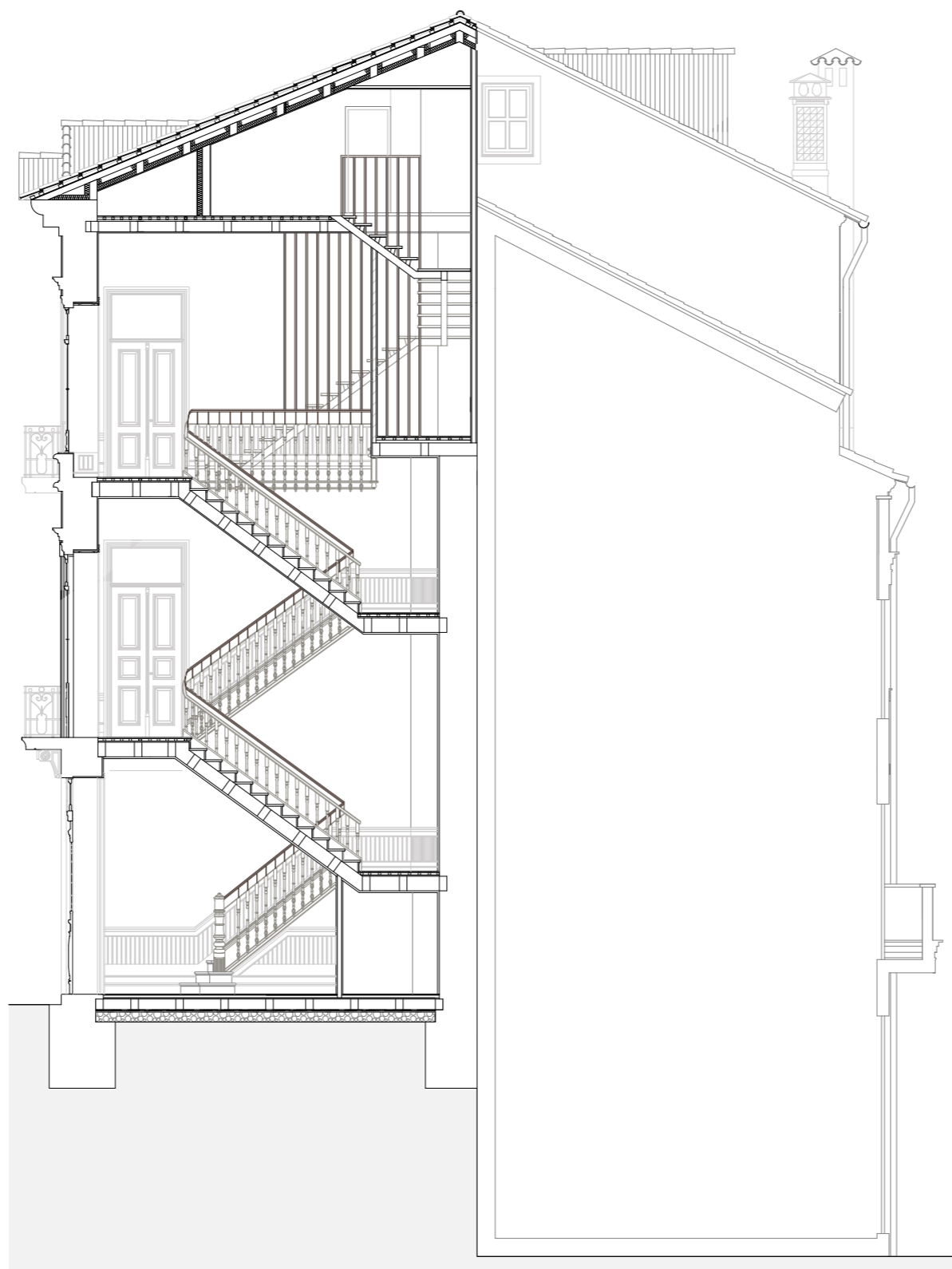
Corte B
| NÚCLEO CENTRAL



Corte D
| VIRADO A SUL



Corte E
| VIRADO A NORTE



Corte C
| FACHADA ESTE

